

## I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

### 3. OTRAS DISPOSICIONES

#### Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

**17481 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de fecha 19 de octubre de 2012, y normas urbanísticas, relativas al Plan General Municipal de Ordenación de Ulea. Expte. 123/03 de planeamiento.**

Con fecha 19 de octubre de 2012 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

#### Antecedentes de hecho

**Primero.-** El Plan General Municipal de Ordenación de Ulea fue aprobado mediante Órdenes del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 24 de abril de 2006 y 6 de agosto de 2007, disponiendo la última de ellas la aprobación de los ámbitos suspendidos y la toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias señaladas en la orden de 24 de abril de 2006, con las reservas y correcciones señaladas en el antecedente quinto.

**Segundo.-** En cumplimiento de lo anterior, el Ayuntamiento, con fecha de registro de entrada de 20 de diciembre de 2011, remitió un texto refundido del Plan General aprobado en sesión plenaria de 3 de diciembre de 2011.

Asimismo, con fecha 22 de febrero de 2012, remitió una separata relativa al tratamiento de los montes públicos en el Plan General.

**Tercero.-** A la vista de la anterior documentación y previo informe técnico, se emitió informe por la Dirección General de Territorio y Vivienda de fecha 3 de abril de 2012, en el que se señalaban las siguientes deficiencias:

«Debería describirse gráficamente la servidumbre del trazado subterráneo del canal del Trasvase, especialmente relevante en el sector URS- S- 3, aunque en la ficha del sector se señala la existencia de esa servidumbre.

El Programa de Actuación y el Estudio Económico deben concretar las actuaciones que garanticen la obtención y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las previsiones del plan, a corto, medio y largo plazo, con una evaluación estimada de las inversiones públicas que se comprometan para su ejecución.

Debe incluirse en el Refundido el Estudio de Impacto Territorial, con las rectificaciones derivadas de las sucesivas órdenes resolutorias.

Debe corregirse, en los planos de ordenación, la denominación de la línea del término municipal que, erróneamente, aparece identificada como límite de suelo urbano».

**Cuarto.-** El Ayuntamiento, en sesión plenaria de 30 de junio de 2012, aprobó el Texto Refundido del PGM., de su término municipal y lo remitió a esta Consejería mediante oficio de alcaldía registrado de entrada el 23 de julio de 2012.

**Cuarto.-** Examinada la anterior documentación, por los servicios técnicos de la Dirección General de Territorio y Vivienda, se emitió informe de fecha 18 de octubre de 2012 que concluye señalando que «el texto refundido presentado

en fecha 23/07/2012, aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de 30/06/2012, subsana las deficiencias señaladas en el informe de la D.G. de Territorio y Vivienda de 3 abril de 2012».

#### **Fundamentos de derecho**

**Primero.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM), corresponde al titular de esta Consejería la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de Ordenación.

**Segundo.-** La tramitación de esta subsanación de deficiencias, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo, por lo que, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, habiéndose subsanado las deficiencias apuntadas en las Órdenes del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 24 de abril de 2006 y 6 de agosto de 2007 y en el informe de la Dirección General de Territorio y Vivienda de 3 de abril de 2012, procede tomar conocimiento de tal subsanación y a su diligenciado y publicación.

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Territorio y Vivienda, demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta de la Directora General de Territorio y Vivienda, en uso de las facultades que me son conferidas

#### **Dispongo**

**Primero.-** Tomar conocimiento de la subsanación de deficiencias y del Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación de Ulea.

**Segundo.-** Ordenar su diligenciación y posterior remisión de un ejemplar al Ayuntamiento, así como la publicación en el BORM, de la presente Orden y de la normativa que pudiera contenerse en el mismo.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 11.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008, significándole que la presente Orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse recurso contencioso- administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso- administrativo- recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el día siguiente al de su publicación; no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso- administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de este proyecto.

Murcia, 31 de octubre de 2012.—La Directora General de Territorio y Vivienda, Yolanda Muñoz Gómez.

## **Índice**

### **TÍTULO 1**

#### **Normas Generales**

#### **CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 1 Objeto y fundamento de la redacción del PGMO.

Artículo 2 Ámbito y vigencia.

Artículo 3 Revisión y Modificación.

Artículo 4 Obligatoriedad del Plan.

Artículo 5 Documentación del Plan General.

Artículo 6 Interpretación del Plan General.

Artículo 7 Publicidad.

Artículo 8 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

#### **CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DEL PLAN.**

##### **SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

Artículo 9 Concepto.

Artículo 10 Instrumentos de planeamiento.

Artículo 11 Instrumentos complementarios.

##### **SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

Artículo 12 Modos de gestión.

Artículo 13 Delimitación de unidades de actuación.

Artículo 14 Sistemas de actuación.

##### **SECCIÓN TERCERA: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 15 Clases de proyectos.

Artículo 16 Condiciones de los proyectos técnicos.

Artículo 17 Proyectos de urbanización.

Artículo 18 Urbanización y edificación simultánea.

Artículo 19 Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 20 Proyectos de edificación.

Artículo 21 Obras en los edificios.

Artículo 22 Obras de demolición.

Artículo 23 Obras de nueva edificación.

Artículo 24 Otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 25 Instalación de actividades.

#### **CAPÍTULO 3: LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

Artículo 26 Modalidades de licencia.

Artículo 27 Actos sujetos a licencia.

Artículo 28 Procedimiento y régimen jurídico de las licencias.

Artículo 29 Licencia condicionada a obras de urbanización.

#### **CAPÍTULO 4: DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.**

Artículo 30 Destino y uso de los terrenos y construcciones.

Artículo 31 Régimen de los usos.

Artículo 32 Deber de conservación.

Artículo 33 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 34 Destino provisional de solares.

CAPÍTULO 5: INCIDENCIA DEL PLAN SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

Artículo 35 Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Artículo 36 Clases de situaciones de fuera de ordenación.

Artículo 37 Régimen de obras y usos en edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

Artículo 38 Edificaciones inadecuadas.

CAPÍTULO 6: DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.

Artículo 39 División urbanística del suelo por razón de su clasificación.

Artículo 40 División urbanística del suelo por razón de su consideración como terrenos rotacionales.

Artículo 41 División urbanística del suelo por razón de su calificación.

Artículo 42 División urbanística del suelo por razón del planeamiento aplicable.

Artículo 43 División urbanística del suelo por razón de la gestión urbanística.

CAPÍTULO 7: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 44 Definición.

Artículo 45 Categorías de suelo urbano. Planes Especiales.

Artículo 46 Ámbito de aplicación.

Artículo 47 Parcela mínima.

Artículo 48 Régimen de parcelación en suelo urbano.

Artículo 49 Zonificación del suelo urbano consolidado.

Artículo 50 Zonificación del suelo urbano sin consolidar.

Artículo 51 Zonificación del suelo urbano de núcleo rural.

Artículo 52 Zonificación del suelo urbano especial.

SECCIÓN PRIMERA: ZONIFICACIÓN EN SUELOS CON USO RESIDENCIAL Y ECONÓMICO- DOTACIONAL.

Artículo 53 Condiciones de la zona 1- a. Residencial Casco Antiguo.

Artículo 54 Condiciones de la zona 1- b. Residencial Ensanche.

Artículo 55 Condiciones de la zona 1- c. Residencial Extensivo.

Artículo 56 Condiciones de la zona 1- d. Residencial de Transición.

Artículo 57 Condiciones de la Zona 2. Equipamientos de uso público.

Artículo 58 Condiciones de la Zona 3. Espacios Libres.

Artículo 59 Condiciones de la Zona 4. Económico- Dotacional.

Artículo 60 Condiciones de la Zona 1c/UA. Residencial Extensivo en Unidad de Actuación.

Artículo 61 Condiciones de la Zona 1d/UA. Residencial de Transición en Unidad de Actuación.

Artículo 62 Condiciones de la Zona 2/UA. Equipamiento adscrito a Unidad de Actuación.

Artículo 63 Condiciones de la Zona 3/UA. Espacios Libres adscritos a Unidad de Actuación.

#### CAPÍTULO 8: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 64 Definición.

Artículo 65 Categorías.

Artículo 66 Determinaciones.

Artículo 67 Régimen de parcelación en suelo urbanizable.

Artículo 68 Régimen urbanístico.

Artículo 69 Régimen transitorio de edificación y uso.

Artículo 70 Delimitación de sectores.

Artículo 71 Zonificación general.

Artículo 72 Zonificación y ordenación de sectores residenciales.

Artículo 73 Usos característicos e intensidades en el suelo urbanizable residencial.

Artículo 74 Zonificación y ordenación de sectores de actividades económicas.

Artículo 75 Usos característicos e intensidades en el suelo urbanizable de actividades económicas.

Artículo 76 Criterios de delimitación de sectores en el suelo urbanizable sin sectorizar.

#### CAPÍTULO 9: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 77 Definición.

Artículo 78 Categorías.

Artículo 79 Régimen general de usos y edificación.

Artículo 80 Régimen de parcelación en suelo no urbanizable.

Artículo 81 Régimen urbanístico.

Artículo 82 Zonificación general en Suelo No Urbanizable.

Artículo 83 Condiciones del suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado. Regulación de usos y edificaciones.

#### CAPÍTULO 10: CONDICIONES DE LOS USOS EN EL RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR Y EN SUELO NO URBANIZABLE. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS DOTACIONES LOCALES.

##### SECCIÓN PRIMERA: CONDICIÓN DE LOS USOS EN EL RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR Y EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO E INADECUADO.

Artículo 84 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos agropecuarios.

Artículo 85. Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos e instalaciones extractivas.

Artículo 86 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos vinculados a las obras públicas.

Artículo 87 Condiciones de las obras, construcciones e Instalaciones que tengan por objeto los usos e instalaciones al servicio de las carreteras.

Artículo 88 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos vinculados a la producción industrial, considerados de interés público.

Artículo 89 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de equipamientos, considerados de interés público.

Artículo 90 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos silvícolas y naturalistas

Artículo 91 Condiciones del uso residencial en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado.

Artículo 92 Condiciones especiales de los usos de interés público en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado

Artículo 93 Condiciones de los establecimientos turísticos, considerados de interés público.

Artículo 94 Regulación de usos y edificaciones en Suelo NUPE.

Artículo 95 Condiciones del suelo no urbanizable de protección específica LICS y ZEPAS.

Artículo 96 Condiciones del suelo no urbanizable de protección específica Montes de Uso Público y Yacimientos Paleontológicos.

#### SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 97 Definición.

Artículo 98 Clases.

Artículo 99 Regulación.

Artículo 100 Adscripción de los sistemas generales.

Artículo 101 Régimen de adquisición.

Artículo 102 Titularidad y régimen urbanístico.

Artículo 103 Ejecución y programación.

Artículo 104 Ejecución material.

#### SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES.

Artículo 105 Definición.

Artículo 106 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano.

Artículo 107 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable.

### TÍTULO 2

#### NORMAS DE PROTECCIÓN

##### CAPÍTULO 11: NORMAS GENERALES.

Artículo 108 Objeto.

Artículo 109 Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.

Artículo 110 Protección y conservación.

##### CAPÍTULO 12: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 111 Objeto.

Artículo 112 Competencia del control ambiental en el desarrollo del PGMO.

##### CAPÍTULO 13: PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.

Artículo 113 Ámbito de aplicación.

Artículo 114 Normativa de aplicación.

Artículo 115 Protección y conservación.

#### CAPÍTULO 14: PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE.

Artículo 116 Normativa de aplicación.

Artículo 117 Protección de nidos de especies protegidas.

Artículo 118 Cerramientos de parcela.

Artículo 119 Tendidos eléctricos.

#### CAPÍTULO 15: ÁRBOLES HISTÓRICOS Y MONUMENTALES.

Artículo 120 Contenido y alcance de la catalogación.

Artículo 121 Normas de protección.

#### CAPÍTULO 16: CAMINOS TRADICIONALES Y VÍAS PECUARIAS.

Artículo 122 Normativa de aplicación.

#### CAPÍTULO 17: RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 123 Normativa de aplicación.

Artículo 124 Aguas Subterráneas.

Artículo 125 Vertidos líquidos.

Artículo 126 Autorización de vertido.

#### CAPÍTULO 18: ÁREAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA.

Artículo 127 Normativa de aplicación.

#### CAPÍTULO 19: CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Artículo 128 Normativa.

Artículo 129 Normas Constructivas.

#### CAPÍTULO 20: CONTAMINACIÓN SONORA.

Artículo 130 Objeto.

Artículo 131 Nuevas construcciones.

Artículo 132 Planes de Rehabilitación Sonora.

#### CAPÍTULO 21: GESTIÓN DE RESIDUOS.

Artículo 133 Ámbito de aplicación.

Artículo 134 Definición de residuos de la construcción.

Artículo 135 Obligaciones del productor y poseedor.

Artículo 136 Contenido de los proyectos técnicos.

Artículo 137 Condiciones para la concesión de licencia urbanística.

Artículo 138 Ejecuciones de rellenos.

#### CAPÍTULO 22: EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 139 Modificaciones del PGMO o planeamiento de desarrollo.

Artículo 140 Planeamiento de desarrollo.

Artículo 141 Fondo de protección del Medio Ambiente.

Artículo 142 Declaración Anual de Medio Ambiente.

#### CAPÍTULO 23: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y DEL PATRIMONIO HISTÓRICO- ARTÍSTICO.

Artículo 143 Aplicación y objeto.

Artículo 144 Niveles de Protección.

Artículo 145 Condiciones de uso.

Artículo 146 Obras a realizar en los edificios catalogados.

Artículo 147 Normas Supletorias.

CAPÍTULO 24: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 148 La protección arqueológica.

Artículo 149 Catalogación.

CAPÍTULO 25: CARTA ARQUEOLÓGICA DE ULEA.

Artículo 150 Alcance de la protección arqueológica.

Artículo 151 Normas para el patrimonio arqueológico.

Artículo 152 Alcance y niveles de protección. Conservación y protección de edificios, conjuntos y elementos singulares de interés histórico- artístico.

### TITULO 3

#### NORMAS DE GESTIÓN

CAPÍTULO 26: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 153 Definición.

Artículo 154 Modalidades de gestión.

Artículo 155 Órganos de gestión urbanística.

Artículo 156 Unidades de Actuación.

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS.

Artículo 157 Actuaciones aisladas.

Artículo 158 Cesión de viales.

Artículo 159 Normalización de fincas.

Artículo 160 Edificación directa.

SECCIÓN SEGUNDA: GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

Artículo 161 Actuaciones integradas.

Artículo 162 Programa de Actuación.

Artículo 163 Proyecto de reparcelación.

Artículo 164 Sistemas de actuación integrada.

SECCIÓN TERCERA: SISTEMAS DE INICIATIVA PRIVADA.

Artículo 165 Sistema de concertación directa.

Artículo 166 Sistema de concertación indirecta.

Artículo 167 Sistema de compensación.

SECCIÓN CUARTA: SISTEMAS DE INICIATIVA PÚBLICA.

Artículo 168 Sistema de cooperación.

Artículo 169 Sistema de concurrencia.

Artículo 170 Sistema de expropiación.

Artículo 171 Sistema de ocupación directa.

### TITULO 4

#### NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 27: OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 172 Condiciones de diseño.

Artículo 173 Gastos de urbanización.

Artículo 174 Participación de la Administración.

Artículo 175 Garantía de urbanización.

Artículo 176 Recepción de obras de urbanización.

CAPÍTULO 28: NORMAS DE EJECUCION DE LOS SERVICIOS Y VIALES.

Artículo 177 Red Viaria.

Artículo 178 Alcantarillado.

Artículo 179 Red de agua.

Artículo 180 Redes de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 181 Redes de telefonía y gas.

## TITULO 5

### NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 29: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 182 Definición.

Artículo 183 Condicionantes.

CAPÍTULO 30: CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA PARCELA  
EDIFICABLE, LA POSICION Y LA OCUPACION DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 184 Definición.

Artículo 185 Parcela edificable.

Artículo 186 Solar.

Artículo 187 Delimitación e identificación.

Artículo 188 Linderos.

Artículo 189 Alineación oficial.

Artículo 190 Superficie de la parcela.

Artículo 191 Parcela mínima.

Artículo 192 Posición de la edificación.

Artículo 193 Alineación Interior.

Artículo 194 Referencias altimétricas.

Artículo 195 Separación a linderos.

Artículo 196 Retranqueo.

Artículo 197 Separación entre edificios.

Artículo 198 Fondo edificable.

Artículo 199 Adosamiento a linderos.

Artículo 200 Superficie ocupable.

Artículo 201 Superficie ocupada.

CAPÍTULO 31: CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA EDIFICABILIDAD,  
EL VOLUMEN Y LA FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 202 Definición.

Artículo 203 Superficie edificada por planta.

Artículo 204 Superficie edificada total y Superficie construida.

Artículo 205 Superficie útil.

Artículo 206 Edificabilidad.

Artículo 207 Coeficiente de edificabilidad.

Artículo 208 Prisma virtual.

Artículo 209 Altura del edificio.

Artículo 210 Altura de comisa.

Artículo 211 Altura de coronación.

Artículo 212 Altura total.

Artículo 213 Criterios para la medición de altura.

Artículo 214 Condición de altura.

Artículo 215 Construcciones por encima de la altura.

Artículo 216 Altura de piso.

Artículo 217 Altura libre.

Artículo 218 Planta.

Artículo 219 Azotea.

Artículo 220 Tipologías edificatorias.

Artículo 221 Salientes o vuelos en fachadas.

Artículo 222 Comisas y aleros.

## CAPÍTULO 32: CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 223 Definición.

### SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONANTES DE CALIDAD.

Artículo 224 Calidad de los edificios.

### SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONANTES DE HIGIENE DE LOS LOCALES.

Artículo 225 Definiciones previas.

Artículo 226 Pieza exterior.

Artículo 227 Ventilación.

Artículo 228 Iluminación.

Artículo 229 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.

Artículo 230 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.

Artículo 231 Piezas habitables en plantas inferiores a la baja.

Artículo 232 Oscurecimiento de piezas habitables.

### SECCIÓN TERCERA: CONDICIONANTES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 233 Patio.

Artículo 234 Anchura y altura de los patios.

Artículo 235 Dimensión de los patios de parcela.

Artículo 236 Dimensión de los patios Ingleses.

Artículo 237 Dimensión de los patios mancomunados.

Artículo 238 Acceso a los patios.

Artículo 239 Cubrición de patios.

Artículo 240 Condiciones de Aislamiento de la humedad, térmico y acústico.

CAPÍTULO 33: CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 241 Definición.

Artículo 242 Ámbito de aplicación.

Artículo 243 Dotaciones obligatorias.

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES DE SERVICIOS OBLIGATORIAS CON CARÁCTER GENERAL

Artículo 244 Dotación de servicio de abastecimiento de agua potable.

Artículo 245 Dotación de servicio de energía eléctrica.

Artículo 246 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria.

Artículo 247 Dotación de servicios higiénicos.

Artículo 248 Dotación de servicio de saneamiento.

SECCIÓN SEGUNDA: OTRAS DOTACIONES DE SERVICIOS OBLIGATORIAS

Artículo 249 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos.

Artículo 250 Dotación de servicio de comunicaciones.

Artículo 251 Dotación de servicio de aparatos elevadores.

Artículo 252 Dotación de servicio de aparcamiento.

CAPÍTULO 34: CONDICIONANTES RELACIONADOS CON EL ACCESO Y LA SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONANTES DE ACCESO EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 253 Definición.

Artículo 254 Acceso a las edificaciones.

Artículo 255 Señalización en los edificios.

Artículo 256 Puerta de acceso.

Artículo 257 Circulación interior.

Artículo 258 Condiciones de las escaleras.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONANTES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 259 Definición.

Artículo 260 Accesibilidad a las edificaciones.

Artículo 261 Prevención de incendios.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONANTES DE PROTECCIÓN CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 262 Definición.

Artículo 263 Instalación de pararrayos.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONANTES DE SEGURIDAD CONTRA CAÍDAS EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 264 Definición.

Artículo 265 Prevención de caídas.

CAPÍTULO 35: CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA ESTETICA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 266 Definición.

Artículo 267 Aplicación.

Artículo 268 Salvaguarda de la estética urbana.

Artículo 269 Modificación de fachadas.

Artículo 270 Soportales.

Artículo 271 Instalaciones en la fachada.

Artículo 272 Marquesinas.

Artículo 273 Toldos.

Artículo 274 Muestras.

Artículo 275 Banderines.

Artículo 276 Publicidad en carreteras.

Artículo 277 Medianeras.

Artículo 278 Vallas de cerramiento.

Artículo 279 Protección del arbolado.

Artículo 280 Acondicionamiento de los espacios libres privados.

#### CAPÍTULO 36: CONDICIONANTES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PRIVADOS.

Artículo 281 Ubicación.

Artículo 282 Plaza de aparcamiento: definición y dimensiones.

Artículo 283 Distribución de las plazas de aparcamiento.

Artículo 284 Accesos de vehículos.

Artículo 285 Accesos de peatones.

Artículo 286 Espacios de circulación interior.

Artículo 287 Altura libre.

Artículo 288 Ventilación.

Artículo 289 Saneamiento.

Artículo 290 Iluminación.

Artículo 291 Seguridad contra incendios.

Artículo 292 Condiciones especiales.

#### TÍTULO 6

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLASE DE USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

##### CAPÍTULO 37: DISPOSICIONES PARA LAS VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 293 Definición de vía pública.

Artículo 294 Aplicación.

Artículo 295 Usos compatibles y autorizables.

Artículo 296 Jerarquizaron de la red viaria.

Artículo 297 Régimen de la red viaria.

Artículo 298 Condiciones de diseño de la red viaria.

Artículo 299 Dimensiones de la red viaria.

Artículo 300 Uso y defensa de las carreteras regionales.

Artículo 301 Travesías, tramos urbanos y redes arteriales en carreteras.

Artículo 302 Uso y defensa de las carreteras estatales.

## TITULO 7

### NORMAS REGULADORAS DE USOS EN SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 38: REGULACIÓN DE USOS.

Artículo 303 Regulación de usos.

Artículo 304 Tipos de usos.

Artículo 305 Clases de Usos y Condiciones comunes a todas las clases de usos.

Artículo 306 Condiciones del Uso Residencial.

Artículo 307 Condiciones del Uso Terciario.

Artículo 308 Condiciones del Uso Dotacional.

Artículo 309 Condiciones del Uso Industrial.

Artículo 310 Condiciones del Uso de espacios libres y zonas verdes.

Artículo 311 Condiciones del Uso Viario.

## TITULO 8

### NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS RESIDENCIAL Y TERCIARIO EN SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 39: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS RESIDENCIAL Y TERCIARIO.

Artículo 312 Disposiciones generales.

Artículo 313 Condiciones de los usos de servicios o terciarios.

Artículo 314 Condiciones de los usos residenciales.

## TITULO 9

### NORMAS ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

#### CAPÍTULO 40: DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS.

Artículo 315 Disposiciones adicionales.

Artículo 316 Disposiciones transitorias.

Artículo 317 Disposición derogatoria única.

ANEXO 1: NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE, DE ACUERDO CON LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL.

ANEXO 2: FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

## TITULO 1

### NORMAS GENERALES

#### Capítulo 1

##### Disposiciones Generales

#### **Artículo 1 Objeto y fundamento de la redacción del PGMO.**

El Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de Ulea, cuyo objeto específico aparece previsto en los artículos 96 y 97 del Decreto Legislativo 1 / 2.005, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM) se elabora, junto con las razones de

ordenación expresadas en la Memoria, en cumplimiento de las previsiones de las anteriores Normas Subsidiarias, una vez constatada la obsolescencia de las mismas tras los 17 años transcurridos desde su aprobación definitiva.

### **Artículo 2 Ámbito y vigencia.**

1. El PGMO determina la ordenación urbanística de todo el término municipal de Ulea, regula la edificación y uso del suelo, define los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, así como el modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, los criterios e instrumentos para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos que deben ser protegidos.

2. El PGMO entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida en tanto no se modifique o revise.

3. El PGMO sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, las cuales quedan derogadas a la entrada en vigor de la presente Revisión, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas.

### **Artículo 3 Revisión y Modificación.**

1. Procederá la Revisión de este PGMO en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Cuando se alcance el horizonte de largo plazo del Plan (15 años).
- b) Cuando se superen los 20.000 habitantes.
- c) Cuando se observe riesgo de escasez de suelo residencial en el sistema urbano local.
- d) Cuando se produzcan procesos o circunstancias que hagan necesario volver a definir aspectos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio; en particular, si hubiese que redefinir el suelo no urbanizable o los elementos estructurantes del sistema general de transportes y del suelo destinado a la actividad económica.

e) A requerimiento del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en virtud del apartado 2 del artículo 148 de la LSRM.

2. Se consideran Modificaciones del PGMO todas aquellas actuaciones que alteren las determinaciones del Plan, tanto gráficas como normativas, y que no tengan relación con los supuestos del apartado anterior. A estos efectos, se estará a lo dispuesto en el artículo 149 de la LSRM.

3. No se consideran modificación del planeamiento la elaboración y aprobación de Planes Especiales que conlleven la ordenación en suelo urbano, para los supuestos de sustitución de actividades económicas o para la nueva configuración de las unidades de actuación predeterminadas, así como para las operaciones de reforma interior.

### **Artículo 4 Obligatoriedad del Plan.**

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de lo dispuesto en el PGMO.

2. Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que precisen previa licencia municipal, así como la función planificadora llevada a cabo mediante la redacción de cualquiera de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, sean de iniciativa pública o privada, deberán respetar y cumplir las prescripciones de estas Normas y de las contenidas en la documentación gráfica del PGMO.

### **Artículo 5 Documentación del Plan General.**

El PGM se compone de los siguientes documentos:

a) Documento Primero (Memoria), que define los objetivos generales, la síntesis de la información urbanística, la justificación del modelo territorial elegido y las características del modelo de desarrollo urbano y territorial elegido, así como el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

b) Documento Segundo (Planos de Información), que contiene la documentación gráfica que refleja el estado actual del territorio, las infraestructuras y los servicios existentes, la edificación consolidada y las características geográficas y usos genéricos del medio natural.

c) Documento Tercero (Planos de Ordenación), que contiene la documentación gráfica que define los elementos de la estructura general y orgánica del territorio, detalla la división básica del territorio, clasificando y calificando el suelo, fija las alineaciones del suelo de ordenación directa, asigna los usos globales, determina los sistemas de gestión y especifica el ámbito de los elementos protegidos.

d) Documento Cuarto (Normas Urbanísticas), donde se definen las condiciones generales y particulares de las distintas clases y categorías de suelo, los criterios de protección, los sistemas de gestión, las características que debe tener la urbanización y las condiciones de edificación.

e) Documento Quinto (Catálogo de Protección), donde se establecen los distintos regímenes de protección relacionados con las construcciones, los conjuntos urbanos, los yacimientos arqueológicos y el Medio Ambiente.

f) Documento Sexto (Programa de Actuación), que establece el régimen de las actuaciones previstas con indicación de su modo de gestión, prioridad, valoración, financiación y plazo, así como las actuaciones de iniciativa pública y la obtención y ejecución de los sistemas generales.

g) Documento Séptimo (Estudio Económico Financiero), donde se evalúa económicamente el coste de las actuaciones programadas, comparándolo con la capacidad financiera de las administraciones actuantes.

### **Artículo 6 Interpretación del Plan General.**

1. Las Normas del PGM se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria, conforme al ordenamiento jurídico urbanístico.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, primará el texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, primará el de mayor sobre el de menor escala.

4. En general, ante cualquier situación de duda o imprecisión se primará la interpretación más cercana a la menor edificabilidad y mayores espacios de uso y destino públicos, a la mejora de espacios libres, al menor deterioro ambiental y al interés más general de la colectividad.

5. Cada uno de los documentos del PGM predomina sobre los demás en lo que se refiere a sus contenidos específicos.

### **Artículo 7 Publicidad.**

1. Los planes y proyectos urbanísticos serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento y en la Administración Regional.

2. Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento te informe por escrito del régimen urbanístico de cualquier finca o sector, así como de las condiciones técnicas de edificación de un solar determinado, en los términos que establece el artículo 153 de la LSRM.

#### **Artículo 8 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.**

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesarios para la adquisición de las facultades urbanísticas, son los siguientes:

a) En el suelo urbano, en actuaciones integradas, para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 3 años desde la delimitación de la unidad de actuación. Para la solicitud de licencia de edificación el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.

b) En el suelo urbano, en actuaciones aisladas, el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 3 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.

c) En el suelo urbanizable sectorizado los Planes Parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los plazos previstos por el PGMO y en su caso en el correspondiente Plan Parcial. Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de 3 años desde la delimitación de la unidad de actuación. Si la unidad de actuación no estuviese delimitada en el planeamiento parcial, el plazo para la delimitación será de 2 años desde su aprobación. Para la solicitud de licencia de edificación el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.

d) En el suelo urbanizable sin sectorizar se estará a los plazos que establezca el correspondiente programa de actuación.

2. El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de 6 meses, computables desde la fecha de concesión de licencia, y prorrogables otros 6 meses.

3. En todo caso, de los plazos indicados podrá descontarse el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración.

4. El incumplimiento de los plazos indicados determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

## **Capítulo 2**

### **Instrumentos del Plan**

#### *Sección Primera*

#### *Instrumentos de Ordenación.*

#### **Artículo 9 Concepto.**

Los instrumentos de ordenación tienen por objeto la regulación urbanística del suelo a través de:

- a) Instrumentos de planeamiento
- b) Instrumentos complementarios

#### **Artículo 10 Instrumentos de planeamiento.**

1. Se consideran instrumentos de planeamiento:

a) Los Planes Parciales, para el suelo urbanizable sectorizado y, en desarrollo del correspondiente programa de actuación, para el suelo urbanizable sin sectorizar.

b) Los Planes Especiales, para el suelo urbano cuando contengan su ordenación detallada, o para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo.

c) Los Estudios de Detalle, para completar o adaptar determinaciones del PGMO en el suelo urbano y en el suelo urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Para todo cuanto afecte al contenido y procedimiento de formulación de los instrumentos de planeamiento se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

#### **Artículo 11 Instrumentos complementarios.**

Los instrumentos de planeamiento podrán ser completados mediante los siguientes instrumentos y con los fines que se indican:

a) Al amparo del apartado 3 del artículo 95 de la LSRM se podrán redactar Normas Complementarias del planeamiento general municipal en los aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por éste.

b) Ordenanzas Especiales, entendidas como todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos determinados, relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios.

#### *Sección Segunda*

#### *Instrumentos de Gestión.*

#### **Artículo 12 Modos de gestión.**

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente PGMO se podrá realizar:

a) Mediante actuaciones aisladas sobre parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión de viales o expropiación, en su caso, en el suelo urbano consolidado, núcleos rurales y suelo urbano especial.

b) Mediante actuaciones integradas sobre áreas delimitadas como unidades de actuación en el suelo urbano sin consolidar y en el suelo urbanizable.

#### **Artículo 13 Delimitación de unidades de actuación.**

1. La delimitación de unidades de actuación se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector.

2. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

3. Las unidades de actuación también podrán delimitarse o modificarse mediante el correspondiente Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

#### **Artículo 14 Sistemas de actuación.**

1. La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística vigente, o bien de acuerdo con los convenios suscritos o que en ejecución del PGMO puedan llegar a suscribirse al amparo de la legislación vigente urbanística y de Régimen Local.

2. Corresponde al Ayuntamiento establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico- financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran.

3. El sistema de actuación podrá ser modificado de oficio o a solicitud de los interesados.

### *Sección Tercera*

#### *Intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación.*

#### **Artículo 15 Clases de proyectos.**

La ejecución material de las determinaciones del PGMO y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) Proyectos de Urbanización.
- b) Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.
- c) Proyectos de Edificación.
- d) Proyectos de Actuaciones Urbanísticas.
- e) Proyectos de Instalación de Actividades.

#### **Artículo 16 Condiciones de los proyectos técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustado a las prescripciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y a cuantas disposiciones legales resulten de aplicación.

2. El Ayuntamiento elaborará una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, en la que se determinará la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y en la que se especificarán aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, requieran la presentación de documentación simplificada, así como aquellos actos que por su escasa entidad puedan llevarse a cabo por simple comunicación al Ayuntamiento.

3. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas requerirán aprobación municipal, salvo que se trate de meras especificaciones constructivas.

4. En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las disposiciones de la Ley 5/1995, de 7 de Abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad en General, de la Región de Murcia.

#### **Artículo 17 Proyectos de urbanización.**

1. Los Proyectos de Urbanización son los documentos técnicos cuya finalidad consiste en detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica las determinaciones previstas en este PGMO para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de actuación. Asimismo, tendrán esta consideración los proyectos que se redacten para la ejecución integral de cuantas determinaciones se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

4. Los Proyectos de Urbanización estarán compuestos, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Documento 1 Obra civil.
- b) Documento 2 Electrificación y Alumbrado Público.
- c) Documento 3 Telefonía.
- d) Documento 4 Canalización de Gas Natural.
- e) Documento 5 Análisis de Transformación de Escorrentías.

Estos documentos se elaborarán de forma independiente con el objeto de facilitar la labor de control de los servicios técnicos municipales, aunque deberán ser aprobados de forma conjunta.

5. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento aprobará en el plazo máximo de 3 años, a contar desde la fecha de entrada en vigor del PGMU, un Pliego General de Condiciones para la Redacción de los Proyectos de Urbanización, así como para el control de las obras en ellos programadas.

#### **Artículo 18 Urbanización y edificación simultánea.**

1. En las Unidades de Actuación podrán autorizarse edificaciones simultáneas con las obras de urbanización en función de lo establecido en el artículo 211 de la LSRM y en el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), en consonancia con las determinaciones del apartado siguiente.

2. A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la Unidad de Actuación correspondiente se haya ejecutado la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- d) Cruces de calzadas de los servicios.
- e) Galerías de servicios.

f) Acometidas de servicios a terrenos destinados a dotación de equipamientos.

También tendrán la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores. El resto de servicios urbanos, complementarios de los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

3. Para autorizar el régimen de edificación simultánea con las obras de urbanización será preceptiva la emisión, por parte del Director de las obras, de un Certificado de Garantía de Ejecución de la Urbanización Básica, que garantice la efectiva ejecución de las obras descritas en el apartado anterior.

Todo esto se realizará con independencia del depósito de avales que garanticen la ejecución de las obras de urbanización con la concesión de la Licencia de edificación, tal y como marca la LSRM en su artículo 211.

#### **Artículo 19 Proyectos de obras ordinarias de urbanización.**

Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de los sistemas generales.
- b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en Unidades de Actuación, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de la vía pública.

#### **Artículo 20 Proyectos de edificación.**

1. Son proyectos de edificación aquellos que contienen todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en el Título 5 de estas Normas y demás disposiciones sectoriales de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

2. A los efectos de su posterior regulación, se distinguen las siguientes clases de obras de edificación:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

#### **Artículo 21 Obras en los edificios.**

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas.

2. Se incluyen dentro de esta clase de obras los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

a) Obras de restauración, que tienen por objeto la restitución total o parcial de un edificio a su estado original, debiendo éste estar suficientemente documentado. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, las de recuperación de cornisas y aleros, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas, así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos y de los revocos de las mismas.

b) Obras de conservación, cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar su morfología o distribución. Se Incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de reposición de instalaciones, cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la reparación de cubiertas y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores,

c) Obras de consolidación, cuya finalidad es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución,

d) Obras de rehabilitación, que serán todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato y modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

e) Obras de reestructuración, que consisten en la adecuación o transformación del espacio inferior del edificio, incluyendo la posibilidad de

demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación

f) Obras exteriores, que son las que afectan a las fachadas y cubiertas de los edificios parcialmente, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, etc.

#### **Artículo 22 Obras de demolición.**

Son aquellas obras que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo. Podrán ser de dos tipos:

- a) Demolición total, cuando conlleven la desaparición total de un edificio.
- b) Demolición parcial, cuando solamente se elimine parte de una edificación.

#### **Artículo 23 Obras de nueva edificación.**

Son obras de nueva edificación todas aquellas que pueden enmarcarse en alguno de los siguientes tipos:

- a) Obras de sustitución, cuando se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta, cuando se edifica un solar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación, cuando se incrementa la ocupación o el volumen de un edificio.

#### **Artículo 24 Otras actuaciones urbanísticas.**

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras intervenciones que no estén incluidas en las secciones anteriores. Distinguiremos los dos tipos siguientes:

- a) Actuaciones estables, cuando tengan carácter permanente o duración indeterminada.
- b) Actuaciones provisionales, cuando se establezcan por tiempo limitado o en precario.

2. Son actuaciones urbanísticas estables, entre otras análogas:

- a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización.
- c) Acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, tales como cabinas telefónicas, kioscos, puntos de parada de transporte...
- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, etc.
- g) Soportes publicitarios exteriores,
- h) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación,
- i) Vertederos de residuos o escombros.
- j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre.

k) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros.

3. Son actuaciones urbanísticas provisionales, entre otras análogas:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Implantación de casetas prefabricadas y similares,

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

4. Los proyectos de otras actuaciones urbanísticas se atenderán a lo requerido por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, al contenido de estas Normas y a las exigencias dispuestas en la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 16.

#### **Artículo 25 Instalación de actividades.**

Se entiende por Proyectos de Instalación de Actividades aquellos documentos técnicos que contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales y de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

### **Capítulo 3**

#### **Licencias Urbanísticas**

#### **Artículo 26 Modalidades de licencia.**

En cumplimiento del artículo 214 de la LSRM se distinguen tres clases de licencias municipales:

a) La Licencia Urbanística, que se exigirá para todo acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realicen en el suelo o en el subsuelo.

b) La Licencia de Actividad, que se exigirá para cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, tanto en el interior de las edificaciones como en los espacios libres, así como para cualquier modificación de los usos existentes y para los usos de carácter provisional.

c) La Licencia de Primera Ocupación, que se exigirá para el uso de las edificaciones una vez concluida su construcción, rehabilitación o reforma.

#### **Artículo 27 Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a licencia municipal todos aquellos actos recogidos en el artículo 221 de la LSRM y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulada en este PGMO y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

#### **Artículo 28 Procedimiento y régimen jurídico de las licencias.**

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase será objeto de regulación detallada por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de estas Normas, de

conformidad con la legislación autonómica vigente, en especial con el artículo 217 de la LSRM, y de acuerdo con los criterios de estructuración territorial del Ayuntamiento de Ulea.

#### **Artículo 29 Licencia condicionada a obras de urbanización.**

1. Con carácter general, no podrá otorgarse licencia municipal sobre suelo que no reúna la condición de solar.

2. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización siempre que concurren los siguientes supuestos:

a) Que se cuente con el Certificado de Garantía de Ejecución de la urbanización básica definido en el artículo 18.

b) Que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización pendientes de realizar, las cuales deberán ser incluidas expresamente en el acto de otorgamiento de la licencia.

c) Que se acredite la garantía de la ejecución de dichas obras mediante constitución de caución en metálico o aval bancario, en la forma establecida en la LSRM.

3. No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que no se terminen las obras de urbanización.

### **Capítulo 4**

#### **Deberes de uso, conservación y rehabilitación**

##### **Artículo 30 Destino y uso de los terrenos y construcciones.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el Plan.

2. El uso de los mismos vendrá indicado en el plano de ordenación correspondiente.

##### **Artículo 31 Régimen de los usos.**

El régimen de los usos vendrá determinado:

a) En el suelo urbano, por las normas zonales.

b) En el suelo urbanizable sectorizado, por los Planes Parciales.

c) En el suelo urbanizable sin sectorizar, por los programas de actuación y los planeamientos de desarrollo.

d) En el suelo no urbanizable, por estas Normas.

e) En cualquier caso, por la legislación que resulte de aplicación.

##### **Artículo 32 Deber de conservación.**

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En las actuaciones que tengan por objeto la urbanización de los terrenos, en tanto dicha urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación y mantenimiento correrá a cargo de la entidad promotora o, en su caso, de los adquirentes de los terrenos.

##### **Artículo 33 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.**

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán los responsables del mantenimiento de las acometidas

de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado y del resto de elementos que configuren la urbanización.

2. En las construcciones se establecen las siguientes condiciones:

a) De Seguridad: las edificaciones deberán mantenerse estancas al paso del agua, contar con la protección de la estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caldas. Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente. Deberán, también, conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.

b) De Salubridad: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación. Se mantendrán los edificios y sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos.

c) De Ornato: la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de materiales de revestimiento.

3. En los solares se establecen las siguientes obligaciones:

a) Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según las prescripciones contenidas en las Ordenanzas municipales.

b) Tratamiento superficial: se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles y cualquier elemento que pueda ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: todo solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, sin restos orgánicos o minerales.

#### **Artículo 34 Destino provisional de solares.**

1. En todos los terrenos que tengan la condición de solar podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público siguientes:

a) De descanso y estancia de personas.

b) De recreo para la infancia.

c) De esparcimiento, con instalaciones provisionales y desmontables.

2. De manera excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar el uso de aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, siempre que no esté calificada la superficie correspondiente como espacio libre.

3. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impedirá la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento sin derecho a indemnización y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### **Capítulo 5**

#### **Incidencia del plan sobre las situaciones preexistentes**

#### **Artículo 35 Edificios e instalaciones fuera de ordenación.**

Los edificios e instalaciones existentes erigidos con anterioridad a la aprobación del PGMO que resulten sustancialmente disconformes con las

determinaciones del mismo serán incluidos en el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 94 de la LSRM.

#### **Artículo 36 Clases de situaciones de fuera de ordenación.**

El PGMÓ distingue dos clases de situaciones dentro del régimen de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación absoluta, que se dará en los edificios e instalaciones que ocupen suelo afecto a equipamientos públicos, viario, espacios libres y equipamientos, de carácter general o local, y que resulten disconformes con ellas.

b) Fuera de ordenación relativa, que se dará en los edificios e instalaciones en los que la disconformidad se produzca por causas distintas a las mencionadas en el párrafo anterior.

#### **Artículo 37 Régimen de obras y usos en edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación.**

1. En edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación. Con independencia de la obligación que se deriva del artículo 92 de la LSRM, desarrollado en el capítulo 4 de este documento, se admitirán las obras destinadas exclusivamente al mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, en orden a dar cumplimiento de las condiciones de seguridad establecidas en las presentes Normas o en legislaciones sectoriales aplicables, condicionando la concesión de licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) Cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el PGMÓ podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con el artículo 93 de la LSRM.

c) En todo caso, se permitirán las obras cuya finalidad sea eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

d) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

2. En edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras admitidas en el apartado anterior se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la normativa zonal correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos y actividades.

#### **Artículo 38 Edificaciones inadecuadas.**

1. Los edificios existentes en los que un uso disconforme con el PGMÓ alcance una superficie edificada superior al 50% de la superficie total edificada del mismo podrán dar lugar a la declaración de edificación inadecuada.

2. Para que se dé origen a tal declaración, la discrepancia deberá constatarse tanto con el uso cualificado como con aquellos que puedan implantarse a través del régimen de compatibilidad de usos establecido en la normativa zonal correspondiente.

3. La declaración de edificación inadecuada llevará consigo la incorporación de la misma al régimen de fuera de ordenación.

## **Capítulo 6**

### **Divisiones Urbanísticas del Suelo**

#### **Artículo 39 División urbanística del suelo por razón de su clasificación.**

El PGMO divide el territorio municipal, dependiendo de su aptitud para incorporarse o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente en las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano, constituido por las áreas de suelo ya transformadas y por los sectores que, en ejecución del planeamiento, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.

Se distinguen las siguientes categorías de suelo urbano:

- \* Suelo urbano consolidado.
- \* Suelo urbano sin consolidar.

b) Suelo no urbanizable, constituido por las áreas de suelo inadecuadas para su transformación urbanística.

Se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- \* Suelo no urbanizable de protección específica (NUPE).
- \* Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NUPP).
- \* Suelo no urbanizable inadecuado (NUI).

c) Suelo urbanizable, constituido por el resto de la superficie del término municipal no incluida en las clases anteriores.

Se distinguen las siguientes categorías de suelo urbanizable:

- \* Suelo urbanizable sectorizado.
- \* Suelo urbanizable sin sectorizar.

#### **Artículo 40 División urbanística del suelo por razón de su consideración como terrenos rotacionales.**

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población.

Dentro de los terrenos dotacionales hemos de distinguir dos categorías:

a) Sistemas Generales, que son aquellos terrenos dotacionales fundamentales en el marco de la ordenación del término municipal y que integran la estructura general y orgánica del territorio. Se identifican en el lenguaje de estas Normas como dotaciones de nivel singular.

b) Sistemas Locales, constituidos por aquellos terrenos dotacionales que se encuentran al servicio de unidades de actuación y que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio. Se identifican en el lenguaje de estas Normas como dotaciones de nivel básico.

#### **Artículo 41 División urbanística del suelo por razón de su calificación.**

1. Mediante la calificación del suelo el PGMO asigna a las distintas zonas los usos urbanísticos, regulando su régimen con carácter general para todas las clases de suelo y de forma pormenorizada para las áreas de suelo de ordenación directa.

2. Por razón de su aptitud urbanística se distinguen los siguientes usos:

a) Usos cualificados, que se corresponden directamente con las calificaciones previstas por el PGMO.

b) Usos no cualificados, que conforman un sistema de usos subordinados a los cualificados que, en su conjunto, completan el marco funcional de las distintas zonas.

3. Los usos no cualificados, a su vez, se articulan en cuatro niveles:

\* Usos compatibles.

\* Usos autorizables.

\* Usos prohibidos.

\* Usos provisionales.

**Artículo 42 División urbanística del suelo por razón del planeamiento aplicable.**

Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbanístico como en el suelo destinado a sistemas generales se diferencian las siguientes situaciones y planeamiento aplicable, en cada caso.

1. En el suelo urbano,

a) Suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones fijadas por el PGMO para cada zona.

b) Suelo urbano sin consolidar, ordenado por el PGMO mediante las determinaciones de planeamiento básico, incluso de detalle en algunas zonas, estructurado en unidades de actuación para su posterior gestión y ejecución como unidades integradas.

2. En el suelo urbanizable.

a) Suelo urbanizable sectorizado, pendiente de desarrollo por medio de los correspondientes Planes Parciales.

b) Suelo urbanizable sin sectorizar, pendiente de desarrollo a través del correspondiente Instrumento de Desarrollo.

3. En el suelo destinado a sistemas generales.

El PGMO remite la ejecución de los sistemas generales, en algunos casos, a planeamiento especial. En el resto de casos, la remisión se hace a los planeamientos de desarrollo de las unidades de actuación en las que se encuentran adscritos.

**Artículo 43 División urbanística del suelo por razón de la gestión urbanística.**

Por razón de la gestión urbanística el PGMO distingue las siguientes situaciones:

a) Los ámbitos localizados en suelo urbano consolidado, núcleos rurales y suelo urbano especial, donde la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión o expropiación de viales, cuando proceda.

b) Las áreas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, donde la gestión se efectuará mediante actuaciones integradas sobre unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas de actuación citados en el artículo 171 de la LSRM.

## Capítulo 7

### Régimen del Suelo Urbano

#### Artículo 44 Definición.

1. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos ya transformados que dispongan de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También, aquellas áreas que tengan su ordenación consolidada al estar edificadas, al menos, las dos terceras partes de los espacios aptos para ello según las determinaciones del PGMO.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano los sectores que lleguen a disponer, en ejecución del PGMO, de los servicios de urbanización a que se refiere el apartado anterior.

#### Artículo 45 Categorías de suelo urbano. Planes Especiales.

En consonancia con el artículo 63 de la LSRM, el PGMO distingue dos de las cuatro categorías de suelo urbano previstas en la citada Ley:

a) Suelo urbano consolidado, que engloba a los terrenos ya urbanizados en los que no se precisa aplicar mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas.

b) Suelo urbano sin consolidar, que se refiere a las áreas que el PGMO delimita como unidades de actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiendo como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.

Cabe la sustitución de actividades económicas en los ámbitos de suelo urbano mediante planes especiales, así como para dotar de nueva configuración de las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General.

La nueva obtención de suelos públicos se podrá llevar a cabo a través de dichos instrumentos urbanísticos.

#### Artículo 46 Ámbito de aplicación.

Las Normas contenidas en el presente capítulo son de aplicación para el suelo urbano, En el caso del suelo urbanizable, serán de aplicación de acuerdo con las previsiones del Capítulo 8 y su desarrollo y determinaciones a través de los Planes Parciales correspondientes.

#### Artículo 47 Parcela mínima.

Será la establecida en la regulación particular de cada zona.

#### Artículo 48 Régimen de parcelación en suelo urbano.

1. En el suelo urbano consolidado será posible la división o segregación de terrenos siempre que las parcelas resultantes cumplan la condición de parcela mínima, no pudiendo dividirse aquellas parcelas que hayan agotado la edificabilidad asignada por el PGMO.

2. En el suelo urbano sin consolidar, con unidades de actuación delimitadas y remitidas a mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, en tanto no se apruebe el correspondiente instrumento de gestión será posible la división o segregación de terrenos siempre que los lotes resultantes tengan una superficie igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>. Una vez aprobado dicho instrumento de gestión,

la división o segregación podrá hacerse conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación en cualquier categoría de suelo urbano queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la LSRM.

#### **Artículo 49 Zonificación del suelo urbano consolidado.**

En función del uso predominante se establecen cuatro categorías y su correspondiente división en zonas.

1. Suelo urbano consolidado con predominio de uso residencial.

Zona 1- a. Residencial Casco Antiguo.

Zona 1- b. Residencial Ensanche.

Zona 1- c. Residencial Extensivo.

Zona 1- d. Residencial de Transición.

2. Suelo urbano consolidado con predominio de uso industrial.

Zona 4. Económico- Dotacional.

Igualmente, en suelo urbano consolidado se definen las zonas destinadas a equipamientos y zonas verdes:

Zona 2. Equipamientos.

Zona 3. Espacios Libres.

#### **Artículo 50 Zonificación del suelo urbano sin consolidar.**

Para cualquier uso predominante se establece una única zona.

1. Suelo urbano sin consolidar.

Zona 1c/UA. Residencial Extensivo en Unidad de Actuación.

Zona 1d/UA. Residencial de Transición en Unidad de Actuación.

Igualmente, en suelo urbano sin consolidar se definen las zonas destinadas a equipamientos y zonas verdes adscritas a unidades de actuación:

Zona 2/UA. Equipamientos adscritos a Unidades de Actuación

Zona 3/UA. Espacios Libres adscritos a Unidades de Actuación

#### *Sección Primera*

Zonificación en suelos con predominio de uso residencial y económico-dotacional.

En esta sección se incluyen todas las categorías de suelo urbano con predominio de uso residencial.

Para cada una de las distintas zonas de cada categoría se elabora una ficha en la que se recogen los parámetros específicos de los usos y la edificación, así como otras condiciones especiales que se imponen con el fin de mejorar aquellos aspectos deficitarios de cada zona.

#### **Artículo 53 Condiciones de la zona 1- a. Residencial Casco Antiguo.**

CONCEPTO: Corresponde a la edificación residencial del casco antiguo en la que debe conservarse el carácter y ambiente tradicional en armonía con las edificaciones de su entorno.

ORDENACION: Manzana cerrada, con N.º de plantas definido. Las alineaciones y rasantes se adaptan a las definidas en el plano de Ordenación, Alineaciones y Rasantes del PGMO.

Fondo edificable: no se establece

N.º de plantas: el definido en el plano de Ordenación, Alineaciones y Rasantes.

En el caso de II plantas, la altura máxima será de 7 m.

En el caso de III plantas, la altura máxima será de 10 m.

Parcela mínima: 60 m².

Fachada mínima: 4 m.

Excepción a la altura máxima, parcela mínima y fachada mínima: los solares que se encuentren contruidos en la fecha de entrada en vigor del presente PGMO y no cumplan algunos de los parámetros de altura máxima, parcela mínima y fachada mínima, podrán mantener las condiciones originales de dicho parámetro aún para e caso de sustitución de la edificación existente por una nueva.

#### OBRAS PERMITIDAS

Las previstas en los artículos 21, 22 y 23 de estas Normas.

#### VUELOS

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 m.....No se permiten.
- De 4 a 8 m..... 0,40 m
- Mayor de 8 m..... 0,75 m

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

$0,60 \times \text{Long. de fachada (m)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (m)} = \text{Sup. (m}^2\text{)}$

La longitud máxima de los vuelos será el 50% de la longitud total de fachada, y la distancia a medianerías será 60 cm en vuelos abiertos y 120 cm en vuelos cerrados.

#### CONDICIONES DE USOS

· Principal:

Residencial en todas sus categorías.

· Compatibles:

Terciarios.

Aparcamientos.

Dotaciones y servicios públicos.

Espacios Libres.

Pequeño comercio.

Todos los usos se regulan según lo establecido en el Capítulo 38.

#### APARCAMIENTOS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 36.

### CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 35. En cualquier caso, en esta zona de casco antiguo, en las obras de restauración y nueva construcción, se deberá utilizar en las fachadas colores, materiales y técnicas tradicionales con el fin de conseguir un ambiente adecuado a la calidad urbana del mismo. El ayuntamiento podrá regular mediante ordenanza municipal los criterios de utilización de colores, materiales y técnicas en las fachadas en el casco antiguo.

#### **Artículo 54 Condiciones de la zona 1- b. Residencial Ensanche.**

**CONCEPTO:** Corresponde a la edificación residencial contiguas al casco antiguo y consolidadas.

**ORDENACION:** Manzana cerrada o edificación en hilera, con N.º de plantas definido.

Fondo edificable: no se establece

N.º de plantas: el definido en el plano de Ordenación, Alineaciones y Rasantes.

En el caso de II plantas, la altura máxima será de 7 m.

En el caso de III plantas, la altura máxima será de 10 m.

Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 5 m.

### OBRAS PERMITIDAS

Las previstas en los artículos 21, 22 y 23 de estas Normas.

#### VUELOS

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 m.....No se permiten.
- De 4 a 8 m..... 0,40 m
- Mayor de 8 m.....0,75 m

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

$0,60 \times \text{Long. de fachada (m)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (m)} = \text{Sup. (m}^2\text{)}$

La longitud máxima de los vuelos será el 75% de la longitud total de fachada, y la distancia a medianerías será 60 cm en vuelos abiertos y 120 cm en vuelos cerrados.

### CONDICIONES DE USOS

· Principal:

Residencial en todas sus categorías.

· Compatibles:

Terciarios.

Aparcamientos.

Dotaciones y servicios públicos.

Espacios Libres.

Pequeño comercio.

Todos los usos se regulan según lo establecido en el Capítulo 38.

#### APARCAMIENTOS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 36.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 35.

#### **Artículo 55 Condiciones de la zona 1- c. Residencial Extensivo.**

CONCEPTO: Corresponde a la edificación residencial realizada en fecha reciente en la zona sur del casco urbano. Para uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar adosada o aislada.

ORDENACION: Edificación en hilera o aislada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m.

Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 5 metros.

N.º de plantas: II plantas / 7 m

Edificabilidad máxima: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### OBRAS PERMITIDAS

Las previstas en los artículos 21, 22 y 23 de estas Normas.

#### VUELOS

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 m.....No se permiten.
- De 4 a 8 m..... 0,40 m
- Mayor de 8 m..... 0,75 m

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

0,60xLong. de fachada (m)x Vuelo Máx. permitido (m)=Sup. (m<sup>2</sup>)

La longitud máxima de los vuelos será el 75% de la longitud total de fachada, y la distancia a medianerías será 60 cm en vuelos abiertos y 120 cm en vuelos cerrados.

#### CONDICIONES DE USOS

· Principal:

Residencial en todas sus categorías.

· Compatibles:

Terciarios.

Aparcamientos.

Dotaciones y servicios públicos.

Espacios Libres.

Todos los usos se regulan según lo establecido en el Capítulo 38.

#### APARCAMIENTOS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 36.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 35.

#### **Artículo 56 Condiciones de la zona 1- d. Residencial de Transición.**

CONCEPTO: Corresponde a la edificación residencial realizada en fecha reciente en la zona sur del casco urbano, junto a Avenida de la Región de Murcia. Para uso residencial unifamiliar.

ORDENACION: Edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m.

Parcela mínima: 160 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 8 metros.

N.º de plantas: II plantas/ 7 m.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RÉGIMEN TRANSITORIO: las edificaciones existentes en esta zona a la entrada en vigor del presente PGMO conservan las condiciones de volumen y alineaciones que posean en ese momento.

#### OBRAS PERMITIDAS

Las previstas en los artículos 21, 22 y 23 de estas Normas.

#### VUELOS

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 m.....No se permiten.
- De 4 a 8 m..... 0,40 m
- Mayor de 8 m..... 0,75 m

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

$0,60 \times \text{Long. de fachada (m)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (m)} = \text{Sup. (m}^2\text{)}$

La longitud máxima de los vuelos será el 75% de la longitud total de fachada, y la distancia a medianerías será 60 cm en vuelos abiertos y 120 cm en vuelos cerrados.

#### CONDICIONES DE USOS

· Principal:

Residencial en todas sus categorías.

· Compatibles:

Terciarios.

Aparcamientos.

Dotaciones y servicios públicos.

Espacios Libres.

Todos los usos se regulan según lo establecido en el Capítulo 38.

#### APARCAMIENTOS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 36.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 35.

#### **Artículo 57 Condiciones de la Zona 2. Equipamientos de uso público.**

CONCEPTO: Comprende los terrenos destinados a usos públicos colectivos.

No comprende los equipamientos terciarios con marcado signo comercial.

ORDENACION: En función de la zona circundante pueden encontrarse en manzana cerrada, aislados o aislados en grandes parcelas.

En el caso de que los equipamientos sean de titularidad pública, la limitación de altura se establece en IV plantas o 13 m y el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de  $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , excepto los equipamientos que existan con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGMO, que, en el caso de que superen el parámetro de edificabilidad establecido, conservarán el original.

En el caso de que los equipamientos sean de titularidad privada, la limitación de altura se establece en III plantas ó 10 m y el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de  $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$

USOS: Principal: Equipamientos, incluyendo centros de enseñanza, centros asistenciales y sanitarios, centros de reunión y congresos, centros administrativos, centros deportivos.

Compatibles: Terciarios, incluyendo exclusivamente hostelería, espectáculos y ocio y hotelero.

#### OBRAS PERMITIDAS

Las previstas en los artículos 21, 22 y 23 de estas Normas.

#### VUELOS

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 m.....No se permiten.
- De 4 a 8 m..... 0,40 m
- Mayor de 8 m..... 0,75 m

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

$0,60 \times \text{Long. de fachada (m)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (m)} = \text{Sup. (m}^2\text{)}$

La longitud máxima de los vuelos será el 75% de la longitud total de fachada, y la distancia a medianerías será 60 cm en vuelos abiertos y 120 cm en vuelos cerrados.

#### APARCAMIENTOS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 36.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 35.

#### **Artículo 58 Condiciones de la Zona 3. Espacios Libres.**

CONCEPTO: Comprende los terrenos con vegetación y/o dedicados a la cultura, recreo y esparcimiento de los ciudadanos y al mantenimiento de la calidad ambiental de la vida urbana.

ORDENACION: Quedan prohibidas toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar su carácter. Se permite para edificaciones anexas una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con límite de altura.

USOS: Principal: Espacios libres.

Compatible: Construcciones destinadas a servicios del parque y sus usuarios (casetas de herramientas, sanitarios, kioscos, pequeños bares, restaurantes) y a los culturales, deportivos o recreativos.

#### **Artículo 59 Condiciones de la Zona 4. Económico- Dotacional.**

CONCEPTO: Comprende zonas de suelo urbano generalmente periféricas al casco que han mantenido hasta ahora un uso industrial.

Se fomenta su transformación a usos terciarios (comercial y talleres artesanales, almacenes, oficinas y despachos profesionales, hostelería, espectáculos y ocio y hotelero).

En estas zonas que han quedado englobadas en el casco urbano se plantea el cambio de uso progresivo y no traumático hacia actividades terciarias compatibles con los usos residenciales cercanos.

ORDENACION: Las edificaciones se adaptarán a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 20 metros.

N.º de plantas y altura máxima: 2 plantas ó 7 m, medidos en coronación de pilares de fachada, superables por determinadas instalaciones necesarias para la producción industrial (Tolvas, chimeneas, silos, etc).

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Distancia mínima a vía pública: 2 m.

USOS: Principal: Terciario, Servicios.

Compatible: Industrial Preexistente.

#### **Artículo 60 Condiciones de la Zona 1c/UA. Residencial Extensivo en Unidad de Actuación.**

CONCEPTO: Corresponde a edificación residencial a realizar en áreas de expansión del casco urbano, incluidas dentro unidades de actuación. Para uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar adosada o aislada.

ORDENACION: Edificación en hilera o aislada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m.

Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 5 metros.

N.º de plantas: II plantas / 7 m

Edificabilidad: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta de la Unidad de Actuación.

#### OBRAS PERMITIDAS

Las previstas en los artículos 21, 22 y 23 de estas Normas.

#### VUELOS

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 m.....No se permiten.
- De 4 a 8 m..... 0,40 m
- Mayor de 8 m..... 0,75 m

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

0,60xLong. de fachada (m)x Vuelo Máx. permitido (m)=Sup. (m<sup>2</sup>)

La longitud máxima de los vuelos será el 75% de la longitud total de fachada, y la distancia a medianerías será 60 cm en vuelos abiertos y 120 cm en vuelos cerrados.

#### CONDICIONES DE USOS

· Principal:

Residencial en todas sus categorías.

· Compatibles:

Terciarios.

Aparcamientos.

Dotaciones y servicios públicos.

Espacios Libres.

Todos los usos se regulan según lo establecido en el Capítulo 38.

#### APARCAMIENTOS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 36.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 35.

### **Artículo 61 Condiciones de la Zona 1d/UA. Residencial de Transición en Unidad de Actuación.**

CONCEPTO: Corresponde a la edificación residencial realizada en áreas de expansión del casco urbano, incluidas dentro unidades de actuación. Para uso residencial unifamiliar.

ORDENACION: Edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m.

Parcela mínima: 160 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 8 metros.

N.º de plantas: II plantas/ 7 m.

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta de la Unidad de Actuación.

#### OBRAS PERMITIDAS

Las previstas en los artículos 21, 22 y 23 de estas Normas.

#### VUELOS

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 m.....No se permiten.
- De 4 a 8 m..... 0,40 m
- Mayor de 8 m..... 0,75 m

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

0,60xLong. de fachada (m)x Vuelo Máx. permitido (m)=Sup. (m<sup>2</sup>)

La longitud máxima de los vuelos será el 75% de la longitud total de fachada, y la distancia a medianerías será 60 cm en vuelos abiertos y 120 cm en vuelos cerrados.

#### CONDICIONES DE USOS

· Principal:

Residencial en todas sus categorías.

· Compatibles:

Terciarios.

Aparcamientos.

Dotaciones y servicios públicos.

Espacios Libres.

Todos los usos se regulan según lo establecido en el Capítulo 38.

#### APARCAMIENTOS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 36.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 35.

### **Artículo 62 Condiciones de la Zona 2/UA. Equipamiento adscrito a Unidad de Actuación.**

CONCEPTO: Comprende las terrenos destinados a usos públicos colectivos. No comprende los equipamientos terciarios con marcado signo comercial. Se encuentra dentro de una Unidad de Actuación.

ORDENACION: En función de la zona circundante pueden encontrarse en manzana cerrada, aislados o aislados en grandes parcelas.

En el caso de que los equipamientos sean de titularidad pública, la limitación de altura se establece en IV plantas o 13 m y el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto los equipamientos que existan con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGMO, que, en el caso de que superen el parámetro de edificabilidad establecido, conservarán el original.

En el caso de que los equipamientos sean de titularidad privada, la limitación de altura se establece en III plantas ó 10 m y el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

USOS: Principal: Equipamientos, incluyendo centros de enseñanza, centros asistenciales y sanitarios, centros de reunión y congresos, centros administrativos, centros deportivos, infraestructuras urbanas y cementerio.

Compatibles: Terciarios, incluyendo exclusivamente hostelería, espectáculos y ocio y hotelero.

#### OBRAS PERMITIDAS

Las previstas en los artículos 21, 22 y 23 de estas Normas.

#### VUELOS

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 m.....No se permiten.
- De 4 a 8 m..... 0,40 m
- Mayor de 8 m..... 0,75 m

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

$$0,60 \times \text{Long. de fachada (m)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (m)} = \text{Sup. (m}^2\text{)}$$

La longitud máxima de los vuelos será el 75% de la longitud total de fachada, y la distancia a medianerías será 60 cm en vuelos abiertos y 120 cm en vuelos cerrados.

#### APARCAMIENTOS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 36.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regularán según lo establecido en el Capítulo 35.

### **Artículo 63 Condiciones de la Zona 3/UA. Espacios Libres adscritos a Unidad de Actuación.**

CONCEPTO: Comprende los terrenos con vegetación y/o dedicados a la cultura, recreo y esparcimiento de los ciudadanos y al mantenimiento de la calidad ambiental de la vida urbana. Se encuentran ubicados dentro de una Unidad de Actuación, para su obtención por la administración como terrenos urbanizados.

ORDENACION: Quedan prohibidas toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar su carácter. Se permite para edificaciones anexas una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con límite de altura.

USOS: Principal: Espacios libres.

Compatible: Construcciones destinadas a servicios del parque y sus usuarios (casetas de herramientas, sanitarios, kioscos, pequeños bares, restaurantes) y a los culturales, deportivos o recreativos.

## Capítulo 8

### Régimen del Suelo Urbanizable

#### Artículo 64 Definición.

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el PGMO considera adecuadas para ser urbanizadas, que no presentan características propias del suelo urbano ni circunstancias que aconsejen su consideración como suelo no urbanizable. En definitiva, el suelo urbanizable está constituido por todos los terrenos que el PGMO no clasifica como urbanos o como no urbanizables.

#### Artículo 65 Categorías.

En consonancia con la legislación vigente, el PGMO distingue dos categorías de suelo urbanizable:

a) Suelo urbanizable sectorizado, que engloba aquellos terrenos delimitados por el PGMO en sectores para su urbanización, por razón de conveniencia para el desarrollo global del modelo territorial o por necesidades urbanísticas a corto y medio plazo y por razones de conveniencia, en la ordenación de espacios cuya configuración el Plan avanza como piezas importantes del modelo de usos del suelo.

b) Suelo urbanizable sin sectorizar, que está constituido por el resto de suelo apto para ser urbanizado.

Las zonas sin sectorizar incluyen el resto del suelo apto para ser urbanizado en las condiciones que se establecen por el Plan. La no sectorización no indica ausencia de necesidad urbanística, ni ausencia de interés en la transformación urbanística de estos suelos.

#### Artículo 66 Determinaciones.

1. El ámbito de cada sector podrá dividirse en dos o más sub- sectores siempre que tengan una superficie igual o superior a 5 Has y al 25% de la superficie total del sector original y dicha delimitación coincida con límites físicos o derivados del planeamiento, asegurando un equilibrio de aprovechamiento que garantice el principio de equidistribución, así como adscripción de sistemas generales que garantice su autonomía.

La delimitación de sectores operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del Plan General, el planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la justificación de la conveniencia de la división del sector, la existencia de garantías sobre las conexiones exteriores para posibilitar el desarrollo independiente de cada nuevo sector resultante, y la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada nuevo sector, que sustituirán a la original.

La localización y configuración de los sistemas locales de los sectores del suelo urbanizable relativos a equipamientos, espacios libres, infraestructuras y viario que se reflejan en los planos de ordenación tienen carácter orientativo, pudiendo variarse en el momento de la elaboración y aprobación del plan parcial correspondiente.

2. En el suelo urbanizable sin sectorizar el PGMO determina los criterios para la delimitación de sectores, así como las características que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los usos, dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales y el aprovechamiento global de referencia.

#### **Artículo 67 Régimen de parcelación en suelo urbanizable.**

1. Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

2. Se podrán efectuar segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes respeten la unidad mínima de cultivo y den frente a vías públicas preexistentes en una longitud no inferior a 50 m.

3. Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo las parcelaciones se ajustarán a lo que en él se disponga.

#### **Artículo 68 Régimen urbanístico.**

1- Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística mediante la presentación de la documentación previa exigible y del planeamiento de desarrollo.

2. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo los propietarios de suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso que señala el PGMO.

3. Para promover la transformación urbanística del suelo urbanizable sectorizado bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Programa de Actuación y Plan Parcial.

4. Para promover la transformación urbanística del suelo urbanizable sin sectorizar se deberá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo, la correspondiente cédula de urbanización, definida en la legislación vigente (artículo 131 de la LSRM), siendo preceptiva la solicitud de informe de la Dirección General Competente, que hará referencia a su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial, así como su disposición discontinua si procede por razón de elementos estructurales y/o naturales, y, en todo caso, pretendiendo una unidad orgánica.

#### **Artículo 69 Régimen transitorio de edificación y uso.**

1. En el suelo urbanizable sectorizado, hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previsto en la LSRM o legislación urbanística vigente. Las excepciones a este régimen transitorio serán las establecidas en el artículo 82.2 de la LSRM. No obstante, en los sectores con preordenación básica, los usos y construcciones compatibles serán:

- Usos vinculados a las obras públicas.
- Usos de interés público o de vinculación a la transformación urbanística.

En particular, en sectores residenciales no serán compatibles en ningún caso los usos económico- industriales.

2. En el suelo urbanizable sin sectorizar, hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo, podrán realizarse únicamente las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en la legislación urbanística y

aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario (usos agropecuarios), excepto explotaciones porcinas, que quedan prohibidas. Se entienden incluidas dentro de las construcciones de naturaleza agrícola las pequeñas instalaciones para albergar cabezales de riego, almacenes para guardar maquinaria, aperos y productos de la explotación, invernaderos, etc.

b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos (usos vinculados a las obras públicas).

c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras (usos e instalaciones al servicio de las carreteras).

d) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, en actuaciones cuyo conjunto supere 0,5 Has. Se permitirá una superficie máxima construida de 300 m<sup>2</sup>, altura máxima de 2 plantas (equivalente a 7 m) y retranqueo a linderos igual o superior a 15 m.

3. Excepcionalmente, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público (dotaciones y equipamientos colectivos y alojamiento para grupos específicos, establecimientos turísticos, establecimientos comerciales, actividades industriales y productivas e instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión) conforme a lo establecido en la LSRM, excepto los vertederos y plantas de residuos, que no podrán autorizarse en ningún caso.

Las actuaciones anteriormente descritas deberán concretarse mediante el cumplimiento expreso de los artículos 83, 84, 85 y 86 de la LSRM o legislación que la sustituya.

A estos efectos, se entenderá suspendido el régimen transitorio cuando se llegue a un grado de colmatación del 40% (midiendo la superficie total de las parcelas en las que exista edificación) sobre un área de 5 Has en el ámbito URSS- 1 y del 60% (midiendo la superficie total de las parcelas en las que exista edificación) sobre un área de 5 Has en el ámbito URSS- 2.

#### **Artículo 70 Delimitación de sectores.**

Dentro del suelo urbanizable el PGM delimita sectores, o bien establece áreas genéricas sin delimitación. La delimitación de sectores efectuada responde a dos criterios, fundamentalmente:

- a) Las necesidades urbanísticas que se prevén a corto y medio plazo.
- b) La ordenación de sectores estratégicos desde el punto de vista del modelo global de usos del suelo a largo plazo.

#### **Artículo 71 Zonificación general y planes especiales.**

En función de los usos previstos y de sus intensidades se establece la división del suelo urbanizable en las siguientes categorías y zonas:

- 1. Suelo Urbanizable de uso residencial.

URS- R      Urbanizable Sectorizado Residencial.

Se han calificado como tales las zonas del suelo urbanizable que por sus características y localización presentan adecuada aptitud para su transformación

urbanística integral a fines de acoger el uso residencial como característico, con carácter en todo caso de mínima densidad: hasta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> inclusive.

2. Suelo Urbanizable de uso global actividad económica

URS- I Urbanizable Sectorizado de Actividades Económicas.

Se han calificado como tales terrenos localizados junto a la Autovía de Madrid, los cuales permitirán asentamientos de actividades ligadas a la actividad residencial, con la particularidad de compatibilizar con usos residenciales ligados a dicha actividad.

3. Suelo Urbanizable sin sectorizar.

URSS- 1 Urbanizable Sin Sectorizar Uso global de Actividades Económicas, con compatibilidad exclusiva de Uso de Actividad Económica.

URSS- 2 Urbanizable Sin Sectorizar de uso global residencial, con compatibilidad exclusiva de Uso residencial.

Se recurre a la figura del Plan Especial aún para los casos de no estar previstos en el Plan con la finalidad de ejecución y mejora de las infraestructuras propias para el suelo urbanizable sectorizado.

Para facilitar el logro de los objetivos que se plantean, dichos planes podrán abarcar y afectar a distintos sectores de suelo urbanizable sectorizado para la ejecución de actuaciones de dotación de servicios urbanísticos.

**Artículo 72 Zonificación y ordenación de sectores residenciales.**

1. Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de los sectores de suelo urbanizable con predominio de uso residencial, así como sus ordenanzas reguladoras respetarán las condiciones generales de los usos y de la edificación de las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de incluir nuevas categorías de topologías residenciales distintas de las establecidas para la ordenación del suelo urbano.

2. A cada uno de los sectores residenciales delimitados por el PGMIO les corresponde una ficha que, además de los parámetros de referencia para el desarrollo del Sector, contiene las recomendaciones para su ordenación y su zonificación. Los Planes Parciales que los desarrollen considerarán estas recomendaciones (Objetivos, Criterios) con carácter orientativo, pudiendo incorporarlas o no a su perspectiva de desarrollo del sector.

**Artículo 73 Usos característicos e intensidades en el suelo urbanizable residencial.**

1. Se han calificado como residencial de mínima intensidad terrenos de suelo urbanizable considerados como el límite razonable de las actuaciones residenciales en el municipio, por su sensible alejamiento de cualquier núcleo urbano.

2. El índice de referencia de estos sectores, así como la de los Sistemas Generales adscritos a los mismos, viene recogido en las fichas correspondientes. El Suelo urbanizable Sin Sectorizar de Uso Residencial, así como los Sistemas Generales que se le adscriban tendrá un aprovechamiento de referencia de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en el ámbito URSS- 2.

3. Junto a dicha determinación, cabe la ordenación y transformación mediante convenio específico en suelo urbanizable sin sectorizar, donde los promotores de la transformación de un ámbito incluido en esta zona financiarán a su costa la construcción y cesión gratuita de una dotación que reúna las

características de un sistema general deportivo o de ocio para toda la comunidad vecinal, o de aportación a Patrimonio Público de Suelo que determinará un aprovechamiento de referencia de hasta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, encuadrado en la categoría de mínima densidad.

4. El uso cualificado global es el residencial y el turístico.

5. Usos compatibles: Deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, hospedaje, restaurante, ocio y espectáculos.

6. Usos prohibidos: Instalaciones para la actividad económica.

#### CONSIDERACIONES SOBRE LA FINCA "EL PARQUE"

La Finca El Parque, delimitada por el norte por la Carretera RM- B10, por el sur y oeste por el río Segura y por el este por la rambla del Tinajón, se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable Sin Sectorizar Tipo 2 (URSS- 2). Esta finca ha de ser protegida en consonancia con su catalogación (Grado 1), por lo que deberán preservarse sus valores naturales y ambientales.

Cualquier actuación en la misma deberá contar con informes de los Organismos que han propuesto su catalogación.

En procesos de sectorización y desarrollo urbanístico de la zona, la edificabilidad de uso residencial generada por la superficie de esta finca deberá materializarse en otras parcelas, de forma que no se desvirtúen los valores que han motivado su protección. Deberá calificarse esta finca como Sistema General de Espacios Libres, Sistema Local de Zonas Verdes, zonas verdes privadas o equipamiento público o privado limitado a las edificaciones existentes, de forma que se garantice su protección o conservación.

#### **Artículo 74 Zonificación y ordenación de sectores de actividades económicas.**

1. Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de los sectores de suelo urbanizable con predominio de uso actividades económicas, así como sus ordenanzas reguladoras respetarán las condiciones generales de los usos y de la edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

2. A cada uno de los sectores de actividad económica delimitados por el PGMU les corresponde una ficha que, además de los parámetros de referencia para el desarrollo del Sector, contiene las recomendaciones para su ordenación y su zonificación. Los Planes Parciales que los desarrollen considerarán estas recomendaciones con carácter orientativo (Objetivos, Criterios), pudiendo incorporarlas o no a su perspectiva de desarrollo del sector.

#### **Artículo 75 Usos característicos e intensidades en el suelo urbanizable de actividades económicas.**

1. Se han calificado como actividades económicas terrenos de suelo urbanizable adecuados para la localización de actividades en las que los procesos económicos alcanzan una gran entidad, que demandan gran cantidad de suelo equipado para su implantación y grandes reservas para su crecimiento a medio plazo y que suponen una extraordinaria repercusión social y económica. Estos suelos son adecuados para la implantación de actividades económicas a gran escala, actividades infraestructurales y de servicios y han de constituir un referente básico para la actividad económica local. Igualmente, se prevé la localización en este tipo de terrenos de actividades de talleres en pequeña industria, comerciales y terciarios (talleres artesanales, almacenes, oficinas y despachos profesionales, hostelería, espectáculos y ocio y hoteles).

Su alejamiento de las tramas urbanas no es impedimento para que estos terrenos dispongan de la máxima accesibilidad en materia de infraestructura de transportes y comunicaciones.

2. El índice de edificabilidad bruta de estos sectores se establece en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El Suelo urbanizable Sin Sectorizar de Uso Actividades Económicas, así como los Sistemas Generales que se le adscriban tendrá un aprovechamiento de referencia de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (ámbito URSS- 1)

3. El uso cualificado o característico es el comercial, oficinas, restaurantes, espectáculos y ocio, hospedaje, instalaciones rotacionales o cualquier otro tipo de uso terciario.

4. La ocupación en planta de las parcelas económicas no superará el 80% en el caso de las pequeñas parcelas; del 70% en el de las medianas; y el 60% en el caso de las grandes parcelas. Los tamaños de las parcelas que establecen las distintas categorías de parcela vendrán definidas en el correspondiente Plan Parcial.

5. La parcela mínima en estas actuaciones será la establecida por el Plan Parcial.

6. A cada uno de los sectores de actividades económicas delimitados por el PGMO les corresponde una ficha que contiene las recomendaciones para su ordenación y su zonificación. Los Planes Parciales que los desarrollen considerarán estas recomendaciones con carácter orientativo (Objetivos, Criterios), pudiendo incorporarlas o no a su perspectiva de desarrollo del sector.

#### **Artículo 76 Criterios de delimitación de sectores en el suelo urbanizable sin sectorizar.**

1. La delimitación de sectores en el suelo urbanizable sin sectorizar será el primer paso requerido para su transformación urbanística.

2. Tanto en el Suelo Urbanizable Sin Sectorizar de Uso Residencial como en el Suelo Urbanizable Sin Sectorizar de Uso Actividades Económicas, no podrán delimitarse sectores de superficie inferior a 20 Has en el ámbito URSS- 1 y 10 Has en el ámbito URSS- 2 y sus límites deberán coincidir con límites físicos existentes o derivados del planeamiento.

3. La delimitación de sectores en el suelo urbanizable sin sectorizar deberá formalizarse en el contexto de la tramitación de la correspondiente cédula de urbanización, atendiendo a los elementos estructurales o unidad orgánica que se estime en dicha cédula, que deberá ser solicitada por cualquier propietario incluido en el ámbito de la actuación. El Ayuntamiento, al emitir dicha cédula de urbanización, valorará el cumplimiento de las condiciones anteriores junto con la viabilidad de las actuaciones previstas, imponiendo las alternativas de conexión a las infraestructuras existentes o previstas en el municipio.

4. La caducidad de la cédula de urbanización supondrá la anulación del proceso de delimitación del sector correspondiente.

5. Con independencia de los puntos anteriores, se establecen las siguientes condiciones el desarrollo de áreas de suelo urbanizable sin sectorizar:

A) La urbanización conectará adecuadamente con las redes de comunicaciones, infraestructura y servicios.

B) Se suplementarán las infraestructuras y dotaciones en lo necesario para no disminuir los niveles de calidad y capacidad de los servicios.

C) Se urbanizará completamente el ámbito de actuación que constituya su objeto y se realizarán las obras públicas complementarias que fueren precisas para cumplir adecuadamente lo dispuesto anteriormente.

D) Se cederán, a favor de la Administración, las infraestructuras y suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

E) Asimismo se cederá a favor de la Administración el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación.

F) En suelo urbanizable sin sectorizar de uso residencial, se garantizará la dotación de al menos 20 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales de Espacios Libres por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, con independencia de las Zonas Verdes Locales.

G) En suelo urbanizable sin sectorizar de uso residencial, se garantizará la dotación de, al menos, 5 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales de Equipamientos Públicos por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, con independencia de los Equipamientos Públicos locales.

H) Será necesario comunicar a las Comunidades de Regantes cualquier actuación de planeamiento que afecte a las superficies de regadío, para que se definan y especifiquen las condiciones de desarrollo.

I) La ordenación de los futuros sectores por los que discurra algún itinerario ecoturístico, debe contemplar un adecuado tratamiento superficial de estos itinerarios para su uso no motorizado (sendero peatonal / carril bici), diferenciándolos claramente de las calzadas de tráfico rodado de las futuras urbanizaciones.

## Capítulo 9

### Régimen del suelo no urbanizable

#### Artículo 77 Definición.

1. Constituyen el suelo no urbanizable, con la consideración de protección específica, aquellas áreas del territorio en las que por concurrir valores naturales intrínsecos de gran relieve están sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con el proceso de desarrollo urbanístico, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial.

2. Constituyen el suelo no urbanizable, con la consideración de protección vía planeamiento, aquellas áreas del territorio que deban ser preservadas de los procesos de urbanización por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos terrenos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

3. Tendrán igualmente la clasificación de suelo no urbanizable con la categoría de inadecuados los terrenos que el plan general considere justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento.

#### Artículo 78 Categorías.

De acuerdo con la propia definición contenida en el artículo 65 de la LSRM se consideran tres categorías de suelo no urbanizable en el PGMO de Ulea:

a) Suelo no urbanizable de protección específica (NUPE), que comprende los terrenos que el PGMO así califica por encajar en el contenido del apartado 1 del artículo precedente de la LSRM.

b) Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NUPP), que comprende los terrenos que el PGMO así califica por encajar en el contenido del apartado 2 del artículo precedente de la LSRM.

c) Suelo No Urbanizable Inadecuado (NUI), que comprende los terrenos que el PGMO así califica por encajar en el contenido del apartado 2 del artículo precedente de la LSRM.

#### **Artículo 79 Régimen general de usos y edificación.**

1. En el suelo no urbanizable de protección específica no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas por el planeamiento específico de protección, en ausencia del cual sólo podrán autorizarse por la Administración regional, excepcionalmente, los usos provisionales previstos en la LSRM, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

2. En el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado se podrán autorizar, previa licencia municipal, los usos permitidos por el PGMO, que serán los estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas en función de sus valores a proteger. Además de los usos provisionales, excepcionalmente podrán autorizarse por la Administración regional actuaciones específicas de interés público y el uso de vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, en terrenos de superficie igual o superior a 2 Has. La regulación de los usos y construcciones permitidos por el PGMO en esta clase de suelo se detalla en este mismo Capítulo.

3. En terrenos reservados por el PGMO para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, hasta tanto no se ordenen o ejecuten, sólo podrán autorizarse las construcciones estrictamente necesarias para el funcionamiento de las explotaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGMO, así como los usos provisionales previstos en la LSRM.

4. En cualquier caso, en el municipio de Ulea no se permitirá la nueva implantación y/o ampliación de vertederos o plantas de residuos.

#### **Artículo 80 Régimen de parcelación en suelo no urbanizable.**

1. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

#### **Artículo 81 Régimen urbanístico.**

1. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos, siempre que no suponga la transformación de su estado o características esenciales.

2. Los deberes de los propietarios de suelo no urbanizable se articulan en dos cometidos fundamentales:

a) Destinar el suelo y las edificaciones a los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, mineros u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial de aplicación y por el PGM.

b) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación medioambiental, restaurar los espacios naturales cuando así lo exija la legislación y prevenir riesgos naturales.

### **Artículo 82 Zonificación general del suelo no urbanizable.**

En función de los usos previstos y de sus intensidades se establece la división del suelo no urbanizable en las siguientes categorías y zonas:

1. Suelo No Urbanizable de Protección Específica (NUPE).

NUPE- LICS: No Urbanizable de Protección Específica. Lics.

NUPE- LICS/ZEPAS: No Urbanizable de Protección Específica. Lics y Zepas.

NUPE- M: No Urbanizable de Protección Específica. Montes de Uso Público.

NUPE- LICS/M: No Urbanizable de Protección Específica. Lics y Montes de Uso Público.

NUPE- LICS/ZEPAS/M: No Urbanizable de Protección Específica. Lics, Zepas y Montes de Uso Público.

NUPE- LICS//M/TR: No Urbanizable de Protección Específica. Lics, Montes de Uso Público y Regadíos de Interés Nacional.

NUPE- M/TR: No Urbanizable de Protección Específica. Montes de Uso Público y Regadíos de Interés Nacional.

NUPE- YP: No Urbanizable de Protección Específica. Yacimiento Paleontológico.

2. Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento (NUPP).

NUPP- C: No Urbanizable Protegido por Planeamiento. Cauces.

NUPP- HT: No Urbanizable Protegido por el Planeamiento. Huerta Tradicional.

NUPP- TR: No Urbanizable Protegido por el Planeamiento. Regadíos de Interés Nacional.

NUPP- M: No Urbanizable Protegido por el Planeamiento. Montes.

3. Suelo No Urbanizable Inadecuado (NUI).

### **Artículo 83 Condiciones del suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado. Regulación de usos y edificaciones.**

1. Se incluyen en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado los terrenos calificados por el planeamiento dentro de estas categorías:

- Zona de Protección de Cauces (NUPP- C), coincidiendo con la línea de máximas avenidas del río de 100 años. Cualquier actuación encaminada a los usos permitidos en la presentes Normas Urbanísticas precisa autorización de la Confederación Hidrográfica del río Segura.

- Los terrenos calificados por el planeamiento como Huerta Tradicional (NUPP- HT), coincidiendo con las huertas situadas entre el casco urbano y el Río Segura.

- Las áreas de terrenos forestales que constituyen montes, no incluidos explícitamente en la delimitación de montes de Uso Público según la documentación obrante en la Consejería competente en materia de Medio Ambiente (NUPP- M).

- Las zonas que abarcan los regadíos que riegan con agua procedente del Trasvase Tajo- Segura, que se consideran Regadíos de Interés Nacional (NUPP- TR).

- La zona existente entre la rambla del Tinajón y el límite de término municipal se clasifica como No Urbanizable Inadecuado (NUI), por motivos de imposibilidad de un desarrollo normal, dado que se trata de enclaves separados por la rambla del resto del municipio.

2. A continuación se enuncian todas las clases de usos que el Plan General permite dentro del Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NUPP) e inadecuado (NUI) para, después, establecer en cada categoría de suelo las clases de usos que se permiten:

a) Usos agropecuarios, que engloban todo tipo de actividades vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética u otras análogas.

b) Usos e instalaciones extractivas, que engloban todo tipo de actividades vinculadas a la extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

c) Usos vinculados a las obras públicas, que engloban todo tipo de actividades vinculadas al establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

d) Usos e instalaciones al servicio de las carreteras, que engloban todo tipo de actividades vinculadas al servicio de las carreteras.

e) Usos vinculados a la producción industrial, que engloban todo tipo de actividades vinculadas a la implantación y el funcionamiento de instalaciones de carácter industrial que, por sus características, no resulte aconsejable su implantación en otra clase de suelo.

f) Equipamientos, que engloban todo tipo de actividades vinculadas a la implantación de cualquier dotación o equipamiento colectivos, destinados a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de los habitantes del entorno, caracterizados por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

g) Uso residencial, que se refiere al uso accesorio de vivienda unifamiliar cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación o instalación donde se prevea su ubicación.

h) Usos silvícolas y naturalistas, que engloban todo tipo de actividades vinculadas al cuidado y explotación de los bosques y sus usos complementarios (caza, recolección y similares).

i) Establecimientos turísticos.

3. Se establece, a continuación, en cada categoría de suelo las clases de usos que se permiten:

- Para la categoría de suelo NUPP- C (No Urbanizable Protegido por Planeamiento. Cauces): Usos agropecuarios, Usos vinculados a las obras públicas,

Instalaciones al servicio de carreteras, Equipamientos Uso residencial y Usos Turísticos.

- Para la categoría de suelo NUPP- HT (No Urbanizable Protegido por Planeamiento. Huerta Tradicional): Usos agropecuarios, Usos vinculados a las obras públicas, Instalaciones al servicio de carreteras, Usos vinculados a la producción industrial, Equipamientos, Uso residencial, Usos silvícolas y naturalistas y Usos Turísticos.

- Para la categoría de suelo NUPP- M (No Urbanizable Protegido por Planeamiento. Montes): Usos e instalaciones extractivas, Usos vinculados a las obras públicas, Instalaciones al servicio de carreteras, Usos vinculados a la producción industrial, Equipamientos, Uso residencial, Usos silvícolas y naturalistas y Usos Turísticos.

- Para la categoría de suelo NUPP- TR (No Urbanizable Protegido por el Planeamiento. Regadíos de Interés Nacional): Usos agropecuarios, Usos vinculados a las obras públicas, Instalaciones al servicio de carreteras, Usos vinculados a la producción industrial, Equipamientos, Uso residencial, Usos silvícolas y naturalistas y Usos Turísticos.

- Para el suelo NUI (No Urbanizable Inadecuado): Usos agropecuarios, Usos e instalaciones extractivas, Usos vinculados a las obras públicas, Instalaciones al servicio de carreteras, Usos vinculados a la producción industrial, Equipamientos, Uso residencial, Usos silvícolas y naturalistas y Usos Turísticos.

## **Capítulo 10**

### **Condiciones de los usos en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar y en suelo no urbanizable.**

#### **Régimen de los sistemas generales y de las dotaciones locales.**

##### *Sección Primera*

Condición de los usos en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar y en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado.

A continuación se exponen las condiciones aplicables a los usos permitidos en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar y en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, entendiéndose que serán de aplicación en aquellas categorías de suelo donde estén permitidos dichos usos, de acuerdo con lo establecido en los capítulos 8 y 9.

#### **Artículo 84 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos agropecuarios.**

1. La superficie mínima de la parcela para generar derechos edificatorios será de 3 Has, salvo que la unidad mínima de cultivo tenga una superficie inferior.

2. La ocupación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.

3. Se separarán, al menos, 10 m de los linderos a caminos y 5 m de los linderos con fincas colindantes.

4. La altura máxima total será de 4,50 m.

5. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

- Su superficie no superará los 50 m<sup>2</sup>.

b) Invernaderos para la protección de cultivos.

- Su superficie podrá alcanzar una ocupación máxima del 70%.
- Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- En estas instalaciones no se permitirá ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolla, salvo la comercialización de los propios productos en las condiciones reguladas en el apartado siguiente.

c) Invernaderos comerciales.

- La superficie total ocupada no superará el 80% de la finca, pudiéndose destinar un 10% a la actividad comercial.
- Cumplirán una separación a linderos igual o superior a 10 m.
- La altura máxima total de sus cerramientos con planos verticales será de 4,50 m y la máxima total de 6 m.
- Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

d) Establos, granjas y criaderos de animales.

- En ningún caso ocuparán una superficie superior al 25% de la finca.
- Cumplirán una separación a linderos igual o superior a 20 m.
- Su separación con otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 1 km.
- La altura máxima total de sus cerramientos con planos verticales será de 4,50 m y la máxima total de 6 m.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

e) Naves agrícolas para almacenamiento de maquinaria y productos de la explotación, en explotaciones intensivas de regadío.

- Superficie máxima, el 1% de la superficie total de la explotación.
- La altura máxima total de sus cerramientos con planos verticales será de 4,50 m y la máxima total de 6 m, a no ser que se justifique una mayor altura por necesidades de la explotación.

- Separación mínima a linderos 5 m.

f) Otras construcciones o instalaciones vinculadas a los usos agropecuarios.

- Actuaciones encaminadas a la captación de agua (sondeos, pozos y embalses).
- Actuaciones de movimiento de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo.

6. La regulación de estas actividades se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Comunidad Autónoma de Murcia y a la legislación específica.

#### **Artículo 85 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos e instalaciones extractivas.**

1. Las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación aplicable,

siendo la superficie mínima de las fincas correspondientes la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán plantearse de modo que se integren en el paisaje, tanto por su localización como por su volumen y diseño.

**Artículo 86 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos vinculados a las obras públicas.**

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones referentes al mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando se desarrollen en fincas con superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.

2. Se separarán, al menos, 5 m de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3. No se edificará a menos de 500 m de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.

4. En ningún caso la ocupación superará el 25% de la superficie de la finca, con una edificabilidad máxima de 1,500 m<sup>2</sup>.

5. La altura máxima será de 7,50 m y un máximo de dos plantas, salvo que justificadamente, por las características de la instalación, se requiera una altura mayor.

6. Dentro de esta categoría se prevén las siguientes actividades específicas;

a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública, de carácter temporal.

b) Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de (a obra pública, de carácter permanente, vinculadas fundamentalmente al mantenimiento de las condiciones originales de la obra pública y, en ningún caso, se incluye el uso residencial.

c) Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas, tales como infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de aguas, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones.

d) Obras de protección hidrológica, encaminadas a proteger el territorio frente a las avenidas, tales como encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc.

**Artículo 87 Condiciones de las obras, construcciones e Instalaciones que tengan por objeto los usos e instalaciones al servicio de las carreteras.**

1. Cuando se trate de instalaciones de suministro de combustible deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

b) Su superficie mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

c) No se edificará a menos de 500 m de ninguna otra edificación.

d) En ningún caso la ocupación de la edificación cerrada superará el 10% de la superficie total de la parcela.

e) En estaciones de servicio, la altura máxima de cornisa de la edificación será de 7,50 m, admitiéndose un máximo de dos plantas. Las marquesinas no podrán superar los 10 m de altura.

f) La materialización de la actividad neta máxima será de 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela edificable, con un máximo de 750 m<sup>2</sup> construidos.

g) Cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial resulten de aplicación.

2. Cuando se trate de otros servicios o instalaciones complementarias al servicio de carreteras (hoteles, bares, restaurantes, etc.), deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de la finca será la adecuada a las exigencias funcionales del servicio o instalación de que se trate y la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.

b) Las construcciones se separarán no menos de 10 m de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación no superará el 25% de la superficie de la finca. El cómputo de los espacios ocupados por la edificación, los accesos, aparcamientos en superficie e instalaciones de recreo y deportivas a desarrollar al aire libre, no podrá ocupar una superficie superior al 50% de la finca.

d) La edificación no rebasará una altura de cornisa de 7,50 m, admitiéndose un máximo de dos plantas.

**Artículo 88 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos vinculados a la producción industrial, considerados de interés público.**

1. Podrán emplazarse industrias que respondan a la categoría de industrias especiales, que podrán responder a uno de los dos tipos siguientes:

a) Aquellas que por su carácter o dimensión sean incompatibles o resulte no aconsejable su implantación en otras clases de suelo.

b) Las que por las características de su sistema de producción resulte necesaria su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea ésta de tipo extractivo o agropecuario.

2. La superficie mínima de la parcela será de 3 Has.

3. Las industrias señaladas en el apartado 1.a) se separarán, al menos, 500 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y, en todo caso, 20 m de los linderos de la finca.

4. Las industrias señaladas en el apartado 1- b) se separarán, al menos, 2.000 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y, en todo caso, 50 m de los linderos de la finca.

5. La materialización de la actividad neta no podrá superar los 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

6. La ocupación de la edificación no superará el 20% de la superficie de la parcela.

7. La altura máxima de la edificación será de 9 m y se admitirá un máximo de 2 plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso de producción que así lo requieran.

8. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

**Artículo 89 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de equipamientos, considerados de interés público.**

1. Se incluyen en este tipo de usos para el suelo no urbanizable común los siguientes tipos de equipamientos:

- a) Deportivo.
- b) Educativo.
- c) Sanitario.
- d) Asistencial.
- e) Cultural.
- f) Cementerio.

2. La superficie mínima requerida de la parcela será de 2 Has.

3. Las construcciones se separarán no menos de 10 m de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la edificación no superará el 20% de la superficie total de la parcela. En actuaciones sobre edificios existentes se admite el mantenimiento de la ocupación actual y su ampliación hasta el límite indicado.

5. La altura máxima de cornisa será de 7,50 m, admitiéndose dos plantas.

**Artículo 90 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos silvícolas y naturalistas.**

1. Para el uso y disfrute de las condiciones naturales de los terrenos clasificados como no urbanizables pueden establecerse obras e instalaciones que no supongan edificación significativa. Estas obras e instalaciones se agrupan en las siguientes categorías:

a) Actuaciones naturalistas, que incluyen obras e instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos, recorridos peatonales, casetas de observación u otras similares.

b) Actuaciones recreativas, que incluyen obras e Instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas y lúdicas de la población en contacto con la naturaleza. En general, comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basuras y otras similares. No se admiten construcciones de carácter permanente.

c) Parque ecológico, que consiste en un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el estudio y la conservación de la naturaleza, admitiéndose construcciones destinadas a la enseñanza y al alojamiento temporal de los visitantes.

d) Parque rural, que consiste en un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

e) Centros de enseñanza técnica de explotación del medio, que consiste en explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

2. Para la implantación de las actividades descritas en los párrafos c), d) y e) del apartado anterior se exigirá la previa redacción de un Plan Especial.

**Artículo 91 Condiciones del uso residencial en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado.**

1. La construcción de vivienda asociada a los usos permitidos en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado (en las categorías de esta clase de suelo en que se autorice de acuerdo con el presente PGMO) deberá realizarse en parcelas en las que se cumplan las dimensiones de parcela mínima que, en cada caso resulten de aplicación por la legislación vigente y como mínimo de 20.000 m<sup>2</sup>.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos de la finca, al menos, 5 m.

3. La altura máxima de la edificación será de 7 m y dos plantas, excepto en la zona NUPP- HT, donde la altura máxima será de 4 m y una planta.

4. La tipología de vivienda será unifamiliar aislada, y se podrá construir un máximo de una vivienda por finca.

5. Las viviendas no superarán la edificabilidad correspondiente a 1 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

6. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

**Artículo 92 Condiciones especiales de los usos de interés público en el suelo urbanizable sin sectorizar, no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado.**

1. Los proyectos que se redacten para la implantación de obras o instalaciones en el suelo urbanizable sin sectorizar, no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado amparándose en el interés público de la actuación pretendida y que no estén recogidas y reguladas explícitamente en estas Normas, deberán justificar adecuadamente las razones por las que se considera el uso previsto de interés público, así como los motivos por los que debe emplazarse en esta clase de suelo. En cualquier caso, no se autorizarán los usos de nuevo vertedero o nueva planta de residuos y/o ampliación de los mismos.

2. Será necesario acompañar estos proyectos del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sea cual sea el uso pretendido, siempre que así se requiera de acuerdo con la legislación vigente en materia de medio ambiente.

3. La parcela mínima necesaria no será inferior a 2 Has.

4. La edificabilidad máxima permitida será de 0,25 m<sup>2</sup>/mz, no permitiéndose una ocupación superior al 20% de la parcela.

5. La altura máxima de cornisa será de 7,50 m y dos plantas, salvo que justificadamente se precise una mayor altura.

6. El promotor de la actuación deberá resolver, a su cargo, la adecuada conexión viaria de la finca con el sistema general de comunicaciones, así como la implantación de los servicios urbanísticos precisos y la conexión a las redes generales, en función de la actuación prevista.

**Artículo 93 Condiciones de los establecimientos turísticos, considerados de interés público.**

Las actividades turísticas han de ser planificadas y realizadas dentro de los parámetros de desarrollo sostenible, con el máximo respeto al medio ambiente.

Se podrán ubicar los establecimientos turísticos en el Suelo urbanizable Sin Sectorizar y en las categorías de Suelo No urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado que se determinan en el artículo N.º83. Las condiciones de la edificación son las siguientes:

- En el suelo urbanizable sin sectorizar la parcela mínima para poder efectuar una actuación de establecimientos turísticos es de 5.000 m<sup>2</sup>. Se permitirá una superficie máxima construida correspondiente al aprovechamiento de referencia del área, altura máxima de 2 plantas (equivalente a 7 m) y retranqueo a linderos igual o superior a 15 m. El número máximo de plazas será la parte entera del cociente que resulte de dividir la superficie total construida entre 15 m<sup>2</sup>.

- En el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado la parcela mínima para poder efectuar una actuación de establecimientos turísticos es de 20.000 m<sup>2</sup>. Se permitirá una superficie máxima construida de 600 m<sup>2</sup>, altura máxima de 2 plantas (equivalente a 7 m) y retranqueo a linderos igual o superior a 15 m. El número máximo de plazas será la parte entera del cociente que resulte de dividir la superficie total construida entre 15 m<sup>2</sup>.

Estos requisitos no serán de aplicación en el supuesto de rehabilitación de inmuebles para turismo rural, ni cuando se actúe mediante formulación de Plan Especial, conforme se establece en el apartado siguiente.

Cuando la singularidad o complejidad de la instalación así lo requiera, habrá de elaborarse un Plan Especial de Complejos e Instalaciones Turísticas, con un máximo de 120 plazas por cada hectárea de suelo bruto. El régimen de uso, las condiciones de edificación y los demás requisitos de la actuación vendrán incluidos en el Plan Especial. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de la realización de actuaciones integradas en el suelo urbanizable sin sectorizar, previa delimitación del sector correspondiente.

#### **Artículo 94 Regulación de usos y edificaciones en Suelo NUPE.**

Las condiciones de uso y edificación en Suelo No Urbanizable de Protección Específica serán las reguladas en el artículo 76 de la LSRM y en la legislación sectorial correspondiente.

Se admite la implantación de establecimientos turísticos en esta clase de suelo, siempre que se trate de rehabilitación de inmuebles para turismo rural o mediante la tramitación de un Plan Especial de Complejos e Instalaciones Turísticas, con las limitaciones establecidas en el artículo anterior.

#### **Artículo 95 Condiciones del suelo no urbanizable de protección específica LICS y ZEPAS.**

1. Se incluyen en estas categorías de suelo no urbanizable de protección específica los terrenos calificados por su legislación específica como LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO, ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES o ambos a la vez.

2. Cualquier actuación habrá de remitirse a la legislación sectorial de aplicación, precisando autorización del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### **Artículo 96 Condiciones del suelo no urbanizable de protección específica Montes de Uso Público y Yacimientos Paleontológicos.**

##### **MONTES DE USO PÚBLICO**

1. Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable de protección específica los terrenos calificados por su legislación específica como áreas delimitadas como montes públicos.

2. Si perjuicio de la aplicación supletoria del régimen jurídico del suelo urbanizable protegido por el planeamiento cualquier actuación habrá de remitirse a la legislación sectorial de aplicación, precisando autorización del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### YACIMIENTOS PALEONTOLÓGICOS

1. Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable de protección específica los terrenos donde se ha hallado un yacimiento de gran interés paleontológico en el paraje conocido como Los Diegos.

2. Si perjuicio de la aplicación supletoria del régimen jurídico del suelo urbanizable protegido por el planeamiento cualquier actuación habrá de remitirse a la legislación sectorial de aplicación, precisando autorización del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### *Sección Segunda*

#### *Régimen de los sistemas generales.*

#### **Artículo 97 Definición.**

1. Los sistemas generales constituyen los terrenos sobre los que han de implantarse obras, instalaciones o actividades integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, determinantes del desarrollo previsto por el PGMO.

2. El PGMO considera los Sistemas Generales como una clase de suelo.

#### **Artículo 98 Categorías.**

Los sistemas generales se agrupan en las siguientes categorías:

a) El Sistema General de Comunicaciones o Viario (SGV), que comprende las infraestructuras viarias y de transporte público integrado. También se incluyen en esta categoría la red de itinerarios para senderismo, de acuerdo con lo previsto en el "Estudio de Itinerarios Ecoturísticos" para el establecimiento de la Red Verde de la Región de Murcia (promovido por la DG de Infraestructuras de Turismo de la Región de Murcia). Se distingue entre Sistemas Generales de Comunicaciones Existentes y Previstos.

b) El Sistema General de Infraestructuras (SGI), que incluye las diferentes redes de servicios públicos. Se distingue entre Sistemas Generales de Infraestructuras Existentes y Previstos.

c) El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (SG- EL), que está constituido por Parques y Jardines públicos. Se distingue entre Sistemas Generales de Espacios Libres Existentes y Previstos.

d) El Sistema General de Equipamientos, Dotaciones y Servicios (SG- EQ), que está constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población y las de especial incidencia territorial. Se distingue entre Sistemas Generales de Equipamientos Existentes y Previstos.

e) El Sistema General de Cauces (SGC), que incluye las áreas ocupadas por los principales cauces públicos.

f) El Sistema General de Espacios Protegidos (SGEP), que incluye las áreas de Lics y Zepas vinculadas a Sectores de suelo urbanizable sectorizado.

#### **Artículo 99 Regulación.**

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos integrantes de los sistemas generales se describen en los capítulos correspondientes de las presentes Normas.

2. El PGMO señala aquellos elementos integrantes de los sistemas generales que deberán ser ejecutados en posterior desarrollo a través de la elaboración de un Plan Especial, de acuerdo con la legislación y planificación sectorial que les afecte. Ello no es óbice para que el Ayuntamiento determine que la ejecución de cualquier otro elemento integrante de los sistemas generales se sujete a la elaboración de planeamiento especial.

3. El trazado de las redes de servicios públicos que figura en la documentación gráfica del PGMO deberá entenderse como orientativo, pudiendo sufrir alteraciones cuando se redacte el proyecto de obra correspondiente. Estas alteraciones deberán circunscribirse al ámbito de las reservas de suelo previstas por el PGMO para los sistemas generales.

#### **Artículo 100 Adscripción de los sistemas generales.**

1. El PGMO, a efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes supuestos:

- a) Sistemas generales adscritos a suelo urbano sin consolidar.
- b) Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable sectorizado, a corto plazo.
- c) Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable sectorizado, a medio plazo.
- d) Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable sectorizado, a largo plazo.
- e) Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable sin sectorizar.
- f) Sistemas generales incluidos en suelo no urbanizable.
- g) Sistemas generales no adscritos, por depender de diferentes Administraciones o Entidades públicas y situados en suelo no urbanizable.

#### **Artículo 101 Régimen de adquisición.**

1. Los terrenos reservados por el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas podrán ser adquiridos:

- a) Por cesión gratuita a la Administración actuante, mediante alguno de los sistemas de gestión previstos en el Título V de la LSRM.
- b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación específica en esta materia.
- c) Mediante ocupación directa, en el caso de sistemas y dotaciones urbanísticas generales o locales, conforme a lo previsto en la LSRM.
- d) Mediante el reconocimiento formal por parte de la Administración de los derechos al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de los terrenos afectados.

2. En el caso de los suelos a obtener por los procedimientos a, c y d anteriores, el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento urbanístico podrá materializarse:

- a) Por adscripción a unidades de actuación en suelo urbano o sectores de suelo urbanizable concretos. En estos casos los propietarios de suelos de sistemas generales tendrán derecho al aprovechamiento que corresponda a la unidad de actuación o sector en el que resulten adscritos.
- b) Por adscripción global a varias unidades de actuación en suelo urbano o varios sectores de suelo urbanizable. En estos casos los propietarios de

suelos de sistemas generales tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo correspondiente. Este aprovechamiento se irá materializando según se desarrollen las distintas unidades de actuación o sectores, correspondiendo a la Administración establecer los terrenos concretos de sistemas generales que recibirán su aprovechamiento en cada unidad de actuación, conforme se produzca la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, procurando que la adscripción se realice en la unidad de actuación más próxima a los terrenos de sistemas generales.

#### **Artículo 102 Titularidad y régimen urbanístico.**

1. Los terrenos destinados a sistemas generales deberán incorporarse al dominio público, en los supuestos legalmente establecidos.

2. Estos terrenos estarán afectados al uso que determine el PGMO.

#### **Artículo 103 Ejecución y programación.**

1. La ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos se llevará a cabo directamente o mediante la aprobación del correspondiente planeamiento.

2. La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y los plazos previstos en el PGMO.

3. El PGMO distribuye en el tiempo la ejecución de sus previsiones del siguiente modo:

a) Previsiones a corto plazo, que deberán materializarse en los 3 primeros años de vigencia del plan.

b) Previsiones a medio plazo, que deberán materializarse en los 5 años siguientes.

c) Previsiones a largo plazo, que deberán materializarse antes de que se produzca cualquiera de los supuestos relacionados en el Artículo 3 del Capítulo 1 de este Título 1.

#### **Artículo 104 Ejecución material.**

La ejecución material de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del PGMO y con base a los siguientes supuestos:

a) Por la Administración competente.

b) Por los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas.

c) Por el urbanizador.

d) Por la Administración y los propietarios, de acuerdo con lo establecido en los convenios urbanísticos que puedan suscribirse, según lo previsto en el artículo 158 de la LSRM.

*Sección Tercera*

*Régimen de las dotaciones locales.*

**Artículo 105 Definición.**

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.
2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en los capítulos correspondientes de las presentes Normas.

**Artículo 106 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano.**

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención en unidades de actuación se obtendrán con la aprobación, en vía administrativa, de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleve el sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación.
2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en el ámbito del suelo urbanizable convalidado se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se desarrolla.

**Artículo 107 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable.**

La obtención de terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en unidades de actuación, determinándose en el acto de aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión de los mismos a favor del Ayuntamiento.

TÍTULO 2

NORMAS DE PROTECCIÓN

PARTE PRIMERA: NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

**Capítulo 11 Normas Generales**

**Artículo 108 Objeto.**

Mediante las presentes normas se pretende regular de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio natural, con remisión a la legislación sectorial vigente y en su caso la que resulte de aplicación, recogiendo a título enunciativo:

Legislación sectorial.

Se considera de obligado cumplimiento toda la normativa sectorial vigente, así como las modificaciones o ampliaciones que pueda sufrir en el futuro. Destacamos:

- Código Penal (Art. 319, 320, 341- 345, 348, 358, 404).
- Código Civil (Art. 389- 391), 1907- 1908.
- Ley 38/ 1995, de 12 de diciembre sobre el Derecho de Acceso a Información en materia de Medio Ambiente.
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.
- R. D. 1131/ 1988 de 30 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D.L. 1302/ 1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por R. D. L. 9/ 2000, de 6 de Octubre, modificado a su vez por la Ley 6/ 2.001, de 8 de mayo.

- Ley 3/ 1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 3151/ 68, de 28 de Noviembre, que desarrolla el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Ley 4/ 1992 de Ordenación y Protección del territorio de la Región de Murcia en aquellos artículos que no están derogados por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Decreto Legislativo 1 / 2.005).
- Orden de 11 de Diciembre de 1.997 sobre adecuación de las industrias y demás actividades a las exigencias de la normativa ambiental (BORM 257/ 26 de 10/ 10/ 96).
- Directiva 96/ 61/ CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1.996, relativa a la prevención y el control integrados de la contaminación (DOCE 257/ 26 de 10/ 10/ 96).

Legislación específica.

1.- Protección del Medio Ambiente Natural.

- Ley 4/ 1989 de Conservación de Espacios Naturales Protegidos, Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1803/ 1999, de 26 de noviembre por el que se aprueba el Plan Director de la Red de Parques Naturales.

2. Vertidos.

- Ley 29/ 1985, de 2 de agosto, de aguas (BOE N.º 189 de 08.0895). Corrección de errores BOE N.º 243 de 10.10.85.
- Real Decreto Ley 11/ 1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/ 1996, de 15 de marzo de Desarrollo del Real Decreto Ley 11/ 1995, de 28 de diciembre, por el que se establece las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1310/ 1990, de 29 de octubre, por el que se regula la utilización de lodo de depuración en sector agrario.
- Real Decreto 1138/ 1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la reglamentación técnico sanitaria para el abastecimiento y control de la calidad de aguas potables de consumo público.
- Real Decreto 849/ 1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico BOE N.º 103 de 30/ 04/ 86.
- Orden de 23 de Diciembre de 1986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales (B. O. E. N.º 312 de 30/ 12/ 86).
- Orden de 12 de noviembre de 1987, normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales (BOE N.º 280 de 23/ 11/ 87).
- Real Decreto 1315/ 1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE N.º 288 de 01/ 12/ 92).
- Real Decreto 484/ 1995, de 7 de Abril sobre medidas de regulación y control de vertidos (B. O. E. N.º 95 de 21/ 04/ 95).

- Real Decreto 2473/ 85, de 27 de diciembre, por el que se aprueba la tabla de vigencias a que se refiere el apartado 3 de la disposición derogativa de la Ley 29/ 85, de agosto, de Aguas (BOE núm. 2, 2/ 1/ 86).

- Real Decreto 927/ 88, de 29 de julio, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas (BOE núm. 209, de 31/ 8/ 88).

- Orden de 13 de marzo de 1989, por las que se incluyen en la de 12 de noviembre de 1987, la normativa aplicable a nuevas sustancias nocivas y peligrosas que puedan formar parte de determinados vertidos (BOE núm. 67, de 20/ 3/ 89).

- Orden Ministerial de 12 de noviembre de 1987, sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

- Orden de 19 de diciembre de 1989, por la que se dictan normas para la fijación de ciertos supuestos de valores intermedios y reducidos del coeficiente K, que determina la carga contaminante del canon de vertidos de aguas residuales (BOE núm. 307, de 23/ 12/ 89).

- Decreto 16/ 1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado (BORM N.º 97 de 29/ 04/ 99).

- Ley 3/ 2000, de 12 de julio de saneamiento y depuración de aguas residuales de la Región de Murcia, e implantación del canon de saneamiento.

### 3. Sustancias peligrosas.

- Real Decreto 833/ 1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley 20/ 1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos. (BOE 182, de 30/ 07/ 88). Real Decreto 952/ 1987, de 20 de junio por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/ 1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligros, aprobada mediante RD. 833/ 1988, de 20 de julio (BOE N.º 160, de 05/ 07/ 97).

- Real Decreto 363/ 95, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas (BOE N.º 133 de 05/ 06/ 95).

- Orden de 13 de Octubre de 1989 por la que se determinan los métodos de caracterización de los RTPS (B. O. E. N.º 270 de 10/ 11/ 89).

- Posición Común del Consejo N.º 18/ 96 (DOCE de 06.05.96) relativa a la Modificación de la Directiva 67/ 548/ CE sobre clasificación, embalaje, y etiquetado de sustancias peligrosas. (Numerosas modificaciones posteriores).

### 4. Residuos.

- Ley 10/ 1998, de 21 de abril, de residuos (BOE N.º 96 de 22/ 04/ 98).

- Ley 11/ 1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases (B. O. E. N.º 99 de 25/ 04/ 97).

- Real Decreto 45/ 1996, de 19 de enero, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con las pilas y los acumuladores que contengan determinadas materias peligrosas (BOE N.º 48 de 24/ 02/ 96).

- Posición Común del Consejo de la Unión Europea, de 6 de octubre de 1.995, relativa al vertido de residuos.

- Decisión de la Comisión CEE 94/ 3/ CE, de 20 de diciembre de 1.993, de catalogación según Código Europeo de Residuos.

- Resolución de 17 de noviembre de 1.988, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental por la que se dispone la publicación de CER, aprobado mediante la Decisión 94/ 3/ CER de la Comisión de 20 de diciembre de 1.993. (BOE N.º 7, de 07/ 01/ 99).

- Decisión de la Comisión CEE 94/ 90/ CE, de 22 de diciembre de 1.994, de catalogación según Listado de Residuos Peligrosos.

- Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de aceites usados (BOE N.º 57 de 08/ 03/ 89).

- Real Decreto 952/ 97, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/ 1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/ 1988, de 20 de julio (BOE N.º 160 de 05/ 07/ 97).

- Real Decreto 782/ 1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/ 97 de envases y residuos de envases. (BOE N.º 104 de 01/ 05/ 98).

Directiva 1999/ 31/ CE, relativa a vertidos de residuos.

#### 5. Contaminación atmosférica.

- Ley 38/ 72, de 22 de Diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico (B. O. E. N.º 309 de 26/ 12/ 1972).

- Decreto 833/ 75 de 6 de Febrero de 1975 por el que se desarrolla la Ley 38/72 (B. O. E. N.º 96 de 22/ 04/ 75). Corrección de errores BOE N.º 137 de 9 de Junio de 1975.

- Orden de 18 de octubre de 1976 de prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial (BOE N.º 290 de 03/ 12/ 76).

- Decreto 25/ 2/ 78, de 14 de octubre, sobre aplicación del artículo 11 de la Ley 38/ 72, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 258, de 28/ 10/ 78).

- Real Decreto 547/ 79, de 20 de febrero, por el que se modifica el decreto 833/ 88, de 6 de febrero de 1975, que se desarrolló la Ley 38/ 72, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 71, de 23/ 3/ 79).

- Real Decreto 1088/ 1992, de 11 de septiembre, por el que se establecen nuevas normas sobre la limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de instalaciones de incineración de residuos municipales.

- Real Decreto 1217/ 1997, de 18 de julio, por el que se establecen normas sobre incineración de residuos peligrosos y se modifica el Real Decreto 1088/ 1992, de 11 de septiembre, relativo a instalaciones de incineración de residuos municipales.

#### 6.- Ruidos y vibraciones.

- Decreto 48/ 1998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente frente al Ruido (BORM N.º 180 de 06/ 08/ 98).

- Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente frente al ruido, vibraciones y radiaciones de 21 de febrero de 2.001.

- Orden de 16 de diciembre de 1.998, por la que se regula el control metrológico del estado sobre los instrumentos destinados a medir niveles de sonido audible.

(BOE N.º 311, de 29/ 12/ 98).

7. Suelos Contaminados y Actividades potencialmente contaminantes del Suelo.

- Título V, Art. 27 y 28 de la Ley 10/ 1998, de 21 de abril de Residuos (BOE N.º 96, de 22/ 04/ 98).

8. Normativa en materia de responsabilidad.

- Ley Orgánica 10/ 95, de 23 de noviembre del Código Penal. (BOE N.º 281, de 24/ 11/ 95); corrección de errores. (BOE N.º 54, del 02/ 03/ 96).

#### **Artículo 109 Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.**

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 presentes Normas. 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.

#### **Artículo 110 Protección y conservación.**

Para lograr la protección y conservación del paisaje tradicional, se tendrá en cuenta:

Se protege los Puntos o Lugares de Interés Geocultural, la Topografía, los cauces naturales y su vegetación asociada, caminos tradicionales de uso público (vías pecuarias, caminos públicos...), las plantaciones, masas forestales, árboles monumentales, las especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio, impidiéndose las actuaciones que pudieran alterar sus características, la implantación de cualquier actividad que puedan generar un importante impacto paisajístico, se realizará de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar en las correspondientes solicitudes de licencia.

Será el Ayuntamiento quien vigilará el cumplimiento de estas obligaciones.

### **Capítulo 12**

#### **Protección del Medio Ambiente**

##### **Artículo 111 Objeto.**

Estas normas establecen las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano, así como la calidad de vida de los ciudadanos, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

##### **Artículo 112 Competencia del control ambiental en el desarrollo del PGMO.**

La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en el PGMO corresponden al Ayuntamiento de Ulea, sin

perjuicio de las reservadas a favor de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

### **Capítulo 13**

#### **Protección de la vegetación y la flora**

##### **Artículo 113 Ámbito de aplicación.**

Las masas arbóreas y arbustivas sujetas a las determinaciones del presente PGMO serán las que reúnan algunas de las siguientes características:

Estar localizada en cualquier clase de sistemas generales o locales.

Estar situadas en espacios de propiedad privada que merezcan protección.

Estar situadas en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

##### **Artículo 114 Normativa de aplicación.**

Se encuentra regulado 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.

Corresponderá al Ayuntamiento de Ulea la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de la flora y del paisaje natural de municipio de Ulea.

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

##### **Artículo 115 Protección y conservación.**

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 de este 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.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueren las causas quedaren dañados la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales; los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del dolo a las actuaciones apropiadas para su plena rehabilitación ambiental, y les será de aplicación la normativa correspondiente a la Zona NUPE,

de reforestación en grandes superficies. Hasta tanto no se alcance la plena rehabilitación ambiental de estos suelos, quedarán totalmente excluidos de cualquier actuación de transformación urbanística.

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.

## **Capítulo 14**

### **Protección de la fauna silvestre**

#### **Artículo 116 Normativa de aplicación.**

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.

Será responsabilidad del Ayuntamiento las labores de protección de especies de fauna y sus hábitats con el objeto de preservar el patrimonio natural del municipio.

#### **Artículo 117 Protección de nidos de especies protegidas.**

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.

#### **Artículo 118 Cerramientos de parcela.**

Con carácter transitorio, mientras no se desarrolle el artículo 35 (cercados y vallados) de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la "Fauna silvestre, Caza y Pesca Fluvial", de la Región de Murcia, y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento del mismo, deberá justificarse que no se invade o cierra dominio público y que el cercado metálico que se va a instalar permite el flujo de fauna, en el caso de parcelas de huertas el cerramiento deberá respetar los retranqueos impuestos en las Ordenanzas, pudiéndose en caso contrario ser denegada la autorización municipal al cercado.

#### **Artículo 119 Tendidos eléctricos.**

Con carácter transitorio, y mientras no se desarrolle reglamentariamente el artículo 31 (instalaciones eléctricas) de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la "Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial", de la Región de Murcia y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento del mismo, los tendidos eléctricos de nueva implantación en el suelo no urbanizable de Protección Forestal (NP1), así como los calificados como NP2, reforestación en grandes superficies, deberán cumplir la normativa técnica y de seguridad que afecten en cada momento a las mismas así como los siguientes criterios de diseño:

Se prohíben los aisladores rígidos, siendo obligatorio el diseño de cadenas de aisladores en suspensión.

No está permitida la instalación de puentes flojos no aislados por encima de travesaños y cabeceras de postes, así como instalar seccionadores e interruptores con corte al aire colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.

El puente que sirva de unión entre el transformador y el conductor deberá estar aislado en los transformadores que estén a la intemperie.

En relación a los apoyos:

Los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro.

Se deberán priorizar la instalación de apoyos "al tresbolillo" o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45 kv.

En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 kv será obligatoria la instalación de sistemas de señalización salvapájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.

Se encontrarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Incidencia Ambiental, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurren total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos aludidos.

## **Capítulo 15**

### **Arboles Históricos y monumentales**

#### **Artículo 120 Contenido y alcance de la catalogación.**

Dentro del término municipal de Ulea se han catalogado una serie de árboles. El listado de árboles o conjuntos protegidos es el que se relaciona en el título correspondiente, expresando su nombre común, nombre científico, número de ejemplares y localización en el término municipal de Ulea.

#### **Artículo 121 Normas de protección.**

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro de los ejemplares protegidos, así como la tala o transporte, la poda se realizará por el servicio municipal.

Se prohíbe realizar movimientos de tierras, a menos de quince metros del elemento protegido

Deberá justificarse que la obra proyectada no alterará el nivel freático en todo el entorno del árbol o conjunto catalogado.

## **Capítulo 16**

### **Caminos Tradicionales y Vías Pecuarias**

#### **Artículo 122 Normativa de aplicación.**

En el término municipal de Ulea se encuentran numerosos caminos tradicionales de uso público, vías pecuarias, plataformas de ferrocarril en desuso, etc.

Para las vías pecuarias, la normativa que le será de aplicación será la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de "Vías Pecuarias", así como el Decreto Legislativo 1 / 2.005, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que regulará cualquier ocupación temporal que pudiera autorizarse,

debiendo contarse previamente con el informe favorable del organismo competente.

Para el resto de los caminos públicos, plataformas de ferrocarril, etc. queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo. El ayuntamiento realizará en colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, Agua y Agricultura de la Región de Murcia un plan para salvaguardar estas vías.

## **Capítulo 17**

### **Recursos Hidrológicos**

#### **Artículo 123 Normativa de aplicación.**

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.

#### **Artículo 124 Aguas Subterráneas.**

Se minimizará las posibilidades de interferencia de aguas contaminadas con los flujos de aguas subterránea. Se prohíbe el vertido de cualquier contaminante en zonas donde puedan infiltrarse fácilmente al agua subterránea, queda prohibido a todos los establecimientos industriales y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

#### **Artículo 125 Vertidos líquidos.**

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 usuario 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.

#### **Artículo 126 Autorización de vertido.**

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.

Las autorizaciones se revisarán antes de 4 años.

## **Capítulo 18**

### **Áreas de Protección Geológica**

#### **Artículo 127 Normativa de aplicación.**

Para cada área de protección de Puntos o Lugares de Interés Geológico en concreto el ayuntamiento de Ulea desarrollará las normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los planes especiales oportunos que se redactarán en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación definitiva del presente Plan.

Las áreas, deberán ser destinadas a aquellos usos compatibles con su mantenimiento, los propios del suelo no urbanizable de especial protección o suelo urbano para parques y jardines, realizándose de acuerdo con las consideraciones de este PGMO, y teniendo en cuenta los valores por los cuales fueron consideradas como de especial protección, por lo que para cualquier actuación será necesario informe previo del Instituto Geológico y Minero de España o institución de carácter análogo.

## **Capítulo 19**

### **Contaminación Atmosférica**

#### **Artículo 128 Normativa.**

La normativa de aplicación será la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de "Protección del ambiente atmosférico", el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la citada ley y la Orden de 18 de octubre de 1976, de "Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial"

#### **Artículo 129 Normas Constructivas.**

El ayuntamiento deberá realizar una identificación de los lugares con ambientes atmosféricos degradados, mediante la ejecución del pertinente estudio. Estableciéndose controles de la contaminación de los focos industriales o extractivos y las pertinentes medidas correctoras para cada caso, fomentándose el uso de la bicicleta, la educación ambiental hacia un uso menor del transporte privado en aumento del público, etc.

## **Capítulo 20**

### **Contaminación Sonora**

#### **Artículo 130 Objeto.**

Las medidas encaminadas a la regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, de Protección del Medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, así como la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, la intervención municipal tenderá a conseguir que las perturbaciones

por ruidos y vibraciones evitables no excedan de los límites que se indican o hacen referencia en la Ordenanza Municipal.

#### **Artículo 131 Nuevas construcciones.**

Sin perjuicio a lo dispuesto en el decreto 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido y a las Ordenanzas sobre Ruidos, en la construcción de viales proyectados por el PGMO o que se proyecte para ejecutar en un futuro, habrá que justificar que se han considerado las previsiones de crecimiento urbano que se plantean en el PGMO, así como las futuras construcciones de viviendas deberán orientar sus dependencias más sensibles a los ruidos en el lugar más lejano de los viales principales, si estos son de gran contaminación sonora, así mismo los cerramientos deberán poseer aislamiento mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE- CA 88 o norma que la sustituya y por el PGMO vigente.

#### **Artículo 132 Planes de Rehabilitación Sonora.**

El ayuntamiento, con la colaboración de las Consejerías de Medio Ambiente, Agricultura y Agua y de Sanidad y Asuntos Sociales, delimitará, caracterizará y corregirá la degradación ambiental de las zonas con niveles más elevados de contaminación acústica mediante la redacción de planes de rehabilitación sonora, de acuerdo con lo establecido en el título III del Decreto 48/1998 de 30 de Julio.

Con independencia de la formulación concreta de planes de rehabilitación sonora y en el desarrollo de las Directrices de Protección del Medio Ambiente, se elaborará por la Consejería de Medio ambiente, Agricultura y Agua, y se aprobará por el Consejo de Gobierno un Plan de Gestión Ambiental sobre ruidos de ámbito regional, que tendrá la consideración de Plan de Protección del Medio ambiente de ámbito territorial de los regulados en el artículo 4 de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

### **Capítulo 21**

#### **Gestión de residuos**

#### **Artículo 133 Ámbito de aplicación.**

Mediante este capítulo se pretende regular los mecanismos que permitan una adecuada recogida y tratamiento de los escombros generados en el término municipal de Ulea, así como, en la medida de lo posible, la reutilización de este tipo de residuos inertes, en el marco de las competencias de las Normas del PGMO. La Consejería de Medio ambiente, Agricultura y Agua actuará en materia de calidad ambiental en relación con la gestión de los residuos de la construcción y demolición, entre otras, en las siguientes direcciones, fomentando la separación en origen, la existencia de Instalaciones externas de valorización y eliminación. Atención especial a las áreas degradadas, ejerciendo las funciones de control ambiental a través de inspecciones periódicas y auditorías ambientales, desarrollando programas de formación y concienciación de técnicos, empresarios y demás operadores ambientales relacionados con las actividades de producción y gestión de este tipo de residuos

#### **Artículo 134 Definición de residuos de la construcción**

Se consideran residuos de la construcción aquellos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación o movimientos de tierra:

Son residuos de la construcción inertes aquellos relacionados de acuerdo con el catálogo europeo de residuos (CER) publicado en el BOE el 8 de enero de 1999.

## CÓDIGO RESIDUO

- 170101 Hormigón
- 170102 Ladrillos
- 170103 Tejas y materiales cerámicos
- 170104 Materiales de construcción derivados del yeso
- 170105 Materiales de construcción derivados del amianto
- 170201 Madera
- 170202 Vidrio
- 170203 Plástico
- 170301 Asfalto que contiene alquitrán
- 170302 Asfalto que no contiene alquitrán
- 170303 Alquitrán y productos alquitranados
- 170401 Cobre, bronce, latón
- 170402 Aluminio
- 170403 Plomo
- 170404 Zinc
- 170405 Hierro y acero
- 170406 Estaño
- 170407 Metales mezclados
- 170408 Cables
- 170501 Suelos y piedras
- 170502 Lodos de drenaje
- 170602 Otros materiales de aislamiento
- 170701 Residuos de la construcción y demolición mezclados

Deberán considerarse Incluidos en esta categoría los siguientes materiales: tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc.; rocas procedentes de los procesos anteriores, y áridos.

Son residuos de la construcción peligrosos aquellos que originados en las actividades citadas figuran en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997 así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Serán los siguientes residuos dados según el catálogo CER:

## CÓDIGO RESIDUO

- 080000 Residuos de (a formulación, fabricación, distribución y utilización de revestimientos (pinturas, barnices y esmaltes vítreos), pegamentos y sellantes.
- 130000 Aceites usados.
- 140000 Residuos de sustancias orgánicas utilizadas como disolventes.
- 160000 Residuos no especificados en otra categoría del catálogo.
- 170601 Materiales de aislamiento que contiene amianto.

**Artículo 135 Obligaciones del productor y poseedor.**

El productor y poseedor de los residuos de la construcción y demolición tendrán que entregarlos a gestores autorizados para su valorización y/o eliminación y abonarle, en su caso, los gastos de gestión. Facilitar a las administraciones competentes en la materia toda la información que se les

solicite y las actuaciones de inspección que éstas ordenen. Depositar la fianza señalada por el ayuntamiento para garantizar, en el momento de obtener la licencia urbanística municipal, los costes previstos de gestión de los residuos de la construcción y demolición, salvo en el caso de que este afianzamiento sea aportado por el gestor del residuos. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado, así como los envases y residuos de envases.

#### **Artículo 136 Contenido de los proyectos técnicos.**

Las actividades e instalaciones de gestión para este tipo de residuos, incluyendo las instalaciones de vertido, requerirán la autorización ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y agua con carácter previo a la licencia municipal.

La autorización para la realización de derribos y demoliciones no podrá obtenerse si antes no se ha obtenido la calificación ambiental favorable según el procedimiento regulado en la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada en la Región de Murcia. En el proyecto técnico que se acompaña a la solicitud de la licencia urbanística de construcción o demolición se acompañará una memoria ambiental que poseerá los siguientes contenidos mínimos:

La masa, el volumen y características de los residuos que se originarán, ya sean de la operación de demolición de construcciones existentes, ya sean de las operaciones e excavación y de construcción. De acuerdo con el código CER.

Las operaciones de separación o recogida selectivas proyectadas.

La instalación o instalaciones de valorización o eliminación, donde se gestionarán en el caso en que no se reutilicen o reciclen en la propia obra.

Incidencia de las emisiones de polvo y ruido en la población vecina. Medidas correctoras.

Justificación de la ruta más adecuada en la retirada del residuo para evitar molestias a la población y problemas de tráfico.

Para los derribos realizados durante los meses de marzo y agosto, ambos inclusive, debe garantizarse la inexistencia de nidos pertenecientes a especies de aves protegidas por la legislación vigente en el edificio a demoler. En caso de su existencia deberá obtenerse la correspondiente autorización de la Consejería de Ambiente para su destrucción o traslado.

Programa de vigilancia Ambiental y justificación expresa del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

La memoria irá acompañada de una justificación de retirada par cada tipo de residuo generado en el derribo por gestor autorizado mediante contrato.

#### **Artículo 137 Condiciones para la concesión de licencia urbanística.**

En la licencia urbanística se harán constar las condiciones específicas necesarias respecto a la gestión de los residuos. La obtención de la licencia urbanística vendrá condicionada al depósito de una fianza para garantizar la adecuada gestión de los Residuos de la construcción y demoliciones. La fianza se devolverá una vez demostrada, mediante recibo o cualquier otro documento, que los residuos han sido entregados a gestor autorizado.

**Artículo 138 Ejecuciones de rellenos.**

Para la ejecución de un relleno se requerirá autorización administrativa previa del Ayuntamiento de Ulea, sin perjuicio del régimen de licencias que le sean de aplicación. Deberá presentarse estudio de incidencia ambiental (EInA).

**Capítulo 22****Evaluaciones Ambientales en el desarrollo del Plan****Artículo 139 Modificaciones del PGM O o planeamiento de desarrollo.**

En las modificaciones del PGM O o el planeamiento de desarrollo del mismo, la normativa de aplicación en cuanto a evaluación ambiental será lo dispuesto en la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada en la Región de Murcia.

**Artículo 140 Planeamiento de desarrollo.**

Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para los suelos urbano y urbanizable situados junto a autopistas, autovías y vías de penetración, y en los que de forma justificada según informe de los servicios técnicos correspondientes se considere necesario, incluirán un estudio de impacto ambiental de ruido, conteniendo en su caso las medidas correctoras a realizar, para que en las futuras zonas urbanas contempladas en este PGM O no se superen los niveles de ruido establecidos en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio ambiente contra la emisión de ruido y vibraciones.

En la elaboración de planes que desarrollen el Plan General Municipal de Ordenación y afecten a zonas donde se localicen actividades industriales será preceptivo un estudio de incidencia ambiental sobre la previsible contaminación de la zona, así como el respeto del contenido de la Declaración de Impacto Ambiental de la Dirección General de Calidad Ambiental publicada en el Boletín de la Región de Murcia N.º 75 de fecha 4 de abril de 2.005, adquiriendo carácter normativo a través del Plan General.

Referido a la vías pecuarias existentes de la Cañada Real de los Cabañiles con una longitud aproximada de 8.000 m y una anchura de 75 m, adaptándose en todo momento a los obstáculos naturales del terreno y Vereda de la Rambla del Carrizalejo, tiene una longitud aproximada de 5.500 m y una anchura legal de 20 m adaptándose a los obstáculos naturales del terreno.

Por su vocación de bienes de dominio público no generan aprovechamiento y en los suelos afectados el mismo se fijará una vez emitido informe de la Administración competente, tras su proceso de deslinde o de usos compatibles reconocidos, así como en su caso modificaciones de trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial, todo ello conforme a lo previsto en la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

**Artículo 141 Fondo de protección del Medio Ambiente.**

Conforme a la legislación vigente en materia de protección del medio ambiente de la Región de Murcia, se crea el fondo de Protección del Medio ambiente para contribuir a financiar actuaciones de gestión ambiental, el cual se nutrirá entre otros recursos, de las aportaciones de los ayuntamientos, por lo que el ayuntamiento de Ulea contribuirá a la financiación de dicho fondo, cuya principal función será cubrir los casos de indemnización por los daños causados al medio ambiente, en que no se haya podido identificar al responsable, o cuando éste no esté en condiciones de proporcionar una indemnización completa.

**Artículo 142 Declaración Anual de Medio Ambiente.**

De acuerdo con la legislación vigente en materia de protección del medio ambiente de la Región de Murcia, se establece para todas las actividades potencialmente contaminantes la obligatoriedad de presentar una declaración de Medio ambiente con periodicidad anual donde, en su caso, se integrarán las declaraciones específicas de productos o gestor de residuos y se relacionarán la incidencias ambientales ocurridas, el estado de funcionamiento de las infraestructuras de depuración, el grado de cumplimiento de los programas de vigilancia ambiental y cualesquiera otros elementos de interés para hacer un seguimiento de las actuaciones de cada empresa respecto al medio ambiente.

Esta declaración se efectuará en modelo oficial facilitado por la Consejería de Medio ambiente. Al menos con una periodicidad trianual, contendrá un certificado expedido por entidad colaboradora de la Administración.

Tendrá la obligación de realizar la declaración de Medio Ambiente las actividades potencialmente contaminantes que así se definan por el órgano ambiental regional al emitir la autorización y, en particular las enumeradas en la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada en la Región de Murcia.

**Capítulo 23****Protección Arqueológica y del patrimonio Histórico- Artístico****Artículo 143 Aplicación y objeto.**

Las normas contenidas en esta parte de las Normas de Protección se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican como edificios y elementos catalogados en los planos de Ordenación del PGM, así como a los yacimientos arqueológicos y paleontológicos señalados en los mismos.

**Artículo 144 Niveles de Protección.**

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- NIVEL INTEGRAL que protege la totalidad de cada edificio y preserva todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento del patrimonio.
- NIVEL ESTRUCTURAL que protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.
- NIVEL PARCIAL que protege la apariencia del edificio y conserva su fachada.
- NIVEL AMBIENTAL que protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en el ámbito protegido. Defiende la armonía entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los otros tres niveles, así como la calidad ambiental de los espacios tradicionales del espacio BIC.

**Artículo 145 Condiciones de uso.**

1. En las edificaciones protegidas se permiten los usos de la zona en que se encuentran ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas de zona. No obstante deberán reunir características espaciales y

dimensiones suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

#### **Artículo 146 Obras a realizar en los edificios catalogados.**

Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios catalogados son las definidas en los artículos correspondientes de estas Normas.

#### **Artículo 147 Normas Supletorias.**

1. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

2. Para los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural y sus entornos será de aplicación la normativa contemplada en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, no pudiendo realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble declarado BIC o a cualquiera de sus partes, o colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, sin autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de dicha ley, actualmente la Dirección General competente en materia de Cultura de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

3. Los escudos adosados a fachada son Bienes de Interés Cultural por la disposición adicional segunda de la citada Ley 16/85, y les será de aplicación la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

4. Requerirán asimismo la aprobación de la Dirección General competente en materia de Cultura aquellas actuaciones en los entornos de BIC que:

a) Afectando a fachadas, cubiertas o medianeras demolición o nueva construcción de los inmuebles recayentes al área de entorno de BIC, puedan alterar el carácter de éste o perturbe su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

b) Afecten a los edificios que forman medianera con los inmuebles declarados BIC.

c) Afectando a cualquier punto de espacio urbano en el interior del área de entorno del BIC, puedan alterar el carácter de éste o perturben su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

5. La altura de la edificación en solares contiguos (medianeros) a BIC estará condicionada por las características del monumento. No se podrá sobrepasar la altura de la cornisa del cuerpo principal ni, en su caso, distorsionar la concepción de una torre como elemento aislado en la línea de fachada, debiéndose reordenar los volúmenes mediante PERI o Estudio de Detalle.

### **Capítulo 24**

#### **Protección del Patrimonio Arqueológico**

##### **Artículo 148 La protección arqueológica.**

Se ha dividido en dos este apartado para así diferenciar mejor, de los ámbitos de protección arqueológica, por un lado, las normas que afectarán a los lugares declarados Bien de Interés Cultural (BIC) y, por otro, las que incidirán en lugares o yacimientos arqueológicos repartidos por la totalidad del territorio municipal.

En general se señalarán en los planos de este PGMO las áreas que cuenten con restos arqueológicos conocidos, tanto en el caso de lugares BIC como si nos referimos a los integrados en el ámbito extraurbano (Carta arqueológica de Ulea).

Este conjunto de lugares señalados no tiene un carácter definitivo, ya que en el tiempo de vigencia de este PGMO podrían descubrirse otros sitios arqueológicos que engrosarían la lista inicial. Tanto unos como otros quedarán afectados por las normas fijadas en este bloque normativo.

La declaración de una zona arqueológica o conjunto histórico como Bien de Interés Cultural (BIC), determinará según la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85, la obligación para el Municipio en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada- La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

Los informes urbanísticos para la posible realización de edificaciones o remociones de terrenos o cualquier otra modificación o tipo de equipamiento en estas áreas arqueológicas, siempre incluirán el carácter especial de las mismas. De igual manera se encuentran sujetas a una normativa de protección, fijada en la memoria del presente plan, que será en distinto grado dependiendo de la importancia de los restos y de su valor patrimonial. En cualquier caso no estarán en contradicción con las leyes generales del Estado ni autonómicas sobre la materia.

#### **Artículo 149 Catalogación.**

En el Documento B del PGMO se incluyen los catálogos en los que se contienen las fichas de catalogación, que recogen todos los lugares de carácter arqueológico de los que se dan cuenta en este PGMO.

### **Capítulo 25**

#### **Carta Arqueológica de ULEA**

##### **Artículo 150 Alcance de la protección arqueológica.**

Se consideran dentro de esta apartado todos los yacimientos arqueológicos, con restos de carácter inmueble y mueble "in situ", recogidos en la Carta Arqueológica Regional correspondientes a Ulea y los encontrados en las prospecciones arqueológicas realizadas en el término municipal durante las campañas de 1992, 1993, 1995 y 1996. Asimismo, las medidas de protección afectarán a todos aquellos yacimientos arqueológicos que pudiesen aparecer durante el tiempo de vigor de este Plan. Todos ellos hacen referencia a lugares diseminados a lo largo y ancho del término municipal.

Se incluyen en la documentación gráfica del PGMO planos de localización de los diferentes yacimientos arqueológicos, identificados con la letra Y seguida de un número de orden. Además, cada yacimiento viene recogido en el Documento Quinto del PGMO en una ficha tipo elaborada para ello.

La protección arqueológica será acorde con las recomendaciones elaboradas por la Dirección General competente en materia de Cultura de la Región de Murcia. En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en las áreas arqueológicas señaladas en los planos, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

##### **Artículo 151 Normas para el patrimonio arqueológico.**

Los grados de protección se establecen de la siguiente manera:

- GRADO DE PROTECCIÓN A: Comprende las zonas declaradas BIC, así como los monumentos con valores arqueológicos y, de igual manera, aquellas otras zonas que por su interés científico precisan de una protección especial.

En las zonas de protección A no se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

- Grado de protección B: Comprende el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble "in situ", no incluidos en el apartado A. En estos casos la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, llevará consigo informe previo del Instituto de Patrimonio Histórico de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dicho informe, que deberá evacuarse en un plazo de 10 días, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuaciones y razones de la misma.

- b) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por el Instituto de Patrimonio Histórico.

En caso de que se efectúe una actuación arqueológica, tras la finalización de la misma, será necesario un informe redactado por el Instituto de Patrimonio Histórico e incluirá como mínimo:

- a) Valoración cultural de los restos documentados.

- b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice el Instituto de Patrimonio Histórico, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar, mediante reordenación de volúmenes, o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística, que posibilite la conservación de los restos.

A partir de estos informes, será preceptiva la autorización de la Dirección General competente en materia de Cultura.

- GRADO DE PROTECCIÓN C: comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo. En este caso la licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General competente en materia de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia, público o privado, deberá comunicar con la suficiente antelación al Instituto de Patrimonio Histórico el inicio de las obras.

Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por el Instituto de Patrimonio Histórico un informe que deberá evacuarse en un plazo de 10 días, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos

y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado para el grado de protección B.

Como ya se señaló, el listado de yacimientos no será fijo y las medidas de protección irán referidas también a todos aquellos que pudiesen aparecer durante el tiempo de vigencia de este PGMO.

En cualquier caso, para todos los restos arqueológicos y zonas arqueológicas que están ya catalogados, así como para los que pudiesen aparecer, se estará a lo dispuesto en la legislación general sobre el tema, tanto de carácter estatal (Ley de Patrimonio Histórico 16/ 1985} como regional.

### **Artículo 152 Alcance y niveles de protección. Conservación y protección de edificios, conjuntos y elementos singulares de interés histórico-artístico.**

En este apartado vienen recogidos a modo de catalogo- inventario todas las edificaciones y elementos de interés que, no contando con la calificación de BIC, son parte integrante del patrimonio histórico del municipio de Ulea y, por tanto, susceptibles de protección.

El catálogo, incluido en el Documento Quinto del PGMO, estará compuesto por una serie de fichas tipo donde se señalarán las características y la ubicación de los elementos y edificios monumentales, documentación fotográfica y todo aquello que contribuya a su conocimiento y protección. En los planos de ordenación del PGMO se recogen todos los edificios, conjuntos y elementos singulares de este catálogo.

Se establecen 4 niveles de protección:

- NIVEL INTEGRAL que protege la totalidad de cada edificio y preserva todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento del patrimonio.
- NIVEL ESTRUCTURAL que protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.
- NIVEL PARCIAL que protege la apariencia del edificio y conserva su fachada.
- NIVEL AMBIENTAL que protege el conjunto o el ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en el ámbito protegido. Defiende la armonía entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los otros tres niveles.

## **TÍTULO 3**

### **NORMAS DE GESTIÓN**

#### **Capítulo 26**

##### **Disposiciones Generales**

#### **Artículo 153 Definición.**

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 154 Modalidades de gestión.**

1. En suelo urbano, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión de viales o expropiación, en su caso.

2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas sobre áreas delimitadas como Unidades de Actuación.

3. Excepcionalmente, podrá efectuarse la gestión urbanística tanto por actuaciones aisladas como integradas en cualquiera de las categorías y clases de suelo señaladas

#### **Artículo 155 Órganos de gestión urbanística.**

1. El Ayuntamiento podrá constituir una gerencia, un consorcio o una sociedad mercantil para la gestión urbanística del suelo del municipio. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares. Mientras no se opte por la creación de alguna de estas figuras, el órgano de gestión urbanística municipal recaerá en la Concejalía de Urbanismo.

2. Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en la gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, tales como las juntas de compensación, las asociaciones de propietarios (en los sistemas de cooperación, concurrencia y expropiación) o las entidades de conservación y mantenimiento de la urbanización, en los términos que establece el artículo 157 de la LSRM.

3. El urbanizador, que es la persona física o jurídica, pública o privada, que realiza las actuaciones urbanísticas sin necesidad de ser propietaria de los terrenos.

#### **Artículo 156 Unidades de Actuación.**

1. Las Unidades de Actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento, o mediante el correspondiente Proyecto de Delimitación, en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado para su ejecución integrada y completa.

2. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas.

a) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación,

b) En suelo urbano sin consolidar las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15% de la media de los aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma zona urbana homogénea.

c) En suelo urbanizable sectorizado las Unidades de Actuación también podrán ser discontinuas. Si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen.

3. Cuando en la Unidad de Actuación existan bienes de uso y dominio público adquiridos de forma onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su superficie pertenecerá a su Administración titular. Para los no adquiridos de forma onerosa, cuando su superficie total resulte igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.

*Sección Primera*

*Gestión de actuaciones aisladas*

**Artículo 157 Actuaciones aisladas.**

1. Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

- a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.
- b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.
- c) Regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.

2. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

- a) Pública, mediante expropiación, cesión de viales o normalización de fincas.
- b) Privada, mediante cesión de viales o normalización de fincas.

**Artículo 158 Cesión de viales.**

1. Cuando sea preciso regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento, se podrá establecer de forma directa la cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención de licencia para edificar.

2. Cuando la cesión de terrenos suponga más de un 20% de la parcela o haga que la parcela resulte inedificable, el propietario tendrá derecho a la delimitación como Unidad de Actuación para la justa compensación de cargas, o bien a su indemnización a cargo de la administración actuante.

**Artículo 159 Normalización de fincas.**

1. La normalización de fincas tiene por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado, urbano especial y de núcleos rurales a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, siempre que no incida en el valor de las mismas en proporción superior al 15%, ni a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Si se apreciase una diferencia superior al 15% del valor de las fincas resultantes, se acudirá a un sistema de actuación integrada. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente.

3. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos ellos, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días, y el acuerdo municipal tendrá acceso al Registro de la Propiedad, conforme a la legislación registral.

**Artículo 160 Edificación directa.**

1. En suelo urbano consolidado y donde no proceda la delimitación de una Unidad de Actuación, podrá edificarse directamente, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística, en la que se impondrán, en su caso, las condiciones necesarias para asegurar que el suelo alcance la condición de solar, debiendo en este supuesto el promotor asumir los gastos que ello conlleve, y depositar los avales y garantías que correspondan, con arreglo a la legislación de régimen local.

2. Las obras de urbanización u ordinarias que el Ayuntamiento lleve a cabo serán financiadas, cuando proceda, mediante contribuciones especiales, conforme a la normativa de régimen local.

### *Sección Segunda*

#### *Gestión de actuaciones integradas*

#### **Artículo 161 Actuaciones integradas.**

1. Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización completa de los terrenos clasificados como suelo urbano y como suelo urbanizable, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos para cada clase y categoría de suelo, mediante la aprobación, en su caso, de un programa de actuación.

2. La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre Unidades de Actuación completas, utilizándose como instrumento el Proyecto de Reparcelación cuando sea necesario, o el de expropiación, en su caso.

3. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, elaborando et proyecto de Reparcelación y el de urbanización, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

#### **Artículo 162 Programa de Actuación.**

1. Los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

2. Se elaborarán conforme a lo dispuesto en el artículo 172 de la LSRM.

3. Podrán ser elaborados por los particulares, por el Ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública. Su tramitación podrá realizarse:

a) Conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación de los terrenos, procediendo la notificación a todos los propietarios durante la tramitación.

b) Por separado, ateniéndose a las siguientes reglas:

- Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública no inferior a 20 días, con notificación a los propietarios y publicación en el BORM y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

- Concluida la información pública, corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva. En su caso, se señalarán los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, con notificación a los propietarios y a quienes hubiesen presentado alegaciones, y publicación en el BORM.

- Cuando los Programas de Actuación son elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de 2 meses desde su presentación, promoviéndose entonces la información pública y la notificación a los propietarios. Sobre la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá resolver antes de 4 meses desde la fecha de aprobación inicial, transcurridos los cuales sin notificación expresa se entenderá el Programa de Actuación aprobado por silencio administrativo.

La aprobación definitiva del Programa de Actuación otorga a su promotor la condición de urbanizador, el cual queda obligado a ejecutar la actuación en

las condiciones establecidas en el Programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

En los suelos urbanizables sectorizados, el Programa recogerá los compromisos complementarios del urbanizador, en especial la ampliación y mejora de los servicios urbanísticos necesarios para la transformación.

En dicho programa se podrá reconocer el derecho de reintegro para aquellas actuaciones desarrolladas que excedan o sean compartidas por otros ámbitos.

Para el caso de Planes Especiales en suelo urbano y urbanizable, a través del Programa se regularán los contenidos urbanísticos y económicos necesarios para alcanzar el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

#### **Artículo 163 Proyecto de reparcelación.**

1. El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas incluidas en una Unidad de Actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

2. Se elaborarán conforme a lo dispuesto en el artículo 175 de la LSRM.

3. El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse junto con el Programa de Actuación. En caso de tramitación independiente, se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 2 meses desde su presentación, se someterá a información pública por plazo no inferior a 20 días (con notificación individualizada a los propietarios y publicación en el BORM y en dos de los diarios regionales de mayor difusión) y se resolverá su aprobación definitiva en el plazo de 3 meses desde la fecha de aprobación inicial. En el caso de actuaciones por iniciativa privada, el transcurso de dicho plazo sin notificación expresa supondrá la aprobación definitiva por silencio administrativo,

4. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión.

b) Subrogación de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

#### **Artículo 164 Sistemas de actuación integrada.**

1. Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación siguientes:

a) Sistemas de iniciativa privada:

- Sistema de concertación directa.
- Sistema de concertación indirecta.
- Sistema de compensación.

b) Sistemas de iniciativa pública:

- Sistema de cooperación.
- Sistema de concurrencia.
- Sistema de expropiación.

- Sistema de ocupación directa.

2. El PGMO establece el sistema de actuación de las Unidades de Actuación que delimita. En los demás casos, corresponde al Ayuntamiento establecer el sistema de actuación aplicable, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.

### **Sección Tercera**

#### **Sistemas de iniciativa privada**

##### **Artículo 165 Sistema de concertación directa.**

1. El sistema de concertación directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios garanticen solidariamente la actuación.

2. Asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios de forma solidaria.

3. Deberá suscribirse el oportuno convenio de colaboración entre el propietario único, o conjunto de propietarios, y el Ayuntamiento, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

##### **Artículo 166 Sistema de concertación indirecta.**

1. Cuando una Unidad de Actuación esté remitida a gestión mediante alguno de los sistemas de iniciativa pública, o cuando estando remitida al sistema de compensación no se alcance acuerdo con el porcentaje requerido, podrá utilizarse el sistema de concertación indirecta a solicitud de uno o varios de los propietarios que representen, al menos, el 25% de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

2. Recibida la solicitud, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento en el que se promueva la concurrencia entre los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Actuación, otorgando un plazo de 3 meses para la presentación de Programas de Actuación, conforme a las bases del concurso y a los criterios de adjudicación fijados por la Administración.

3. El adjudicatario ostentará la condición de urbanizador.

4. El Programa de Actuación seleccionado se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 173 de la LSRM y resultarán de aplicación las determinaciones del sistema de concurrencia.

##### **Artículo 167 Sistema de compensación.**

1. El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen, al menos, el 50% de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

2. Los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, para lo cual deberán constituirse en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenario y de dirección estará representado el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 181 de la LSRM.

3. Una vez constituida la Junta de Compensación, ésta promoverá el proyecto de reparcelación y lo presentará en el Ayuntamiento antes de 6 meses para su tramitación.

4. Por acuerdo unánime de la Junta podrán fijarse criterios de reparcelación distintos de los establecidos en el artículo 175 de la LSRM, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para los intereses públicos o de terceros.

#### *Sección Cuarta*

#### *Sistemas de iniciativa pública*

#### **Artículo 168 Sistema de cooperación.**

1. El sistema de cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente, al menos, el 65% de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

2. El papel de urbanizador lo asumirá el Ayuntamiento.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora. El Ayuntamiento podrá delegar en la asociación la elaboración de un Programa de Actuación y cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

4. El Ayuntamiento elaborará y aprobará el proyecto de reparcelación, en el que podrá efectuar una reserva de terrenos edificables para sufragar total o parcialmente, con su aprovechamiento, los gastos de urbanización previstos, así como para hacer frente a eventuales desajustes. Una vez aprobado definitivamente, el Ayuntamiento acordará la ocupación inmediata de los terrenos.

5. Una vez ejecutada la actuación, los terrenos sobrantes de la reserva se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, o bien podrán ser enajenados mediante subasta, abonándose el resultado a los propietarios en la misma proporción.

#### **Artículo 169 Sistema de concurrencia.**

1. El sistema de concurrencia podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento. Cuando existan razones de urgencia, demanda de suelo o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, el propio Ayuntamiento elaborará y aprobará inicialmente un Programa de Actuación y convocará un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

2. El adjudicatario del concurso de selección se constituirá en urbanizador. Los propietarios de los terrenos podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora.

3. Durante el periodo de información pública, que no será inferior a 1 mes, podrán presentarse tanto las alegaciones y sugerencias ordinarias como alternativas al Programa de Actuación, incluso proposiciones jurídico - económicas para la ejecución de la actuación.

4. La aprobación definitiva del Programa de actuación llevará aparejada la adjudicación y la condición de urbanizador a quien presente la mejor propuesta,

5. Las condiciones a las que habrá de someterse el urbanizador y sus derechos, así como los derechos de los propietarios, se especifican en los artículos 188, 189 y 190 de la LSRM.

**Artículo 170 Sistema de expropiación.**

1. El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

a) Lo Justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística mediante los demás sistemas,

b) Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan para serlo,

2. El urbanizador será el Ayuntamiento o la Administración actuante. También podrán actuar como urbanizador los consorcios o sociedades urbanísticas, en su caso, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario, conforme a lo dispuesto en el artículo 192 de la LSRM.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora.

**Artículo 171 Sistema de ocupación directa.**

1. Podrán ser objeto de ocupación directa los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales, mediante reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la Unidad de Actuación a la que se vinculan.

2. Será necesario que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar como de la Unidad de Actuación a la que se vincula el derecho de los propietarios.

3. El procedimiento de ocupación directa se especifica en el artículo 195 de la LSRM.

**TÍTULO 4****NORMAS DE URBANIZACIÓN****Capítulo 27****Obras de urbanización****Artículo 172 Condiciones de diseño.**

Toda obra de urbanización se proyectará de manera que sus redes puedan suministrar y soportar los caudales y/o potencias mínimos que se establezcan para cada zona por las empresas suministradoras.

**Artículo 173 Gastos de urbanización.**

Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 160 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia o norma que la sustituya.

**Artículo 174 Participación de la Administración.**

Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 161 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia o norma que la sustituya.

**Artículo 175 Garantía de urbanización.**

Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 162 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia o norma que la sustituya.

**Artículo 176 Recepción de obras de urbanización.**

Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 163 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia o norma que la sustituya.

**Capítulo 28****Normas de ejecución de los servicios y viales****Artículo 177 Red Viaria.**

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

En calzadas:

- Explanada mejorada: 40 cm.
- Sub- base granular: 20 cm.
- Base de granular: 20 cm.
- Aglomerado asfáltico en dos capas: 8 cm.

Los bordillos serán de hormigón bicapa.

El pavimento de aceras se proyecta sobre solera de hormigón de 17,5 N/mm<sup>2</sup> de resistencia característica y 15 cm de espesor, con sub- base granular de 15 cm.

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

El proyecto de urbanización deberá prever la eliminación de barreras arquitectónicas en viales y espacios libres y cumplirá las especificaciones relativas a mobiliario urbano recogidas en la Ley 5/1.995 sobre "Condiciones de Habitabilidad en edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General" o norma que la sustituya.

Se preverá la reserva del 2% de las plazas de aparcamiento en viario público destinadas a minusválidos.

**Artículo 178 Alcantarillado.**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua 0'6 m/seg.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 500 litros.
- Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado o centrifugado y sus diámetros serán los establecidos en el Proyecto de Urbanización, siendo, como mínimo de 300 mm.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 45 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,20 m medidos desde la rasante del pavimento a la clave de la tubería.

Las conducciones irán debajo de las calles o zonas verdes y la pendiente mínima admitida será del 3 por mil.

El control de calidad de los materiales a utilizar en conducciones y zanjás habrá de venir reflejado en el proyecto de Urbanización.

**Artículo 179 Red de agua.**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de polietileno o fundición, con diámetro mínimo de 110 mm.
- Presión mínima nominal de las tuberías: 10 atm
- Velocidad máxima admisible: 2'5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas, con presión a pie de parcela comprendida entre 1,5 y 6 atm.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del Sector en un día.
- Se dispondrán bocas de riego cada 50 m, bien conectadas a la red de distribución, o bien, optativamente, en una red independiente.
- El agua para la extinción de incendios se podrá canalizar mediante una red independiente.

En cualquier caso contará con hidrantes dispuestos en lugares fácilmente accesibles y situados de forma que no exista entre ellos una distancia superior a 200 m. En los hidrantes se garantizará una presión mínima de 2,5 atmósferas y un caudal no inferior a 15 l/seg.

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

**Artículo 180 Redes de energía eléctrica y alumbrado público.****ENERGÍA ELÉCTRICA**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes:

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 250-300 KVA por Ha, bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.
- La red de alta tensión (A.T.) será subterránea.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.
- El Centro de Transformación será cerrado sobre superficie, de construcción tradicional o prefabricado, y con capacidad para los transformadores necesarios para cubrir la demanda de energía de la Actuación.
- La red de baja tensión será de tipo subterráneo con conductores aislados.
- La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de protección instalada al efecto, y el propietario de la misma instalará armario de acometida y medida.
- Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados, o en su defecto, los usuales por la Compañía distribuidora.

- La instalación cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en los Manuales Técnicos de Distribución y las Normas Particulares de construcción para instalaciones de Alta y Baja Tensión, vigentes en Iberdrola, debiendo utilizar los materiales nuevos y homologados que se especifican en los citados Documentos.

#### ALUMBRADO PUBLICO

Los proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre de aislamiento 1 Kv, en doble tubo corrugado de polietileno de doble pared, a una profundidad no inferior a 50 cm
- Los báculos serán troncocónicos, fabricados en acero galvanizado. La disposición de puntos será unilateral. Tendrán alturas de 10 m en viario y de 3,5 m en jardines.
- Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente, sin que el elemento refractor sobresalga de la carcasa.
- Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión, de 250 W en viario y de 100 W en jardines, y se dispondrá de control horario de encendido por célula fotoeléctrica o similar.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- La instalación de alumbrado cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI- BT- 009.
- Los báculos se dispondrán en la acera opuesta a la de la red de A.T, en el borde más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1 m.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Luminancia media: 1 cd/m<sup>2</sup>.

Uniformidades:  $L_{min}/L_{max} = 0,4$ ;  $L_{max}/L_{med} = 0,5$

Deslumbramientos: Molesto > 5, Perturbador = 20

Luminosidad: 15 lux.

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

#### **Norma 181 Redes de telefonía y gas.**

La red de telefonía se dispondrá a partir de las redes existentes en las proximidades del ámbito de actuación.

Se instalarán casetas distribuidoras en las diferentes manzanas que componen la actuación.

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

La red de gas, en caso de implantarse, se acogerá a las disposiciones de la Normativa vigente para la implantación de infraestructuras de gas.

## TÍTULO 5

## NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

## PARTE PRIMERA: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

**Capítulo 29****Disposiciones Generales****Artículo 182 Definición.**

Las determinaciones generales recogen los condicionantes a que debe someterse la edificación en relación con sus características propias y con el entorno.

**Artículo 183 Condicionantes.**

Toda edificación satisfará los condicionantes que se definen en los capítulos siguientes, clasificados en los seis grupos que se citan a continuación:

Condicionantes relacionados con la parcela, la posición y la ocupación.  
Condicionantes relacionados con la edificabilidad, el volumen y la forma.  
Condicionantes relacionados con la calidad y la higiene. Condicionantes relacionados con las dotaciones de servicios. Condicionantes relacionados con la seguridad, Condicionantes relacionados con la estética.

**Capítulo 30****Condicionantes relacionados con la parcela edificable, la posición y la ocupación de los edificios****Artículo 184 Definición.**

Los condicionantes a que nos referimos en el presente capítulo son aquellos que sirven para establecer las características de las parcelas edificables, el emplazamiento de las construcciones en el interior de las mismas y la parte de las parcelas que puede ser ocupada por la edificación.

**Artículo 185 Parcela edificable.**

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**Artículo 186 Solar.**

Se considera solar toda parcela de suelo urbano susceptible de ser edificada que reúna los requisitos siguientes:

a) Que tengan fijados por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a la que afronten o, si se trata de suelo urbano de núcleos rurales o urbano especial, que estén consolidados de hecho, conforme a lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 63 de la LSRM.

b) Que estén urbanizados con arreglo a los requisitos que se establezcan en el planeamiento urbanístico general o, en su defecto, que además de los señalados anteriormente para su consideración como urbanos dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles-

**Artículo 187 Delimitación e identificación.**

1. Las parcelas quedarán delimitadas e identificadas por medio de sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico.

2. Los solares, además, por medio del nombre de la vía pública a la que den fachada y su número de policía.

#### **Artículo 188 Linderos.**

1. Son las líneas que delimitan el perímetro de la parcela.
2. Se denomina lindero principal el que delimita la parcela con la vía pública o espacio libre público al que de frente.
3. En parcelas con un solo lindero principal se entenderá como lindero posterior el opuesto al mismo, siendo el resto conocidos como linderos laterales.
4. En parcelas con más de un lindero principal, será linderos laterales los restantes.

#### **Artículo 189 Alineación oficial.**

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que diferencia los suelos destinados a vía pública o espacio libre público de las parcelas edificables.

#### **Artículo 190 Superficie de la parcela.**

Es el cómputo del área comprendida por los linderos de una parcela, medida en proyección horizontal.

#### **Artículo 191 Parcela mínima.**

Es la superficie mínima que se requiere para que una parcela sea edificable y que viene fijada en la norma zonal correspondiente.

#### **Artículo 192 Posición de la edificación.**

1. Con referencia a la alineación oficial la edificación podrá estar en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Alineada, si coincide la línea de edificación con la alineación oficial.
  - b) Fuera de alineación, si la línea de edificación es exterior a la alineación oficial.
  - c) Retranqueada, si la línea de edificación es interior a la alineación oficial
2. Ningún elemento de la edificación, ya sea sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de alineación, excepción hecha de los vuelos que expresamente queden autorizados en estas Normas.

#### **Artículo 193 Alineación Interior.**

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre privativo de la parcela.

#### **Artículo 194 Referencias altimétricas.**

Sirven para determinar la cota de implantación de la urbanización y de la edificación, En estas Normas se utilizan las siguientes:

- a) Rasante, que es la línea establecida en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado en su eje. En los viales ya ejecutados se considera como tal el perfil existente.
- b) Cota del terreno, que es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de la acción urbanística.
- c) Cota de referencia, que es la que se establece en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio. Con carácter general, salvo indicación en contra de la norma zonal correspondiente, se establece como cota de referencia, en edificación aislada, la de Implantación de la planta baja y, en edificación adosada, la rasante de la acera en punto medio de la línea de fachada.

#### **Artículo 195 Separación a linderos.**

1. Es la mínima distancia existente entre la fachada o las fachadas de la edificación y el lindero más próximo.
2. El espacio de separación a linderos podrá ser ocupado por las plantas bajo rasante siempre que éstas sean enteramente subterráneas.

#### **Artículo 196 Retranqueo.**

1. 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.
2. La franja de retranqueo mínimo obligatorio podrá ser ocupada por plantas bajo rasante siempre que sean enteramente subterráneas.

#### **Artículo 197 Separación entre edificios.**

Es la dimensión mínima que separa las fachadas exteriores de dos edificios que estén sobre la misma parcela.

#### **Artículo 198 Fondo edificable.**

1. Es la distancia existente entre un plano vertical imaginario situado en la alineación oficial y otro paralelo a él situado en el interior de la parcela.
2. Su utilización se circunscribe únicamente a la edificación en manzana cerrada.
3. En edificación abierta los edificios podrán ubicarse libremente en el espacio interior de la parcela delimitado por el retranqueo y la separación a linderos.

#### **Artículo 199 Adosamiento a linderos.**

1. En tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías la edificación se adosará a los linderos laterales, pudiendo retranquearse con respecto al lindero principal siempre que se justifique el tratamiento adecuado de las medianerías vistas.
2. En tipología edificatoria de manzana abierta la edificación podrá adosarse a los linderos laterales en las condiciones siguientes:
  - a) Cumpliendo las determinaciones propias de la norma zonal correspondiente.
  - b) Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes,
  - c) Adosándose a los linderos conforme a un proyecto de edificación conjunto y de ejecución simultánea promovido por los propietarios de las parcelas colindantes afectadas.

#### **Artículo 200 Superficie ocupable.**

1. Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía quedará determinada de dos formas posibles:
  - a) Por asignación directa de un coeficiente de ocupación, que expresará en tanto por cien la ocupación permitida en la parcela.
  - b) Por inexistencia del coeficiente de ocupación. En tal caso, será superficie ocupable toda el área de la parcela delimitada por las separaciones a linderos y el retranqueo obligatorios.
2. Con carácter general, en tipología de manzana cerrada las plantas bajas y entresuelos de los edificios podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que en ellas no se ubique vivienda alguna.

**Artículo 201 Superficie ocupada.**

1. Es la superficie delimitada por la línea de edificación, entendida ésta como la proyección horizontal de todas las fachadas de la edificación.
2. La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada siempre que no estén edificadas sobre rasante.
3. La ocupación será necesariamente inferior o igual a la superficie ocupable.
4. El resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante se denominará superficie libre de parcela.

**Capítulo 31****Condicionantes relacionados con la edificabilidad, el volumen y la forma de los edificios****Artículo 202 Definición.**

Los condicionantes a que nos referimos en el presente capítulo son aquellos que limitan la dimensión, la organización de los volúmenes y la forma de los edificios.

**Artículo 203 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.
- c) 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.
- d) Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a 50 dm<sup>2</sup>.
- e) Los huecos de aparatos elevadores.
- f) Los primeros 4 m<sup>2</sup> de superficie destinada a lavadero en cada vivienda, o los primeros 8 m<sup>2</sup> si incluyen preinstalación de aire acondicionado.
- g) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo correspondiente, en categoría de vivienda colectiva.
- h) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo correspondiente, en la categoría de vivienda colectiva.

**Artículo 204 Superficie edificada total y Superficie construida.**

1. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de todas y cada una de las plantas que componen el edificio, calculadas según lo dispuesto en el artículo anterior.
2. Superficie construida es la suma de la superficie edificada total y de todas las zonas o cuantías enumeradas en el artículo anterior.

**Artículo 205 Superficie útil.**

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine.

2. Es superficie útil de una planta o de un edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

**Artículo 206 Edificabilidad.**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.

2. Dicho valor puede establecerse mediante una de las tres formas siguientes:

a) Por medio del coeficiente de edificabilidad.

b) Por medio de una cantidad concreta.

c) En cualquier otro caso, por medio de la aplicación de los condicionantes de posición, forma y volumen del edificio sobre la parcela.

**Artículo 207 Coeficiente de edificabilidad.**

1. Es la relación existente entre la superficie total edificada y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificada y la superficie total de un ámbito de ordenación.

b) Edificabilidad neta, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela edificable.

**Artículo 208 Prisma virtual.**

1. Es el volumen virtual dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepción hecha de los cuerpos salientes autorizados.

2. Está definido por la superficie ocupable de la parcela y la altura permitida del edificio.

**Artículo 209 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.

**Artículo 210 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.

**Artículo 211 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.

**Artículo 212 Altura total.**

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

**Artículo 213 Criterios para la medición de altura.**

1. La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, 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 en 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.

**Artículo 214 Condición de altura.**

1. Con carácter general ha de entenderse que es posible edificar una planta menos de las permitidas.

2. Las normas zonales podrán fijar como obligatorio un número mínimo de plantas o una altura mínima en metros.

**Artículo 215 Construcciones por encima de la altura.**

1. Por encima de la altura de coronación podrán permitirse las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado trazado desde el borde superior del forjado de última planta en su extremo más saliente con una pendiente máxima del 60%.

b) Los casetones de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones del edificio, que no podrán sobrepasar una altura total de 4 m sobre la altura de cornisa. Se admitirá sobrepasar esta altura cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

c) Los trasteros vinculados a las viviendas del edificio, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado trazado desde el borde superior del forjado de última planta en su extremo más saliente con una pendiente máxima del 60%. La altura máxima del forjado que cubre el trastero será de 3,5 metros medidos entre la cara superior del forjado que constituye el suelo del trastero y la cara superior del forjado que cubre el trastero.

2. Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se admitirá la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán sobrepasar una altura de 1,50 m.

3. Por encima de la última planta permitida, se admitirá la construcción de áticos cuando la norma zonal así lo establezca. En este caso, a los efectos de lo

estipulado en el apartado 1 se tomará la cornisa del ático en sustitución de la del edificio. La superficie destinada a áticos computará a efectos de edificabilidad.

4. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Los conductos, chimeneas y las antenas de las infraestructuras de telecomunicaciones, con las alturas que determine la legislación sectorial de aplicación.

b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios.

#### **Artículo 216 Altura de piso.**

Es la distancia vertical existente entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas del edificio.

#### **Artículo 217 Altura libre.**

1. Es la distancia vertical que existe entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma o, si lo hubiere, del falso techo,

2. La altura libre mínima no podrá ser inferior a 2,50 m para piezas habitables o de 2,20 m en otro caso.

#### **Artículo 218 Planta.**

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El PGMO considera los siguientes tipos de plantas, según la posición que ocupen en el edificio:

1. Planta baja, que es aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones:

a) En edificación en manzana cerrada, sobre un plano horizontal que no supere en 1 m la rasante de la acera medida en el punto medio de la línea de fachada.

b) En edificación aislada, adosada o pareada, en general, entre más/menos 1,50 m respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero principal, excepción hecha de los casos que se acojan a los apartados 3 y 4 del artículo 213, donde se podrá llegar a los 2,20 m.

c) En parcelas de esquina, para cualquier tipología de edificación, la cota de nivelación de la planta baja se situará, como máximo, a 1 m de altura del punto cuya cota resulte ser la media aritmética de los extremos de las líneas de fachada.

d) Cuando por la topografía, forma y/o dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique adecuadamente, la planta baja podrá ubicarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente, siempre cumpliendo la altura máxima permitida, previa formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.

2. Plantas bajas diáfanos, que son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada es inferior a un tercio de la parte ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación ni del número de plantas permitidas.

3. Plantas bajo rasante, que son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, con una profundidad máxima de 6 m medidos desde

la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes.

4. Planta de piso, que es la que se sitúa por encima del forjado de techo de la planta baja o, en su caso, del entresuelo.

5. Entresuelo, que es aquella que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo entre los forjados de suelo de la planta baja y de la primera planta de piso del edificio. Pueden construirse entresuelos en aquellas localizaciones donde estén autorizadas, expresamente, por la normativa zonal correspondiente. La altura libre del entresuelo no podrá ser inferior a 2,50 m. Queda prohibido el uso residencial en los entresuelos. No se permitirán salientes ni vuelos en el forjado de suelo de los entresuelos.

6. Ático, que es la planta que se sitúa por encima de la cota superior del forjado de la última planta permitida de un edificio y cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea y, en ningún caso, podrá ser objeto de acristalamiento. Su altura de piso no superará los 3 m. Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de 3 m, salvo mayor distancia indicada en la norma zonal de aplicación. En tipología de manzana cerrada podrá no retranquearse a los linderos laterales. Pueden construirse áticos en aquellas localizaciones donde estén autorizados, expresamente, por la normativa zonal correspondiente.

7. Ático vinculado, que es toda aquella planta situada por encima de la última planta permitida pero vinculada a ella y con acceso único desde ella. Deberá retranquearse un mínimo de 3 m con respecto a la fachada del edificio. Su superficie útil no excederá del 30% de la planta a la que esté vinculada y su altura de piso no superará los 3 m. Pueden construirse áticos vinculados en aquellas idealizaciones donde estén autorizados, expresamente, por la normativa zonal correspondiente.

#### **Artículo 219 Azotea.**

Es toda cubierta plana transitable acondicionada para acoger un uso.

#### **Artículo 220 Tipologías edificatorias.**

El PGMO emplea las siguientes acepciones de tipologías de edificación:

a) Edificación aislada o en bloques abiertos, que es la que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación en manzana cerrada o entre medianerías, que es la que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales,

c) Edificación agrupada en hilera o adosada, que es la variante de construcción entre medianerías cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

d) Edificación pareada, que es aquella en la que las edificaciones son medianeras en un único lindero, siendo aisladas en los restantes.

#### **Artículo 221 Salientes o vuelos en fachadas.**

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio.

2. Los salientes son elementos decorativos constituidos por la continuación de parte del forjado correspondiente y en cuyo revestimiento puede llegarse a un canto de dicho forjado por arriba y por abajo.

3. Los vuelos son elementos cuyo pavimento es prolongación hacia el exterior del suelo de la pieza a la que están vinculados. Pueden ser abiertos o cerrados.

4. No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

5. No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

6. Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 mts.....No se permiten.
- De 4 a 8 mts..... 0,40 mts.
- Mayor de 8 mts..... 0,75 mts.

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

$$0,60 \times \text{Long. de fachada (m)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (m)} = \text{Sup. (m}^2\text{)}.$$

La longitud máxima de los vuelos será el 50% de la longitud total de fachada en la zona 1.<sup>a</sup> y 75% en el resto de zonas, y la distancia a medianerías será 60 cm en vuelos abiertos y 120 cm en vuelos cerrados.

#### **Artículo 222 Comisas y aleros.**

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación oficial no excederá de 0,30 m del vuelo máximo permitido.

En el resto de las fachadas podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio; en ningún supuesto podrá sobrepasarse la alineación oficial en más de 1,50 m.

### **Capítulo 32**

#### **Condicionantes relacionados con la calidad e higiene de los edificios**

##### **Artículo 223 Definición.**

1. Son los preceptos que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Los condicionantes que se relacionan en el presente capítulo son de obligado cumplimiento en las obras de nueva planta y en la rehabilitación de edificios.

##### *Sección Primera*

##### *Condicionantes de calidad.*

##### **Artículo 224 Calidad de los edificios.**

1. Los edificios buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. Los servicios técnicos municipales competentes podrán establecer el cumplimiento de cuantos requisitos estimen convenientes de cara a garantizar la calidad de las construcciones.

## *Sección Segunda*

### *Condicionantes de higiene de los locales.*

#### **Artículo 225 Definiciones previas.**

1. Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio, entendiéndose por tal todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicados con otros espacios contiguos.

2. Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

3. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

#### **Artículo 226 Pieza exterior.**

Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de, al menos, un hueco en una fachada que dé frente a vía pública o espacio libre público, a espacio libre privado o a un patio con las dimensiones que se regulan en estas Normas.

#### **Artículo 227 Ventilación.**

1. La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes alternativas:

a) Ventilación natural directa, mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

b) Ventilación natural conducida, mediante conductos que comuniquen el local o pieza con el exterior sin ayuda de elementos mecánicos, produciéndose la renovación del aire por efecto Venturi.

c) Ventilación forzada, mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

#### **Artículo 228 Iluminación.**

1. Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior, o artificial.

2. Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación superior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 cm del suelo.

#### **Artículo 229 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.**

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación natural directa e iluminación natural.

#### **Artículo 230 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.**

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales. No obstante, se admitirá:

a) La ventilación forzada, si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior exigible por la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su previsible ocupación.

b) La iluminación artificial, si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

2. En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de iluminación natural deberá garantizarse un nivel de iluminación no inferior a 500 lux,

3. A las piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que puedan ser asimilables al uso residencial (habitaciones de residencias geriátricas, de hospitales, etc.) les serán de aplicación las determinaciones señaladas en el artículo 229.

#### **Artículo 231 Piezas habitables en plantas inferiores a la baja.**

1. No se permite la instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial.

2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con la normativa específica.

3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja que no constituya local independiente deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con la normativa aplicable.

#### **Artículo 232 Oscurecimiento de piezas habitables.**

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal.

#### *Sección Tercera*

#### *Condicionantes de higiene de los edificios*

#### **Artículo 233 Patio.**

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios o cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos tercios de su longitud total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela, cuando está situado en el interior de la edificación. También es patio de parcela el que, situado en el perímetro exterior de la edificación, es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.

b) Patio inglés, que es el situado en la fachada exterior del edificio cuyo suelo está por debajo de la rasante de la acera.

Patios mancomunados, que son los que así se constituyen entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. En estos casos, las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas propiedades o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia. Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de 3 m de altura máxima.

#### **Artículo 234 Anchura de los patios y altura de los patios.**

1. Se entiende por anchura del patio la distancia existente entre las fachadas opuestas que los delimitan.

2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada por cuerpos salientes.

3. La altura de un patio es la distancia vertical existente entre la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación en dicho patio y la cota más alta de la coronación de las fachadas que lo delimitan, reducida en 1 m.

#### **Artículo 235 Dimensión de los patios de parcela.**

1. La dimensión de los patios de parcela de planta rectangular se establece, en función del uso de las piezas que abran a ellos y del número de plantas permitidas del edificio, en las siguientes dimensiones: la distancia entre paramentos no será nunca inferior a los  $\frac{1}{3}$  de la altura H definida en el artículo 234 y como mínimo 3 m.

2. En los patios de planta no rectangular su forma será tal que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de diámetro igual al mínimo correspondiente de la tabla anterior en la zona más reducida.

3. Los patios adosados a los linderos de otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose el lindero común como un paramento ciego, aún cuando no estuviera construido, salvo en el caso en que se establezca la correspondiente mancomunidad con el edificio colindante.

4. En el caso particular de los patios de parcela en tipología de vivienda unifamiliar la dimensión de cualquiera de sus lados será igual o superior a un tercio de su altura, con un mínimo de 2,50 m.

5. Los patios de parcela comunes a dos viviendas unifamiliares que tengan alineaciones a dos calles opuestas podrán tener 4 m de dimensión mínima siempre que se desarrollen en la total longitud de su lindero común y su superficie se distribuya al 50% en cada parcela.

#### **Artículo 236 Dimensión de los patios Ingleses.**

No se permiten los patios ingleses.

#### **Artículo 237 Dimensión de los patios mancomunados.**

Los patios mancomunados tendrán la consideración de un único patio de parcela que deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 235.

#### **Artículo 238 Acceso a los patios.**

1. Salvo en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio comunitario, a fin de permitir la obligada limpieza y policía del mismo.

2. En caso contrario, dichas obligaciones recaerán sobre los propietarios de la vivienda o las viviendas que tengan el uso y disfrute del patio, total o parcialmente. En este caso el patio puede dividirse con un paramento de 15 cm de espesor y de altura no superior a 2,20 m.

#### **Artículo 239 Cubrición de patios.**

Salvo prohibición expresa en la norma zonal correspondiente, se permite la cubrición de los patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos siempre que se garantice una superficie mínima de ventilación superior al 30% de la del patio cubierto.

#### **Artículo 240 Condiciones de Aislamiento de la humedad, térmico y acústico.**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico y acústico, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

### Capítulo 33

#### Condicionantes relacionados con las dotaciones de servicios de los edificios

##### Artículo 241 Definición.

Son dotaciones de servicios de un edificio todas aquellas destinadas a proveerlo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

##### Artículo 242 Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones que se establecen en el presente capítulo serán de aplicación en todos los edificios de nueva construcción, así como en los locales resultantes de obras que, por el nivel de intervención, hagan conveniente la exigencia de su cumplimiento.

2. Las dotaciones de servicios, además, cumplirán la normativa de carácter general o sectorial que les sea de aplicación.

3. Aquellas dotaciones de servicios para las que no exista normativa específica se regirán por las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE) ó CTE, en su caso, o cualquier otra que las sustituya.

##### Artículo 243 Dotaciones obligatorias.

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicios obligatorias:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Energía eléctrica.
- c) Agua caliente sanitaria.
- d) Servicios higiénicos.
- e) Saneamiento.

f) Preinstalación de sistemas y conductos necesarios para la futura instalación de aparatos de refrigeración en cualquier local del edificio, incluso azoteas.

- g) Aparcamiento.

2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones previstas sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

3. Los sistemas de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorios en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la sección segunda del presente capítulo.

#### Sección Primera

##### *Dotaciones de servicios obligatorias con carácter general.*

##### Artículo 244 Dotación de servicio de abastecimiento de agua potable.

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento y distribución interior de agua potable hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

2. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua potable.

3. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá de un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio y con las dimensiones que establezca la empresa suministradora.

#### **Artículo 245 Dotación de servicio de energía eléctrica.**

1. Todo edificio dispondrá de suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora, a través de la correspondiente instalación de enlace y distribución interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

2. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá de un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio y con las dimensiones que establezca la empresa suministradora.

#### **Artículo 246 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria.**

1. Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, que se ajustará a lo previsto en la normativa aplicable en función del sistema de generación.

#### **Artículo 247 Dotación de servicios higiénicos.**

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial de aplicación.

2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica, podrán aplicarse los siguientes criterios para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos:

a) Hasta 200 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo.

b) Desde 201 m<sup>2</sup> hasta 400 m<sup>2</sup>, dos módulos de un inodoro y un lavabo diferenciados por sexos.

c) Para los locales de más de 400 m<sup>2</sup> deberá realizarse un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y de la simultaneidad de utilización, con el fin de establecer las dotaciones que, en todo caso, no serán inferiores a lo determinado en el punto anterior.

d) En locales de uso público los retretes no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá proyectarse un vestíbulo o espacio de separación.

e) En locales de uso público existirá, al menos, un módulo de retrete y lavabo adaptado para su utilización por personas de movilidad reducida.

#### **Artículo 248 Dotación de servicio de saneamiento.**

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

2. Con carácter general, no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración, ni vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

3. Las condiciones a que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la correspondiente Ordenanza Municipal correspondiente, reguladora de vertidos a la red de alcantarillado, y en la normativa aplicable.

4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidas por la normativa aplicable.

5. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales, que verterán directamente a la superficie de la vía pública no ocupada por las aceras. En edificación asilada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

### *Sección Segunda*

#### *Otras dotaciones de servicios obligatorias.*

#### **Artículo 249 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos.**

1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en las cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente, con punto de emisión situado por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a través de las fachadas o de los patios.

2. El ayuntamiento deberá redactar su propia ordenanza reguladora de la evacuación de gases, humos y polvos. Mientras tanto, las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios serán las establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

#### **Artículo 250 Dotación de servicio de comunicaciones.**

1. Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución de telefonía y telecomunicaciones, de acuerdo con lo previsto en el RD 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

2. Todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva dispondrán de las siguientes instalaciones de comunicación:

- a) Interfonía.
- b) Servicio de recepción de correspondencia.
- c) Las exigibles en aplicación del RD 279/1999.

3. Las antenas de recepción de señales, cuando se instalen, se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que se produzca el menor Impacto visual.

#### **Artículo 251 Dotación de servicio de aparatos elevadores.**

1. Los edificios, instalaciones y servicios de uso público de nueva construcción proyectados con más de una planta dispondrán, al menos, de un ascensor adaptado u otro mecanismo alternativo, conforme a la Ley 5/1995, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad en general, de la Región de Murcia, así como su remisión al Decreto 39/1987 y a la orden de 15 de octubre de 1991.

2. Los edificios de uso privado dispondrán, al menos, de un ascensor practicable cuando su altura exceda de tres plantas, o la correspondiente a la planta mas elevada utilizable supere los 10,75 m medidos desde su forjado de suelo hasta la rasante de la acera en el acceso al portal o zaguán.

3. En todo caso, tanto los edificios de nueva construcción como los que sean objeto de rehabilitación deberán ajustarse a la normativa de aplicación.

4. En los edificios de uso residencial en los que resulte exigible la dotación de servicio de aparatos elevadores, el número de unidades a instalar irá en función del número de viviendas que existan en el mismo, a razón de un ascensor por cada 30 viviendas y uno más por cada 15 ó fracción.

#### **Artículo 252 Dotación de servicio de aparcamiento.**

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

2. La dotación de servicio de aparcamiento se dimensionará en función del uso previsto para los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios,

3. El régimen de regulación de la dotación de servicio de aparcamiento se desarrolla en el artículo correspondiente.

### **Capítulo 34**

#### **Condicionantes relacionados con el acceso y la seguridad en los edificios**

##### **Sección Primera**

Condicionantes de acceso en los edificios.

#### **Artículo 253 Definición.**

Son los requisitos que deben cumplir los edificios para proporcionar la adecuada accesibilidad a las distintas piezas y locales que los componen.

#### **Artículo 254 Acceso a las edificaciones.**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deban exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio,

2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir la normativa autonómica de aplicación en materia de supresión de barreras arquitectónicas, así como cuantas disposiciones municipales o supramunicipales existan sobre esta materia.

3. En edificios con uso cualificado de vivienda se exigirá el acceso independiente para los usos distintos al residencial.

#### **Artículo 255 Señalización en los edificios.**

1. En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a las salidas y escaleras de uso habitual y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas de movilidad reducida, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior de los mismos y para facilitar los procesos de evacuación en caso de siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la

autorización de la puesta en uso de) inmueble o local, así como la revisión en cualquier momento.

#### **Artículo 256 Puerta de acceso.**

1. Los edificios tendrán una puerta de acceso desde el espacio exterior cuya anchura libre, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 m, con una altura mayor o igual a 2,20 m.

2. Deberá diferenciarse claramente de cualquier otro hueco practicable situado en la misma planta.

#### **Artículo 257 Circulación interior.**

1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios aquellos que permiten la comunicación, para uso del público en general, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, se cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2 m hasta el arranque de la escalera principal y de los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho superior a 1,20 m cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro, o superior a 1,50 m en otro caso.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley 5/1995, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad en general, de la Región de Murcia, así como su remisión al Decreto 39/1987 y a la orden de 15 de octubre de 1991, o legislación que las sustituya.

#### **Artículo 258 Condiciones de las escaleras.**

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, incluido el pasamanos, en edificios de hasta 5 plantas, no podrá ser inferior a 105 cm. En edificios de más de 5 plantas el ancho útil será igual o superior a 120 cm. Todo ello sin perjuicio de mayores exigencias contenidas en la normativa del uso al que se destine el edificio o local. En edificios de uso residencial las escaleras se regulan directamente por las condiciones específicas establecidas al efecto para dicho uso.

2. El rellano en las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tramo de mayor dimensión que recibe y su anchura será uniforme.

3. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula  $2t + h = 64$ .

4. La altura de tabica (t) será igual o inferior a 18,50 cm y la anchura de la huella (h) mayor o igual a 27 cm.

5. La altura libre de las escaleras (cabezada) será en todo caso superior a 2,20 m.

6. No se admitirán escaleras de uso público sin luz natural. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o patio de parcela dispondrá, como mínimo, de un hueco por planta con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup>.

7. En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a 10,75 m se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

a) Las escaleras constituirán sector de incendio, para el caso de que la altura de evacuación sea superior a 6,75 m.

b) La superficie de iluminación del lucernario será, como mínimo, de las dos terceras partes de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener además una superficie practicable para ventilación igual o superior a 1 m<sup>2</sup> por cada una de las plantas del edificio.

c) El hueco central libre de la escalera tendrá un lado mínimo de 50 cm y una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

8. Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son de aplicación a las escaleras interiores de una vivienda o local de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de 60 cm y podrán construirse como mejor convenga al usuario,

### *Sección Segunda*

#### *Condicionantes de seguridad contra incendios en los edificios.*

##### **Artículo 259 Definición.**

Son los requisitos que se le exigen a las edificaciones para garantizar la seguridad y prevenir los daños materiales o personales producidos por los incendios.

##### **Artículo 260 Accesibilidad a las edificaciones.**

Todos los edificios de nueva construcción reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad contra incendios que establezca la normativa de aplicación, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.

##### **Artículo 261 Prevención de incendios.**

1. Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas vigentes de prevención de incendios.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

### *Sección Tercera*

#### *Condicionantes de seguridad contra descargas atmosféricas en los edificios.*

##### **Artículo 262 Definición.**

Son los requisitos que se le exigen a las edificaciones para garantizar la seguridad y prevenir los daños materiales o personales producidos por las descargas atmosféricas.

##### **Artículo 263 Instalación de pararrayos.**

1. Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Que su altura total supere los 26 m.

b) Que el número de plantas sobre rasante sea superior a 8.

c) Que en su interior se fabriquen, manipulen o almacenen productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.

d) Que su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios de la Norma NTE- IPP sea superior a 27 unidades.

2. Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios municipales competentes, no sea conveniente su instalación.

#### *Sección Cuarta*

##### *Condicionantes de seguridad contra caídas en los edificios.*

#### **Artículo 264 Definición.**

Son los requisitos que se le exigen a las edificaciones para garantizar la seguridad y prevenir los daños materiales o personales producidos por las caídas.

#### **Artículo 265 Prevención de caídas.**

1. Todas las, escaleras estarán dotadas, al menos, de un pasamanos situado a 90 cm de altura.

2. Las escaleras de anchura igual o superior a 120 cm dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a 240 cm se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.

4. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 cm.

5. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 cm estarán protegidos por un antepecho de 95 cm de altura o por una barandilla de 100 cm. Para alturas de suelo superiores a 16 m las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de 105 y 110 cm. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

6. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

### **Capítulo 35**

#### **Condicionantes relacionados con la estética de los edificios**

#### **Artículo 266 Definición.**

Son aquellos condicionantes que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia.

#### **Artículo 267 Aplicación.**

Son de aplicación a todo acto sujeto a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a los condicionantes que se señalan en este capítulo.

#### **Artículo 268 Salvaguarda de la estética urbana.**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo cual cualquier actuación que pudiera

afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente PGMO.

#### **Artículo 269 Modificación de fachadas.**

1. En edificios no catalogados podrá precederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado armónico del conjunto arquitectónico.

2. Se podrá autorizar el acrisía lamiente de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto realizado para el conjunto de la fachada, que deberá promover la comunidad o el propietario del edificio

3. En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas.

4. El acristalamiento se hará siempre con elementos verticales.

5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir una solución de proyecto unitario para la adecuación de las mismas.

6. En edificios existentes no podrá autorizarse la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en todos los huecos.

#### **Artículo 270 Soportales.**

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a 2,50 m y su altura será igual o superior a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal correspondiente.

#### **Artículo 271 Instalaciones en la fachada.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 cm del plano de la fachada ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de 45 cm siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc, o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.

3. Los conductos de ventilación, además de cumplir con la normativa sectorial de aplicación, cuando discurran por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones que se regulen en la correspondiente

Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, que elaborará el Ayuntamiento en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del PGMO.

#### **Artículo 272 Marquesinas.**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio de nueva planta.

b) En edificaciones existentes, previa presentación de un proyecto que contemple el tratamiento unitario de todos los locales y garantice su ejecución simultánea.

2. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será igual o superior a 300 cm. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera disminuida en 60 cm. La instalación de marquesinas no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá de 45 cm y no rebasará en más de 15 cm la cota del forjado de suelo del primer piso.

#### **Artículo 273 Toldos.**

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,20 m su saliente respecto a la alineación oficial no superará la anchura de la acera disminuida en 60 cm y, en todo caso, sin sobrepasar los 3 m y respetando el arbolado existente.

#### **Artículo 274 Muestras.**

1. Son los anuncios paralelos a la fachada y tendrán un saliente máximo de 10 cm con respecto a la alineación oficial.

2. En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 90 cm situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrirlos. Deberán quedar a más de 50 cm del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de un cuadrado de 25 cm de lado y 2 mm de espesor, podrán situarse entre las jambas. Se podrán adosar en su totalidad a las marquesinas.

3. Las muestras colocadas en plantas de piso no sobrepasarán los 70 cm de altura. Irán adosadas a los antepechos de los huecos y serán independientes para cada uno de ellos, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

4. En edificios de uso exclusivo no residencial podrán colocarse anuncios opacos en coronación que podrán cubrir la total longitud de la fachada, con una altura no superior a un décimo de la que tenga dicha fachada, sine exceder de 2 m, y siempre que estén ejecutados con letra suelta.

5. Las muestras luminosas, además de los requisitos anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la acera. Para su instalación requerirán la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m del anuncio.

6. En el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del PGMO el Ayuntamiento elaborará la correspondiente Ordenanza General Reguladora de Publicidad Exterior que, además de tener en cuenta lo citado anteriormente, recogerá cuantas disposiciones sean precisas.

#### **Artículo 275 Banderines.**

1. Son los anuncios normales al plano de fachada.

2. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura no inferior a 225 cm de la rasante de la acera, con un saliente máximo no superior a 45 cm. Su dimensión vertical máxima será de 90 cm. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3. En zonas de edificación no residencial se permitirán banderines verticales con altura superior a 90 cm con un saliente máximo igual a la anchura de la acera disminuida en 60 cm.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la acera. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 m del anuncio.

#### **Artículo 276 Publicidad en carreteras.**

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin sectorizar.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso lo estipulado en los artículos precedentes.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Podrán situarse a una distancia no superior a 1 km del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de 150 dm<sup>2</sup>, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados en el terreno y situados a más de 10 m del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera del dominio público.

#### **Artículo 277 Medianeras.**

1. Cuando esté permitido el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. Asimismo, el Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### **Artículo 278 Vallas de cerramiento.**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento señale deberán cercarse mediante un vallado permanente situado en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 2,50 m, salvo en zonas de edificación aislada, en las que el cerramiento de las parcelas podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de 1 m de altura máxima, completados hasta 2,5 m de altura total máxima mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares.

b) Por medio de cerramientos que no formen frentes opacos de longitud superior a 15 m, ni rebasen una altura de 2 m.

#### **Artículo 279 Protección del arbolado.**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no esté catalogado, deberá ser protegido y conservado.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las zonas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, situando su situación en los planos del proyecto que se aporte. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,50 m del adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

#### **Artículo 280 Acondicionamiento de los espacios libres privados**

1. Salvo determinación en contra de la norma zonal correspondiente, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante deberán ajardinarse en, al menos, un 50% de su superficie. En caso de existir edificación subterránea bajo estos espacios el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 60 cm.

2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto de la rasante del terreno una altura superior a 3 m con cerramiento opaco.

### **Capítulo 36**

#### **Condiciones Particulares de los aparcamientos privados**

##### **Artículo 281 Ubicación.**

Los aparcamientos privados podrán ubicarse:

1. En espacios no edificados en el interior de la parcela, ocupando hasta un 40% como máximo de la superficie no edificada. No se permitirán en este caso más obras que las de pavimentación diferenciada.

2. En espacios edificados, en las siguientes situaciones:

a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

b) En plantas baja o bajo rasante de los edificios.

c) En plantas de piso y en las azoteas de los edificios destinados a usos exclusivos no residenciales, siempre que los vehículos no sean visibles desde la vía pública.

3. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones del artículo 93 de aparcamiento en superficie la LSRM podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento de uso público, debiendo solicitarse dicha autorización con la presentación de un proyecto que contemple la disposición y el número de plazas de aparcamiento, la circulación interior y, al menos, obras de pavimentación y cerramiento adecuadas.

**Artículo 282 Plaza de aparcamiento: definición y dimensiones.**

1. Es el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.
2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
  - a) Para vehículos de dos ruedas 2,50x1,25 m
  - b) Para automóviles 4,50x2,40 m
  - c) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida 4,50x3,30 m
  - d) Para vehículos industriales ligeros 5,75x2,50 m
  - e) Para vehículos industriales pesados y autobuses 9,00x3,00 m
3. Las anchuras citadas se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos hasta un 10% de la anchura en, a lo sumo, el 20% de la longitud de la plaza.
4. Las plazas delimitadas por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreancho de 20 cm.
5. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante cerramiento alguno.
6. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares adosadas podrán independizarse las plazas de aparcamiento bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) La totalidad de las plazas estarán vinculadas a las viviendas.
  - b) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda se accederá directamente a las mismas sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulos de independencia.
  - c) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

**Artículo 283 Distribución de las plazas de aparcamiento.**

1. Las plazas de aparcamiento de los garajes privados en edificios de viviendas se distribuirán del siguiente modo:
  - a) Se vinculará, al menos, una plaza de aparcamiento a cada una de las viviendas del edificio.
  - b) El resto de las plazas serán de libre disposición, pudiendo destinarse los espacios no ocupados por los viales de circulación que no cumplan las dimensiones mínimas exigidas para los automóviles para aparcamiento de vehículos de dos ruedas.
2. Se reservarán plazas de aparcamiento para minusválidos en la proporción que determina la Ley 5/1995, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad en general, de la Región de Murcia,

así como su remisión al Decreto 39/1987 y a la orden de 15 de octubre de 1991, legislación que las sustituya.

#### **Artículo 284 Accesos de vehículos.**

1. Los accesos de vehículos a los garajes podrán resolverse mediante una de las tres alternativas siguientes, aplicables a las rampas de acceso y de comunicación entre plantas:

a) Vial de sentido único, de 3 m de anchura mínima si es de directriz recta y 3,50 m si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida.

b) Vial de sentido alternativo, de iguales dimensiones, pero que puede utilizarse como entrada y como salida, indistintamente.

c) Vial de doble sentido, uno de entrada y otro de salida, de 6 m de anchura mínima si es de directriz recta y 7 m si es de directriz curva. Ambos sentidos de circulación tendrán las mismas dimensiones.

2. Los garajes dispondrán, como mínimo:

a) Cuando su superficie útil sea inferior o igual a 1.500 m<sup>2</sup>, de un acceso mediante vial de sentido alternativo.

b) Cuando su superficie útil sea superior a 1.500 m<sup>2</sup>, de un acceso mediante vial de doble sentido, o bien dos accesos mediante vial de sentido único independientes, uno para entrada y otro para salida.

c) En los garajes de superficie útil inferior o igual a 600 m<sup>2</sup>, se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo del edificio, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 1,20m.

3. La altura libre mínima de los accesos de vehículos en todos sus puntos no será inferior a 2,15 m.

4. En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de 4,5 m de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del 6% y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado (en vivienda unifamiliar no se exigirá este espacio).

5. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Si es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

6. Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

7. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en tramos rectos y del 12% en tramos de directriz curva, medida en el eje de las mismas (en vivienda unifamiliar podrán incrementarse estas pendientes hasta el 20% y el 14%, respectivamente).

8. Las rampas tendrán la anchura que se corresponda con la modalidad de acceso del garaje, según lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo. En los tramos curvos el radio de curvatura no será inferior a 6 m, medido en el eje de la rampa.

9. El encuentro de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuará mediante una de las dos alternativas siguientes:

a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura igual o superior a 12 m.

b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 10% en los 2 m anteriores al encuentro.

Estas condiciones de encuentro no serán exigibles en vivienda unifamiliar.

10. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. En estos casos se dispondrá de un espacio de espera diseñado para que no se afecte a la circulación en la vía pública.

11. Se exigirá la utilización de aparatos elevadores montacoches como alternativa, cuando su instalación pueda dar solución, como mínimo, para disponer de 8 plazas de aparcamiento.

#### **Artículo 285 Accesos de peatones.**

1. El número de accesos y salidas de peatones de los garajes, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

2. Con independencia de su consideración o no, a los efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse un acceso o salida de peatones contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que tenga una anchura libre mínima de 1 m y esté diferenciado mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y, además, disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

#### **Artículo 286 Espacios de circulación interior.**

1. Los espacios interiores de circulación en los garajes se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. Será exigible que las calles donde se prevea maniobra de vehículos tengan una anchura mínima no inferior a 4 m.

3. La anchura mínima libre de los viales de circulación en sentido único será de 3 m; la de los viales de dos sentidos de circulación será de 4,50 m,

4. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales de doble sentido de circulación hasta un mínimo de 3 m, siempre que la longitud del tramo no supere los 15 m y quede garantizado el acceso a las plazas.

5. En garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares y núcleos de comunicación vertical, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los viales de circulación con el fin de obtener la dotación de servicio de aparcamiento de edificio. En estos casos, deberá quedar constancia de que se proyecta y ejecuta el garaje a pesar de su funcionalidad reducida, y así se hará constar en la correspondiente escritura de propiedad horizontal.

#### **Artículo 287 Altura libre.**

1. La altura libre de piso en los garajes no será inferior a 2,30 m.

2. La altura libre podrá reducirse puntualmente hasta 2,00 m por descuelgues de elementos constructivos o elementos de instalaciones propios del garaje o del edificio.

#### **Artículo 288 Ventilación.**

1. Con el fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada. En cualquier caso, ningún punto del local estará alejado

en línea recta más de 25 m de algún hueco de ventilación de superficie igual o superior a 25 cm<sup>2</sup> o punto de extracción equivalente.

2. Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de garaje siempre que se trate de plantas sobre rasante o semisótano. En este último supuesto, la aportación de aire exterior se situará cerca del suelo del garaje. Para todos los demás casos se exigirá ventilación forzada.

3. Ventilación natural es aquella que se consigue mediante aberturas permanentes al exterior, realizadas en los cerramientos del local, o a patios de ventilación, considerándose como tales los que tengan una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup> en sección horizontal y su lado menor tenga una dimensión igual o superior a 2 m. En este supuesto no cabe la cubrición del patio. Las aberturas de ventilación se realizarán, como mínimo, sobre dos fachadas, preferiblemente opuestas, al objeto de conseguir una ventilación cruzada en el local. La superficie mínima de ventilación permanente del garaje no será inferior al 0,5% de su superficie total construida, pudiendo contabilizarse aberturas permanentes realizadas en las puertas de acceso siempre que éstas no superen el 75% de la superficie mínima exigible.

4. Ventilación forzada es aquella que se obtiene mediante dispositivos electromecánicos apropiados. Será obligatoria su utilización en aquellos casos no contemplados en el apartado 2 del presente artículo y, en tales casos, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La ventilación se considerará suficiente cuando se asegure una renovación mínima de 15 m<sup>3</sup>/h por m<sup>2</sup> de superficie útil de garaje, con un mínimo de 6 renovaciones del volumen a la hora.

b) El caudal de ventilación por planta se repartirá, como mínimo, entre dos dispositivos o equipos de ventilación independientes.

c) En garajes de uso público de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y en los de uso privado de superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup> se asegurará el funcionamiento de los dispositivos de renovación de aire con un suministro complementario y será obligatorio disponer de equipos para la detección de monóxido de carbono que accionen automáticamente la instalación de ventilación y, en todos los casos, cualquiera que sea el uso del garaje o la superficie útil del mismo, se garantizará la puesta en marcha intermitente de los equipos de ventilación mediante un reloj programable.

d) El sistema de ventilación deberá poder funcionar en modo manual y en modo automático, en modo manual, de forma continua y en modo automático, gobernado por el reloj programable o por el sistema de detección de monóxido de carbono, indistintamente, cuando sea solicitado por cualquiera de los dos.

e) La instalación para detección de monóxido de carbono se diseñará bajo el criterio de que ningún punto del local alcance una concentración superior a 50 p.p.m. Los detectores de monóxido de carbono se colocarán a razón de 1 por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie o fracción, dispuestos en el techo a una altura no superior a 3 m del suelo y a una distancia mayor de 0,50 m de las paredes; se distribuirán por las zonas de rodadura, aparcamientos y siempre en las zonas donde menos barrido y mayor concentración de monóxido de carbono se prevea, con un mínimo de dos detectores por garaje y uno por planta.

f) El cuadro de mando del sistema de control y maniobra de la ventilación se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en

el exterior del recinto del garaje, disponiéndose interruptores independientes para cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. La alimentación eléctrica de este cuadro se realizará directamente desde el cuadro principal del edificio.

g) El sistema de detección de monóxido de carbono (central y detectores) estará debidamente homologado y dispondrá de señalización del estado de las zonas o detectores controlados, así como salidas para activar el sistema de ventilación.

h) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante conducto o chimenea, exclusiva para este uso, que cumpla las condiciones que determine la Ordenanza municipal correspondiente.

i) La distribución de aire a las plazas de aparcamiento y pasillos de rodadura se realizará mediante conductos provistos de rejillas convenientemente distribuidas, al objeto de garantizar una corriente de aire en todos los recintos y zonas del garaje. Los conductos serán resistentes al ambiente en que se instalan y, preferentemente, serán de chapa; para otro tipo de material se deberá justificar su idoneidad.

j) Tanto los ventiladores como los conductos deberán ser conformes a las exigencias establecidas en la normativa de incendios vigente en cada momento.

k) La ventilación regulada en este artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica, así como de cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

#### **Artículo 289 Saneamiento.**

1. A efectos de la evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes tendrán una pendiente de hasta el 5%, como máximo, y del 1%, como mínimo, en algún sentido.

2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la red de alcantarillado.

#### **Artículo 290 Iluminación.**

Los garajes dispondrán de alumbrado artificial que garantice un nivel de iluminación mínimo de 50 lux.

#### **Artículo 291 Seguridad contra incendios.**

Los garajes cumplirán la normativa municipal y supramunicipal vigente en materia de prevención de incendios.

#### **Artículo 292 Condiciones especiales.**

Los aparcamientos de más de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie útil serán sometidos, previamente a la concesión de licencia, a informe de los servicios municipales competentes.

## TÍTULO 6

### CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VÍAS PÚBLICAS EN EL MUNICIPIO DE ULEA

#### Capítulo 37

##### Disposiciones para las vías públicas

###### **Artículo 293 Definición de vía pública.**

1. Se define como vía pública los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

###### **Artículo 294 Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a vía pública.

2. En todo caso tendrán la calificación de vía pública los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998 de Carreteras del Estado y en la Ley 2/2008 de Carreteras de la Región de Murcia.

###### **Artículo 295 Usos compatibles y autorizables.**

1. En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el dotacional de servicios infraestructurales y el dotacional para el transporte.

2. Como uso autorizable especial se admitirá el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de estaciones de servicio en la vía pública principal.

3. En cuanto al uso de garaje- aparcamiento se estará a lo dispuesto en el Capítulo 36 de estas Normas.

###### **Artículo 296 Jerarquizaron de la red viaria.**

1. Se distinguen dos tipos de vías públicas dentro de la red viaria municipal:

a) Red de carreteras estatales o autonómicas, que se rigen por su legislación sectorial específica.

b) Red viaria municipal, compuesta por caminos y calles de titularidad municipal, que se clasificarán y regirán por las presentes Normas y por las ordenanzas municipales que las desarrollen.

2. Se establecen los siguientes niveles dentro de la red viaria del municipio:

a) Red viaria municipal de primer nivel, que incluye las principales vías colectoras- distribuidoras que articulan los barrios y las diferentes áreas residenciales del municipio, en las que el tráfico rodado debe compatibilizarse con la presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal. Se trata de los siguientes viales: vial que une la carretera RM- 523 con el Sector URS- R3; vial que comunica la carretera RM- B10 con el Sector URS- R3; vial que comunica la carretera N- 301 con el Sector URS- R1; vial que comunica la carretera N- 301 con el sector URS- R4; vial que comunica la carretera nacional 301 con los sectores URS- R3 y URS- R5; la carretera A- 8 y su ampliación, que ha sido cedida por la Comunidad Autónoma al Ayuntamiento y que da acceso a los sectores URS- I1, URS- R4 y URS- R6; vial que comunica la carretera A- 8 con el sector URS- R7. Todos estos tramos pueden consultarse en los planos.

b) Red viaria municipal de segundo nivel, compuesta por el resto de elementos viarios cuya función principal es el acceso a los usos situados en sus

márgenes (calles del suelo urbano y caminos municipales no clasificados como sistema general).

3. La red de carreteras estatales y autonómicas y la red viaria municipal de primer nivel, tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.

4. Se consideran también parte del Sistema General Viario la red de itinerarios ecoturísticos que integran la red verde de la Región de Murcia, constituida por los siguientes itinerarios:

N2: Lorca – Ulea, tramo desde Villanueva del Segura por la mota del río y la huerta hasta enlazar con el Casco de Ulea.

N3: Ulea – Cieza. Camino hacia Ojós por la margen izquierda del río Segura.

N- 46: Ulea – Los Valientes. Siguiendo pistas forestales y camino del Tránsito.

N59: Alguazas – Ulea, coincidente con la Ctra. B- 10, junto al río Segura.

El Paseo de Ribera debe extenderse desde el Gurugú hasta la zona del Hinchidor o Los Tubos.

#### **Artículo 297 Régimen de la red viaria.**

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atravesase, por lo dispuesto en la Ley 25/1998 de Carreteras del Estado, la Ley 2/2008 de Carreteras de la Región de Murcia, sus respectivos reglamentos para las carreteras estatales y autonómicas y por las presentes Normas para la red viaria municipal.

2. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

#### **Artículo 298 Condiciones de diseño de la red viaria.**

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria que así lo prevea la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada en la Región de Murcia o normativa que la sustituya.

2. Los elementos de la red viaria se diseñarán con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado y de la reserva para el estacionamiento, asegurando su conexión con el resto de la red viaria.

3. En el diseño de la red viaria los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, ajardinándose siempre que sea posible.

4. Los itinerarios ecoturísticos que discurran por suelo urbanizable, deberán integrarse adecuadamente en la ordenación del sector correspondiente, con un adecuado tratamiento superficial para uso no motorizado, diferenciándose claramente de las calzadas de tráfico rodado.

#### **Artículo 299 Dimensiones de la red viaria.**

1. En suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar las márgenes de las vías en la Red de Carreteras del Estado y en la Red de Carreteras de la Región de Murcia estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en la

legislación correspondiente. En el suelo urbanizable sectorizado se han delimitado franjas para ampliación de las carreteras autonómicas y estatales. Las limitaciones y servidumbres establecidas en la legislación sectorial o su modificación serán determinadas en el Plan Parcial que desarrolle los sectores. Por otro lado, en las áreas de suelo urbanizable que lindan con carreteras regionales y estatales, los planes de desarrollo de las mismas deben contemplar el acondicionamiento y mejora de estas vías con cargo a los costes de urbanización. Además, los posibles accesos deberán cumplir la normativa sectorial correspondiente. En el resto de casos se estará a lo establecido por el PGMO y las presentes Normas.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos de red viaria municipal de primer nivel (sistemas generales viarios) serán los especificados en los planos de ordenación. Se establece una banda de afección de 10 m medidos desde el límite establecido en los planos de ordenación, donde cualquier uso o actividad se regulará mediante ordenanza municipal.

3. Las dimensiones de la red viaria municipal de segundo nivel, serán, en los viales del suelo urbano, las establecidas por las alineaciones oficiales de los planos de ordenación y en el urbanizable cuando se ordene. En los caminos municipales que no sean sistema general, con carácter general, se podrá vallar a 5 m del eje y se establecerá una zona de afección en la franja comprendida entre la línea de vallado y la línea situada a 10 m del eje, cuya limitación de usos se regulará mediante ordenanza municipal, estableciéndose que, en ningún caso, se podrá edificar dentro de la zona de afección.

#### **Artículo 300 Uso y defensa de las carreteras regionales.**

1. En aplicación del Título III de la Ley 2/2008 de Carreteras de la Región de Murcia se establecen los conceptos de zonas de dominio público, zonas de servidumbre y zonas de afección y línea límite de edificación para todas aquellas vías integradas en la red viaria que sean competencia de la Dirección General de Carreteras.

La delimitación y régimen de usos en las zonas descritas en el punto anterior será la recogida en la Legislación sectorial específica.

#### **Artículo 301 Travesías, tramos urbanos y redes arteriales en carreteras.**

1. Se considera red arterial de una población o grupo de poblaciones el conjunto de tramos de carretera actuales o futuros que establezcan de forma integrada la continuidad y conexión de los distintos itinerarios de la red regional o estatal o presten el debido acceso a los núcleos de población afectados.

2. Se consideran tramos urbanos aquellos de las redes arteriales que discurran por suelo clasificado de urbano por el PGMO, o por suelo urbanizable que en ejecución del planeamiento alcance tal condición.

3. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de los márgenes.

4. Toda actuación en una red arterial se establecerá previo acuerdo entre el Ayuntamiento y la Consejería o Ministerio competente en materia de Obras Públicas.

5. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Consejería o Ministerio competente en materia de Obras

Públicas en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de dicha Consejería o Ministerio.

6. En las zonas de protección de la red arterial, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgará el Ayuntamiento.

7. En las travesías corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de protección.

#### **Artículo 302 Uso y defensa de las carreteras estatales.**

1. En aplicación de la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado se establecen los conceptos de zonas de dominio público, zonas de servidumbre y zonas de afección, así como la línea límite de edificación para todas aquellas vías integradas en la red viaria que sean competencia del Estado.

La delimitación y régimen de usos en las zonas descritas en el punto anterior será la recogida en la Legislación sectorial específica.

### **TÍTULO 7**

#### **NORMAS REGULADORAS DE USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

### **Capítulo 39**

#### **Regulación de usos**

#### **Artículo 303 Regulación de usos.**

El Plan General determina de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 7 de este Plan General. La regulación de esos usos determinados en el Capítulo 7 se realiza en este Capítulo.

En el Suelo Urbanizable, la regulación de los usos será establecida por los planes parciales, pero deberán tener como marco de referencia la regulación establecida en el presente capítulo.

En el Suelo No Urbanizable se determinan y regulan en el Capítulo 9 para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

#### **Artículo 304 Tipos de usos.**

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

Uso Global es aquel que el Plan General asigna con carácter dominante a un área de suelo urbano consolidado o unidad de actuación de suelo urbano sin consolidar, así como a un sector de suelo urbanizable sectorizado o a un área de suelo urbanizable sin sectorizar.

Uso pormenorizado es aquel que las Normas asignan a una zona concreta dentro de un ámbito al que se ha asignado un uso Global.

Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones del capítulo 9 sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente capítulo.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso compatible y uso prohibido.

**Uso Principal.**

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**Uso Compatible.**

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

**Uso Prohibido.**

Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

**Artículo 305 Clases de usos y condiciones comunes a todas las clases de usos.**

A los efectos del Plan General, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

| USOS GLOBALES.                   | USOS PORMENORIZADOS.                                  |                                              |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1.Residencial                    | 1.1. Vivienda Unifamiliar.                            |                                              |
|                                  | 1.2. Vivienda Bifamiliar.                             |                                              |
|                                  | 1.3. Vivienda Plurifamiliar.                          |                                              |
| 2.Terciario                      | 2.1. Comercial y Talleres Artesanales.                |                                              |
|                                  | 2.2. Almacenes.                                       |                                              |
|                                  | 2.3. Oficinas y Despachos Profesionales.              |                                              |
|                                  | 2.4. Hostelería                                       |                                              |
|                                  | 2.5. Espectáculos y Ocio.                             |                                              |
|                                  | 2.6. Hotelero.                                        |                                              |
| 3.Aparcamiento                   |                                                       |                                              |
| 4.Equipamientos y Serv. Públicos | 4.1. Equipamientos                                    | 4.1.1. Centros de Enseñanza                  |
|                                  |                                                       | 4.1.2. Centros asistenciales y sanitarios.   |
|                                  |                                                       | 4.1.3. Centros de reunión y Congresos        |
|                                  |                                                       | 4.1.4. Centros administrativos y religiosos. |
|                                  |                                                       | 4.1.5. Centros Deportivos.                   |
|                                  | 4.2. Serv. Públicos                                   | 4.2.1. Infraestructuras.                     |
|                                  |                                                       | 4.2.2. Cementerio                            |
| 5. Industrias y almacenes        | 5.1. Industria en polígono                            |                                              |
|                                  | 5.2. Talleres de pequeña industria                    |                                              |
|                                  | 5.3. Industrias de explotación de recursos naturales. |                                              |
| 6.Espacios Libres                | 6.1. Parques y jardines.                              |                                              |
|                                  | 6.2. Plazas.                                          |                                              |
|                                  | 6.3. Áreas peatonales anexas a viario                 |                                              |
|                                  | 6.4. Espacios libres deportivos.                      |                                              |
| 7. Viario                        | 7.1. Reparto.                                         |                                              |
|                                  | 7.2. Calles de coexistencia.                          |                                              |
|                                  | 7.3. Peatonal.                                        |                                              |

**Condiciones comunes a todos los usos.**

· Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre y/o la instalación de que se trate.

En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

- Usos en los sótanos (plantas inferiores a la baja).

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas Normas para cada zona de ordenanza.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado sobre rasante y con accesos comunes, o con accesos diferenciados siempre que cumplan las especificaciones establecidas por las normas de protección contra incendios de obligado cumplimiento.
- d) Piezas habitacionales adscritas al uso residencial en las condiciones establecidas en el artículo 231.

Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

### **Artículo 306 Condiciones del uso residencial.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

A.- Categoría 1.- Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B.- Categoría 2.- Vivienda bifamiliar o la situada en una única parcela constituida por dos viviendas agrupadas, bien con acceso ambos desde la planta baja, bien en altura.

C.- Categoría 3.- Vivienda plurifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de accesos y elementos comunes.

Las edificaciones con uso residencial se ajustarán a la legislación en materia de habitabilidad vigente, debiendo cumplir al menos las siguientes condiciones, que no la contradigan.

Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de vivienda, y al menos dos de ellos, abrirán a espacio público.

Vivienda interior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o patio de vivienda y al menos una de ellas abrirá a espacios libres de parcela.

Sólo se permitirán viviendas interiores en las zonas 1- a y 1- b (Residencial Casco antiguo y Residencial Ensanche), en sus grados de rehabilitación.

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos, de dormitorio, cocina, estancia y baño completo. Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor- cocina, un dormitorio y aseo completo. Su superficie no será inferior a 30 m<sup>2</sup>.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán las establecidas en el capítulo 32 de las presentes Normas.

Las condiciones de los servicios e instalaciones (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, agua caliente sanitaria, servicios higiénicos) serán las establecidas en el capítulo 33 de las presentes Normas.

Las condiciones de aislamiento, térmico, acústico y a la humedad serán las establecidas en el capítulo 32 de las presentes Normas.

Las condiciones de evacuación de humos y gases serán las establecidas en el artículo 249 de las presentes Normas.

Las condiciones de las instalaciones audiovisuales serán las establecidas en el artículo 250 de las presentes Normas.

### **Artículo 307 Condiciones del uso terciario.**

Comprende los espacios y locales destinados a 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.

Se establecen las categorías:

A.- Categoría 1.- Comercios y Talleres Artesanos localizadas localizados en planta baja.

B.- Categoría 2.- Comercios localizados en edificios exclusivos.

C.- Categoría 3.- Almacenes localizados en planta baja.

D.- Categoría 4.- Almacenes localizados en edificios exclusivos.

E.- Categoría 5.- Oficinas y Despachos profesionales localizadas en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

F.- Categoría 6.- Oficinas y Despachos profesionales localizados en edificios exclusivos.

G.- Categoría 7.- Establecimiento hostelero en planta baja.

H.- Categoría 8.- Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

I.- Categoría 9.- Establecimientos para espectáculo y el ocio en planta baja.

J.- Categoría 10.- Establecimientos para espectáculo y el ocio en edificio exclusivo.

Las condiciones de iluminación y ventilación, servicios e instalaciones, aislamiento, térmico, acústico y a la humedad, evacuación de humos y gases e instalaciones audiovisuales serán las mismas que las del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas de seguridad, cumplirán con las medidas que garanticen la seguridad y con las reglamentaciones vigentes en la materia.

La ley 10/98 sobre el Régimen del Comercio Minorista de 21 de diciembre de 1.998 regula y limita la superficie máxima de los locales destinados a uso comercial, estableciendo para municipios de las características de Ulea una superficie máxima de 900 m<sup>2</sup>. Cuando un comercio supere dicha superficie se remitirá el expediente al órgano competente para que emita informe, solo pudiendo obtener licencia cuando el mismo sea favorable.

Además, en cuanto a evacuación de humos y gases los locales destinados a estos usos cumplirán los siguientes preceptos:

Los conductos, chimeneas y columnas de ventilación, calefacción y salida de humos o gases, de locales en los que se disponga de aparatos reproductores de sonido, tendrán que sobresalir un mínimo de 1,50 m. sobre las cubiertas de los edificios e inmuebles situados a menos de diez metros a la redonda, este extremo habrá que justificarse convenientemente en los proyectos técnicos que se presenten acompañando a las solicitudes de actividad, instalación y apertura.

#### Uso Comercial y Talleres artesanales.

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y todas clases de servicios, deberán cumplir la siguiente condición, así como los destinados a proporcionar servicios personales relacionados con la alimentación, o de otro tipo:

Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.

La ley 10/98 sobre el Régimen del Comercio Minorista de 21 de diciembre de 1.998 regula y limita la superficie máxima de los locales destinados a uso comercial, estableciendo para municipios de las características de Ulea una superficie máxima de 900 m<sup>2</sup>. Cuando un comercio supere dicha superficie se remitirá el expediente al órgano competente para que emita informe, solo pudiendo obtener licencia cuando el mismo sea favorable.

#### Uso Almacén.

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

#### Condiciones que deben cumplir:

- Deben tener resuelto el aparcamiento de vehículos, así como las maniobras de carga y descarga de forma que no resulte incómodo o peligroso para el vecindario.
- En ningún caso se producirán olores o ruidos molestos para el vecindario.
- No se permite el almacenamiento de materiales o desechos (papel, neumáticos, chatarras, etc.) en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos, en los lugares autorizados por las presentes Normas.

#### Uso de Oficinas y Despachos Profesionales.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, despachos o estudios particulares etc., pertenecientes a particulares o empresas privadas.

#### Deben cumplir las siguientes condiciones:

- Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.
- La altura libre mínima de los locales destinados a oficina es de 2.40 m.

#### Locales dedicados a la hostelería.

Además de la Normativa Reglamentaria sectorial aplicable, y en cumplimiento de la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente, para este tipo de establecimiento conocidos normalmente, como: discotecas, disco- pubs, terrazas, bares de copas, etc., que funcionan habitualmente en horario nocturno, cumplirán las siguientes normas en cuanto a distancias mínimas de ubicación:

Locales que expendan bebidas alcohólicas, y cuenten con equipos de reproducción de sonido capaces de superar, los 65 DbA. de presión sonora, cumplirán las normas que se establezcan mediante la correspondiente Ordenanza Municipal sobre medidas de protección contra ruidos en locales.

Locales que expendan bebidas alcohólicas (cafeterías, restaurantes, etc.) que no cuenten con equipos de reproducción de sonido o en caso de contar con éste, no supere los 65 DbA., habrán de situarse de forma tal que en un radio de 25 m no encontremos más de tres locales de este tipo. Ni pueda situarse ningún local de nueva apertura contiguo o adyacente a algún otro preexistente, aunque se cumpliera la norma anterior, y no encontrar más de tres locales dentro de un perímetro circular de radio 25 m.

Estas distancias mínimas habrán de cumplirse tanto en caso de apertura de nuevo local, como en la ampliación o cambio de uso de uno ya existente.

Esta Normativa podrá ser sustituida por cualquier otra que se establezca en la correspondiente Ordenanza Municipal sin necesidad de realizar una Modificación Puntual del presente Plan General.

Uso espectáculo y ocio.

Son los locales destinados al entretenimiento, ocio y ocupación del tiempo libre de las personas; cines, salas de juego, espectáculos, fiestas, parques de atracciones, acuáticos y temáticos, etc.

Se regirán por la legislación vigente en la materia y por las correspondientes ordenanzas municipales.

Uso Hospedaje.

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado de personas transeúntes. Se consideran incluidos en este uso las "Residencias" o edificios destinados a alojamiento colectivo.

Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la reglamentación hotelera.

Se permiten las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes etc. que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sean de aplicación.

Ordenanza Uso Exclusivo Alojamiento Turístico

Para parcelas uso residencial que se destine a uso de alojamiento turístico, se permite con carácter extraordinario y transitorio, mientras permanezca este uso, un aumento de edificabilidad.

Este aumento se establece para los establecimientos del grupo primero (hoteles y hoteles- apartamentos), calificados como tales en el Decreto Regional 91/2005, de 22 de julio, por el que se regulan los Establecimientos hoteleros de la Región de Murcia.

Este incremento de edificabilidad podrá ser hasta del 35% sobre la permitida en la norma de aplicación, dentro de la propia parcela, aumentando el fondo edificable o el porcentaje de ocupación, disminuyendo retranqueos o aumentando altura (hasta un máximo de 2 plantas más de las autorizadas en la correspondiente zona de ordenanza), incremento que se destinará a servicios generales o instalaciones.

En todo caso será necesaria la redacción de un Estudio de detalle, donde además de la justificación de la excepción de los parámetros que se propongan,

se determinará la superficie destinada a servicios generales y la destinada a otros usos. Previamente a la concesión de licencia, se deberá aportar la clasificación del establecimiento de alojamiento turístico, así como la categoría del mismo; también la inscripción registral de la finca y de la edificación que sobre la misma se levanta, como indivisible y como unidad de explotación. El cambio de uso o clasificación supondrá automáticamente su paso a régimen de fuera de ordenación de la edificación, a efectos de la aplicación del régimen previsto en la Ley del Suelo.

#### **Artículo 308 Condiciones del uso dotacional.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, 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.

Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establecen las siguientes categorías:

F.- Categoría 6. Infraestructura.

G.- Categoría 7. Cementerios.

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 o la Consejería competentes en materia de Cultura y Educación.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el 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.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido y por las establecidas en estas Normas.

**Artículo 309 Condiciones del uso industrial.**

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías:

A.- Categoría 1.- Industria en polígono, que corresponde a usos industriales que deben establecerse en polígono industrial.

B.- Categoría 2.- Talleres de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

C.- Categoría 3.- Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan así como las que establezcan las presentes Normas.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 17/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, y Ley 4/1992 de Protección del Territorio de la Región de Murcia y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo. Y en especial se cumplirán estrictamente el decreto 48/98 de 30 de julio sobre Protección del Medio Ambiente y Ruido (B.O.R.M. nº 180 de 6 de agosto) en cuanto a Nivel Sonoro máximo admisible.

Se consideran los siguientes grados, con los límites máximos admisibles:

Grado 1. Pequeñas Industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja con las siguientes condiciones:

Superficie Máxima.....250 m<sup>2</sup>.

Potencia Máxima..... 8 Kw.

Grado 2. Pequeñas Industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos con las siguientes condiciones:

Superficie máxima.....500 m<sup>2</sup>.

Potencia máxima..... 25 Kw.

Con la restricción derivada de la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación. Debiendo tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a 0,5 Cv.

- La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de las destinadas a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe técnico, revisado por los Servicios Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de Basuras o empresa concesionaria, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas procedentes de los vertidos de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales, respetando las determinaciones contenidas en el Decreto 16/1999 de 22 de abril.

Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) tengan acceso, y estén ligados a la Planta Baja de la edificación destinada al mismo uso ó razón industrial.

En las obra de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de trescientos cincuenta (350) centímetros, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos setenta (270) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m<sup>2</sup> y un volumen de veinte (20) m<sup>3</sup> por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para ambos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m<sup>2</sup>.

En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

#### **Artículo 310 Condiciones del uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.**

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 metropolitanos, áreas que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio integrables en el medio natural. El ámbito de influencia es supramunicipal.

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. El ámbito de influencia es de todo el municipio.

C.- Categoría 3.- Parque de barrio, zonas ajardinadas o arboladas 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. El ámbito de influencia es de un barrio o zona dentro de un núcleo urbano.

D.- Categoría 4.- Zonas verdes ajardinadas de dimensión pequeña, o zonas verdes anejas a viario o bandas peatonales ajardinadas y arboladas. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo. El ámbito de influencia es inferior al de un barrio.

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.

#### **Artículo 311 Condiciones del uso viario.**

Corresponde a los suelos destinados al transporte y comunicaciones, entre los que se distinguen las siguientes categorías en función de la prioridad de los modos de transporte:

A.- Categoría 1.- Viario peatonal, constituido por las calles de prioridad descrita para el peatón.

B.- Categoría 2.- Viario de tráfico restringido constituido por las calles de acceso a las parcelas, donde se produce coexistencia de entre el vehículo rodado y el peatón, con prioridad para el último.

C.- Categoría 3.- Viario de reparto, constituido por las calles de acceso y circulación interior del núcleo.

Se califican como sistema local de comunicaciones.

### **TÍTULO 8**

#### **NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS RESIDENCIAL Y TERCIARIO EN SUELO URBANIZABLE**

### **Capítulo 39**

#### **Normas reguladoras de los usos residencial y terciario**

#### **Artículo 312 Disposiciones generales.**

##### **1. Naturaleza.**

El presente Plan General es el instrumento de ordenación del territorio y la zona comprende terrenos apropiados para la realización de proyectos urbanísticos de áreas residenciales, y desarrollos residenciales mínima densidad, así como actuaciones de mejora ambiental. Estos terrenos se localizan en las inmediaciones de la Autovía de Murcia- Madrid.

Los usos característicos a implantar en la zona son los usos residenciales, junto con los de equipamiento (deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo).

##### **1.2. Ámbito.**

El ámbito de aplicación de la presente normativa son los sectores, grafiado en los planos de información y proyecto del presente documento de Plan General.

### 1.3. Alcance.

La presente normativa fija los criterios y condiciones establecidos para los sectores 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 municipal de Ulea, permitiéndose en el Plan Parcial el ajuste, adaptación o complementación de los criterios y condiciones establecidos en el Plan General.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Ulea.

### 1.4. Vigencia del Plan.

El Plan entrará en vigor en la fecha de su publicación definitiva, su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

### 1.5. Efectos del Plan.

La entrada en vigor del Plan le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo vigente.

### 1.6. Interpretación.

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanzas, 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 apartado, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

## **Artículo 313 Condiciones de los usos de servicios o terciarios.**

### 1. Ordenanza del uso servicios (terciario).

El uso característico es el de Servicios (Terciario), que 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.

#### 2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

b) Almacenes: es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

c) 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.

d) Hostelería: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

e) Espectáculos y Ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como parques de ocio, cines, teatros, discotecas, salas de fiesta, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

f) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

3. Usos compatibles. Se definen como compatibles los siguientes:

- Dotacional, equipamientos.
- Transportes e infraestructuras.
- Industrial compatible con las actividades terciarias
- Almacén ligado a las actividades terciarias
- Vivienda de guardería o vigilancia asociada a la propia actividad.

La edificabilidad máxima total del uso compatible no superará el 50% de la total prevista para la parcela. Los usos compatibles podrán localizarse en parcela o edificio compartido (incluso con cuerpo de edificación independiente) con el uso característico.

Los usos compatibles podrán concentrarse de forma integrada o exenta en el edificio o parcela correspondiente, pero no podrán establecerse de forma exclusiva o dominante en parcela independiente.

4. Usos prohibidos:

Todos los demás.

5. Condiciones particulares del Uso Comercial y talleres artesanales.

El Uso Comercial de la zona corresponde, a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, a la categoría de Centros Terciarios Integrados, constituidos por grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 3.000 m<sup>2</sup> que integran una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitables por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga.

6. Almacenes.

Deben tener resuelto el aparcamiento de vehículos, así como las maniobras de carga y descarga de forma que no resulte incómodo o peligroso para el vecindario.

En ningún caso se producirán olores o ruidos molestos para el vecindario.

No se permite el almacenamiento de materiales o desechos (papel, neumáticos, chatarras, etc.) en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos, en los lugares autorizados por las presentes Normas.

#### 7. Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.

Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros).

Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

#### 8. Uso de Hospedaje.

Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en hoteles, apartahoteles, moteles y posadas; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).

En edificios con este uso se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

#### 9. Condiciones de Parcela.

Los Estudios de Detalle que se redacten podrán agregar o dividir las parcelas delimitadas en el Plan Parcial, pudiendo realizar la redistribución de la edificabilidad entre las distintas parcelas de uso terciario, sin que en ningún caso se supere la edificabilidad total asignada a este uso. El Estudio de Detalle podrá incorporar viario, de carácter privado, complementario al previsto en el presente Plan Parcial, justificando sus secciones y trazado.

#### 10. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad de la zona de uso terciario- dotacional será de hasta 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las condiciones de edificabilidad para cada una de las Grandes Parcelas serán las siguientes:

Podrá realizarse trasvase de superficie edificable.

No computarán a efectos de edificabilidad las superficies edificables correspondientes a plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento y actividades de carga o descarga, así como los espacios que en dicha planta se destinen a las instalaciones y servicios que estén vinculados a los usos de las plantas superiores tales como vestuarios y servicios de personal, almacén, cuartos de máquina y locales técnicos.

No contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.

No computarán a efectos de edificabilidad las superficies edificables cubiertas correspondientes a las comunicaciones peatonales entre locales comerciales, del tipo de galería cubierta, porticada o soportal.

#### 11. Condiciones de posición de la edificación.

Alineaciones de parcela y retranqueos: Las alineaciones de parcela serán las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial. La edificación podrá retranquearse respecto a las alineaciones definidas.

Ocupación máxima de la edificación: La ocupación máxima en planta sobre rasante será del 70%, o la que se defina mediante Estudio de Detalle.

La ocupación de la parcela bajo rasante podrá extenderse al conjunto de la parcela dentro de los límites establecidos por las alineaciones.

#### 12. Condiciones de volumen.

La altura máxima de la edificación, dada la complejidad y características específicas de los Centros Terciarios Integrados, se establecerá por el correspondiente Plan Parcial o Estudio de Detalle.

Por encima de la altura de la edificación que se establezca, en cualquiera de sus cuerpos, podrán sobresalir los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio que resulten indispensables para su correcto funcionamiento, incluidas las construcciones auxiliares y de protección de dichas instalaciones, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 grados apoyado en la arista de coronación del edificio.

Así mismo, podrán disponerse por encima de la altura máxima y sin necesidad de cumplir la antedicha condición, antepechos, barandillas, remates ornamentales proporcionados a las dimensiones de la edificación, cartelería emblemática y elementos destinados a la identificación de la firma comercial que utilice el edificio. Igualmente, por encima de la altura de la edificación establecida, se permitirá la construcción de faros, hitos o estructuras singulares emblemáticas para soporte de logotipos que permitan la identificación de la firma comercial.

#### 13. Condiciones Particulares.

##### 13.1. Plazas de aparcamiento:

El aparcamiento necesario deberá resolverse en la propia parcela, a razón de, como mínimo:

Uso comercial: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie edificada de uso terciario.

Uso de restauración, espectáculo y ocio: 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

Aparcamiento público (en parcela o viario): 1 plaza /100 m<sup>2</sup> construidos.

Las zonas de aparcamiento se proyectarán con arbolado y con soluciones técnicas adecuadas que garanticen el drenaje de agua de lluvia.

Los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las diferentes parcelas deberán incluir justificación expresa de las necesidades de aparcamiento previstas.

##### 13.2. Espacios Libres de la parcela:

- Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse en un porcentaje no inferior al 5% de la superficie total de la parcela, concretándose dicho ajardinamiento en los frentes de retranqueo, si los hubiere, colindantes con el viario público y con las zonas verdes.

- Se permitirán edificaciones auxiliares para usos de control y guarda de la instalación así como para usos auxiliares, con calidades similares a la edificación principal.

- Dentro de las franjas de retranqueo se permitirá la construcción de rampas de acceso a los aparcamientos, muelles de carga y descarga, escaleras de escape y salidas de incendios, marquesinas y elementos decorativos.

#### 13.3. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

- No se permiten cerramientos ciegos de más de dos metros de altura en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, y en las fachadas de retranqueos, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

### **Artículo 314 Condiciones de los usos residenciales.**

#### 1. Ámbito.

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en los planos de ordenación del Plan Parcial.

#### 2. Condiciones de Uso.

##### 2.1. Definición. Usos pormenorizados y compatibles.

El uso característico es el residencial, que es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

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.

Son usos compatibles con el residencial:

a) Servicios (terciario): Superficies medias y Comercio local, en planta baja o edificación exenta, con las limitaciones que establezca el Plan Parcial.

b) Equipamientos y dotaciones.

c) Espacios libres.

##### 2.2. Usos prohibidos.

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

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)

Academia de baile y de 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 m<sup>2</sup>.

### 2.3. Vivienda exterior.

Se considera que una vivienda es «exterior» cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle o espacio libre público, o espacio libre privado que dé a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.

Sólo se autorizarán viviendas que sean «exteriores». En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.

### 2.4. Condiciones de volumen.

Se estará a lo establecido en las ordenanzas del Plan parcial correspondiente, sin superar, excepto en los casos descritos en el párrafo siguiente la altura máxima de:

Baja+IV+ático

Con el fin de aumentar la superficie de los espacios libres de parcela y de mejorar las condiciones de la edificación, la edificabilidad de las Parcelas podrá concentrarse, excepcionalmente y siempre que las normas zonales que establezca el Plan parcial lo permitan, en edificaciones singulares, que puedan alcanzar un número máximo de plantas de Baja+ V+ ático.

### 2.5. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Como mínimo se dispondrá, asociada a la edificación, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

Si el garaje se sitúa bajo el espacio libre privado de la finca se deberá instalar un (1) metro de tierra bajo la cota de la parcela, si se destina dicho espacio a plantación vegetal y de arbolado.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad.

### 2.6. Espacios Libres de la parcela:

Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse en un porcentaje no inferior al 5% de la superficie total de la parcela.

### 2.7. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
- No se permiten cerramientos ciegos de más de dos metros de altura en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.
- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, y en las fachadas de retranqueos, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

## TÍTULO 9

### NORMAS ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

#### Capítulo 40

##### Disposiciones Adicionales, Transitorias y Derogatorias

###### Artículo 315 Disposiciones adicionales.

El Ayuntamiento de Ulea, en el plazo de siete años a contar desde la entrada en vigor del PGMO, aprobará o, en su caso, adaptará a las presentes Normas, las Ordenanzas Especiales siguientes:

1. Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.
2. Instrucción para Diseño de la Vía Pública, en el que se recogerán las recomendaciones para el diseño de los suelos calificados como Vía Pública por el Plan General.
3. Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.
4. Ordenanza General de protección del Medio Ambiente Urbano.
5. Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.
6. Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior

Por otro lado, y en atención al carácter no firme de los ámbitos LIC y ZEPA, para el caso de revisión, conciliación o cambios de delimitación de los mismos aprobados por la Administración sectorial o no alcance la determinación de zonas especiales de conservación, los suelos afectados por las mismas tendrán la condición de suelos no urbanizables inadecuados para el desarrollo urbanístico o protegidos por el planeamiento, en su caso, en atención a los valores correspondientes, siendo objeto de modificación del planeamiento general con evaluación de impacto ambiental o de repercusiones.

###### Artículo 316 Disposiciones transitorias.

###### Primera.

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Especiales previstas en el PGMO, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del mismo y, en particular, a las presentes Normas.

###### Segunda.

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o contruidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan.

No podrán concederse licencias de edificación, segregación, demolición o actividades a los proyectos que se presenten a partir de la fecha de publicación en el BORM de la aprobación inicial del PGMO y que supongan contradicción de las normas o de la documentación gráfica del mismo. Podrá concederse licencia a aquellos proyectos que satisfagan las exigencias tanto del Plan vigente como del nuevo PGMO.

#### **Artículo 317 Disposición derogatoria Única.**

En el momento en que se publique en el BORM el acto de aprobación definitiva del nuevo PGMO quedarán derogadas las vigentes Normas Subsidiarias.

#### **ANEXO 1: NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE, DE ACUERDO CON LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PGMO.**

- Dirección General de Carreteras de la Región de Murcia

Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Región de Murcia.

- Dirección General de Cultura de la Región de Murcia

Ley 16/85, de 25 de junio, del patrimonio histórico español.

Decreto Legislativo 1 / 2.005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo de la Región de Murcia.

- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento

Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras.

Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Orden de 16 de diciembre de 1.997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

- Confederación Hidrográfica del Segura

Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas, modificada por la Ley 11/05, de 22 de junio.

- Renfe

Ley 16/1.987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.



**ANEXO 2:**  
**FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES**  
**Y UNIDADES DE ACTUACIÓN**



## **FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR**



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | <b>UA-1</b>                                                                                                                                                              |
| <b>Denominación:</b>         | <i>Unidad de Actuación Nº1</i>                                                                                                                                           |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGM al Suroeste del casco urbano, en la prolongación de la Avda. Región de Murcia.                                                                  |
| <b>Clase de suelo:</b>       | <i>Urbano Sin Consolidar</i>                                                                                                                                             |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | <i>Plan General</i>                                                                                                                                                      |
| <b>Uso Predominante:</b>     | <i>Residencial</i>                                                                                                                                                       |
| <b>Objetivos:</b>            | Crecimiento el núcleo urbano hacia el Suroeste, en un área de nuevo ensanche. Prolongar la Avenida Región de Murcia.                                                     |
| <b>Criterios:</b>            | Ordenanza 1c/UA. Edificación en hilera o aislada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m. Parcela mínima: 80 m². Fachada mínima: 5 metros. Nº de plantas: II plantas / 7 m. |

| CONDICIONES                                      |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Superficie de la Unidad de Actuación (m²)</b> | 3.520,97    |
| <b>Coeficiente de edificabilidad (m²/m²)</b>     | 0,80        |
| <b>Edificabilidad (m²)</b>                       | 2.816,78    |
| <b>Superficie de Espacios Libres (m²)</b>        | 582,44      |
| <b>Superficie de Equipamientos (m²)</b>          | 0,00        |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>               | ---         |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                     | Cooperación |



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | UA-2                                                                                                                                                                     |
| <b>Denominación:</b>         | Unidad de Actuación N°2                                                                                                                                                  |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGMO al Oeste del casco urbano, en la prolongación de la Avda. Región de Murcia.                                                                    |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbano Sin Consolidar                                                                                                                                                    |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan General                                                                                                                                                             |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                              |
| <b>Objetivos:</b>            | Crecimiento el núcleo urbano hacia el Oeste, en un área de nuevo ensanche. Prolongar la Avenida Región de Murcia.                                                        |
| <b>Criterios:</b>            | Ordenanza 1c/UA. Edificación en hilera o aislada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m. Parcela mínima: 80 m². Fachada mínima: 5 metros. N° de plantas: 11 plantas / 7 m. |

| CONDICIONES                                      |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Superficie de la Unidad de Actuación (m²)</b> | 4.760,38    |
| <b>Coeficiente de edificabilidad (m²/m²)</b>     | 0,80        |
| <b>Edificabilidad (m²)</b>                       | 3.808,30    |
| <b>Superficie de Espacios Libres (m²)</b>        | 1.409,13    |
| <b>Superficie de Equipamientos (m²)</b>          | 0,00        |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>               | ---         |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                     | Cooperación |



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | UA-3                                                                                                                                                                     |
| <b>Denominación:</b>         | Unidad de Actuación Nº3                                                                                                                                                  |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGMO al Suroeste del casco urbano.                                                                                                                  |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbano Sin Consolidar                                                                                                                                                    |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan General                                                                                                                                                             |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                              |
| <b>Objetivos:</b>            | Crecimiento el núcleo urbano hacia el Suroeste, en un área de nuevo ensanche.                                                                                            |
| <b>Criterios:</b>            | Ordenanza 1c/UA. Edificación en hilera o aislada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m. Parcela mínima: 80 m². Fachada mínima: 5 metros. Nº de plantas: II plantas / 7 m. |

| CONDICIONES                                      |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Superficie de la Unidad de Actuación (m²)</b> | 1.503,35    |
| <b>Coeficiente de edificabilidad (m²/m²)</b>     | 0,80        |
| <b>Edificabilidad (m²)</b>                       | 1.202,68    |
| <b>Superficie de Espacios Libres (m²)</b>        | 313,12      |
| <b>Superficie de Equipamientos (m²)</b>          | 0,00        |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>               | ---         |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                     | Cooperación |



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | UA-4                                                                                                                                                                     |
| <b>Denominación:</b>         | Unidad de Actuación Nº4                                                                                                                                                  |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGMO al Sur del casco urbano, delimitado por el casco urbano consolidado y la Avda. Región de Murcia.                                               |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbano Sin Consolidar                                                                                                                                                    |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan General                                                                                                                                                             |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                              |
| <b>Objetivos:</b>            | Completar el casco urbano en el espacio comprendido por los límites actuales y la Avenida Región de Murcia.                                                              |
| <b>Criterios:</b>            | Ordenanza 1c/UA. Edificación en hilera o aislada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m. Parcela mínima: 80 m². Fachada mínima: 5 metros. Nº de plantas: 11 plantas / 7 m. |

| CONDICIONES                                      |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Superficie de la Unidad de Actuación (m²)</b> | 5.166,66    |
| <b>Coeficiente de edificabilidad (m²/m²)</b>     | 0,80        |
| <b>Edificabilidad (m²)</b>                       | 4.133,33    |
| <b>Superficie de Espacios Libres (m²)</b>        | 0,00        |
| <b>Superficie de Equipamientos (m²)</b>          | 443,40      |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>               | ---         |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                     | Cooperación |



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | UA-5                                                                                                                                                                     |
| <b>Denominación:</b>         | Unidad de Actuación Nº5                                                                                                                                                  |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGMO al Sureste del casco urbano, delimitado por el casco urbano consolidado y la Avda. Región de Murcia.                                           |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbano Sin Consolidar                                                                                                                                                    |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan General                                                                                                                                                             |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                              |
| <b>Objetivos:</b>            | Completar el casco urbano en el espacio comprendido por los límites actuales y la Avenida Región de Murcia.                                                              |
| <b>Criterios:</b>            | Ordenanza 1c/UA. Edificación en hilera o aislada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m. Parcela mínima: 80 m². Fachada mínima: 5 metros. Nº de plantas: 11 plantas / 7 m. |

| CONDICIONES                                      |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Superficie de la Unidad de Actuación (m²)</b> | 6.043,25    |
| <b>Coeficiente de edificabilidad (m²/m²)</b>     | 0,80        |
| <b>Edificabilidad (m²)</b>                       | 4.834,60    |
| <b>Superficie de Espacios Libres (m²)</b>        | 0,00        |
| <b>Superficie de Equipamientos (m²)</b>          | 0,00        |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>               | ---         |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                     | Cooperación |



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | UA-6                                                                                                                                                                     |
| <b>Denominación:</b>         | Unidad de Actuación Nº6                                                                                                                                                  |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGM al Sureste del casco urbano, delimitado por el casco urbano consolidado, la Avda. Región de Murcia y la carretera de Villanueva                 |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbano Sin Consolidar                                                                                                                                                    |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan General                                                                                                                                                             |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                              |
| <b>Objetivos:</b>            | Completar el casco urbano en el espacio comprendido por los límites actuales y la Avenida Región de Murcia.                                                              |
| <b>Criterios:</b>            | Ordenanza 1c/UA. Edificación en hilera o aislada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m. Parcela mínima: 80 m². Fachada mínima: 5 metros. Nº de plantas: 11 plantas / 7 m. |

| CONDICIONES                                      |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Superficie de la Unidad de Actuación (m²)</b> | 15.746,87   |
| <b>Coeficiente de edificabilidad (m²/m²)</b>     | 0,80        |
| <b>Edificabilidad (m²)</b>                       | 12.597,50   |
| <b>Superficie de Espacios Libres (m²)</b>        | 1.049,00    |
| <b>Superficie de Equipamientos (m²)</b>          | 0,00        |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>               | ---         |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                     | Cooperación |



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | UA-7                                                                                                                                                                                        |
| <b>Denominación:</b>         | Unidad de Actuación N°7                                                                                                                                                                     |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGM0 al Este del casco urbano junto a la carretera de Villanueva de Segura.                                                                                            |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbano Sin Consolidar                                                                                                                                                                       |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan General                                                                                                                                                                                |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                                                 |
| <b>Objetivos:</b>            | Ampliación del casco urbano cruzando la carretera de illanueva. Obtención de terrenos opara equipamientos y espacios libres.                                                                |
| <b>Criterios:</b>            | Ordenanza 1d/UA. Edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m. Parcela mínima: 160 m². Fachada mínima: 8 metros. N° de plantas: II plantas/ 7 m. |

| CONDICIONES                                      |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Superficie de la Unidad de Actuación (m²)</b> | 2.496,52    |
| <b>Coeficiente de edificabilidad (m²/m²)</b>     | 0,60        |
| <b>Edificabilidad (m²)</b>                       | 1.497,91    |
| <b>Superficie de Espacios Libres (m²)</b>        | 0,00        |
| <b>Superficie de Equipamientos (m²)</b>          | 665,31      |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>               | ---         |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                     | Cooperación |



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | UA-8                                                                                                                                                                                        |
| <b>Denominación:</b>         | Unidad de Actuación N°8                                                                                                                                                                     |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGMU al Este del casco urbano en la confluencia de la carretera del Molino (MU-523) con la carretera de Villanueva de Segura.                                          |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbano Sin Consolidar                                                                                                                                                                       |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan General                                                                                                                                                                                |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                                                 |
| <b>Objetivos:</b>            | Ampliación del casco urbano cruzando la carretera de los Molinos. Obtención de terrenos opara equipamientos y espacios libres.                                                              |
| <b>Criterios:</b>            | Ordenanza 1d/UA. Edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada, con retranqueo mínimo a fachada 2 m. Parcela mínima: 160 m². Fachada mínima: 8 metros. N° de plantas: II plantas/ 7 m. |

| CONDICIONES                                      |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Superficie de la Unidad de Actuación (m²)</b> | 16.643,48   |
| <b>Coeficiente de edificabilidad (m²/m²)</b>     | 0,60        |
| <b>Edificabilidad (m²)</b>                       | 9.986,09    |
| <b>Superficie de Espacios Libres (m²)</b>        | 2.676,59    |
| <b>Superficie de Equipamientos (m²)</b>          | 1.843,51    |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>               | ---         |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                     | Cooperación |



| IDENTIFICACIÓN               |                                                      |
|------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | UA-9                                                 |
| <b>Denominación:</b>         | Unidad de Actuación N°9                              |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGMO al Oeste del casco urbano. |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbano Sin Consolidar                                |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan General                                         |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Equipamiento                                         |
| <b>Objetivos:</b>            |                                                      |
| <b>Criterios:</b>            | Ordenanza 2/UA. Equipamiento en Unidad de Actuación. |

| CONDICIONES                                      |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| <b>Superficie de la Unidad de Actuación (m²)</b> | 6.269,84         |
| <b>Coeficiente de edificabilidad (m²/m²)</b>     | Según Norma 2/UA |
| <b>Edificabilidad (m²)</b>                       | Según Norma 2/UA |
| <b>Superficie de Espacios Libres (m²)</b>        | 1.083,40         |
| <b>Superficie de Equipamientos (m²)</b>          | 3.903,49         |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>               | ---              |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                     | Cooperación      |



## **FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE**

| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | <b>URS-R1</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Denominación:</b>         | Sector N°1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial (Sector "Yesos de Ulea")                                                                                                                                                                              |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGM0 junto a la Autovía A-30 Madrid-Cartagena, a la altura de la salida "Ulea"                                                                                                                                                                  |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbanizable Sectorizado de Uso residencial                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan Parcial                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Objetivos:</b>            | Crear un gran espacio residencial, aprovechando el eje viario Murcia-Madrid, que pueda ser escaparaté a todos los desplazados en pro de una residencia en la Región de Murcia en el ámbito del interior, permitiendo descongestionar los ámbitos urbanos existentes. |
| <b>Criterios:</b>            | Urbanización de mínima densidad con amplios espacios ajardinados. El sector tendrá su propia infraestructura de depuración de aguas residuales                                                                                                                       |

| CONDICIONES                                                          |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Sup. de S.G. Vinculados con aprovechamiento (m²)</b>              | 1.202.044                                                       |
| <b>Aprovechamiento de referencia de S.G. vinculados (m²/m²)</b>      | 0,15                                                            |
| <b>Edificabilidad adicional de S.G. vinculados (m²)</b>              | 180.307                                                         |
| <b>Superficie del Sector neto (m²)</b>                               | 1.956.256                                                       |
| <b>Aprovechamiento de referencia del Sector neto (m²/m²)</b>         | 0,15                                                            |
| <b>Edificabilidad propia del Sector neto (m²)</b>                    | 293.438                                                         |
| <b>Superficie total del ámbito ordenado (m²)</b>                     | 3.158.300                                                       |
| <b>Edificabilidad total ámbito ordenado (m²)</b>                     | 473.745                                                         |
| <b>Aprovechamiento resultante s/ Superf. del Sector neto (m²/m²)</b> | 0,2422                                                          |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>                                   | No se limita                                                    |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                                         | Todos los previstos en el T.R. Ley del Suelo de la R. de Murcia |

| SIST. GENERALES VINCULADOS             |           | RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS |                    |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>Espacios Libres (m²)</b>            | 96.709    | <b>Espacios Libres (m²)</b>             | Según Plan Parcial |
| <b>Equipamientos (m²)</b>              | 36.656    | <b>Equipamientos (m²)</b>               | Según Plan Parcial |
| <b>Viaro y comunicaciones (m²)</b>     | 50.165    | <b>Viaro (m²)</b>                       | Según Plan Parcial |
| <b>Infraestr. y servicios (m²)</b>     | 3.255     |                                         |                    |
| <b>Espacios Protegidos (m²)</b>        | 1.015.259 |                                         |                    |
| <b>Cauces (no generan aprov.) (m²)</b> | 177.338   | <b>Otros (m²)</b>                       | Según Plan Parcial |

Cargas que afectan al Sector: Participación proporcional en el Plan Especial de Infraestructuras. Ejecución de todos los sistemas generales contenidos dentro del ámbito a ordenar (Espacios Libres y Viario y comunicaciones e Infraestructuras de depuración).

Nota: Los sistemas generales de vías pecuarias están vinculados al Sector, pero no generan aprovechamiento.

#### DETERMINACIONES:

- 1.- El ámbito del sector conllevará la constitución de entidades de colaboración y en especial de conservación, cuyos estatutos y bases deberán ser aprobados por la Administración Municipal.
- 2.- Deberán observarse las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 3.- La fijación, reforzamiento y conexión de servicios urbanísticos se distribuirá a través de Plan Especial, siendo criterio de distribución el total aprovechamiento recogido para los suelos urbanizables sectorizados.
- 4.- La existencia de bienes de dominio público en los ámbitos del sector no generan aprovechamiento sin perjuicio de su definición en el Plan Parcial en cuanto a desafectaciones, compatibilidades, cambios de trazado y realización de obras públicas, previo informe de la Administración sectorial.
- 5.- La colindancia de espacios protegidos observará en primer lugar los accidentes del terreno y en todo caso no será inferior a 15 metros lineales sobre la perpendicular del espacio protegido. Sobre esta franja no podrá materializarse ninguna edificación.
- 6.- La protección del Teucrium Libanitis y de otras especies catalogada mediante el Decreto nº 50/2.003, se llevarán a cabo con la concentración y protección por un plan específico en el ámbito de los suelos de sistemas generales del sector correspondiente.
- 7.- De acuerdo con los contenidos del convenio para este Sector, el Sistema General de Espacios Protegidos (LIC), a efectos de garantizar la concordancia en el Registro de Urbanismo, donde dicho ámbito se corresponde con la Finca registral nº2.776.2.538, 1417,1403,1406,1140,1136,1132,2536,2537 del Registro de la Propiedad de Cieza nº1 y ello conforme a las previsiones del Real Decreto 1.093/93. Se obtendrá un gran espacio público de carácter verde y libre compatible con su naturaleza de la red natura 2.000 (LIC y ZEPA), en virtud de lo establecido por la Directiva 92/43/CEE y la resolución de la Secretaría Sectorial de Agua y Medio Ambiente.
- 8.- Este desarrollo urbanístico es de iniciativa privada. Se deberán cumplir todos los compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico.
- 9.- El Sistema General Viario vinculado a este Sector es el grafiado en los planos de ordenación (SGV-R1). La anchura prevista para el vial es de 30 m. En dicha anchura se dispondrá, al menos, doble carril para circulación de vehículos en cada sentido.
- 10.- Debe tenerse en cuenta en el Plan Parcial la existencia de un/os cauce/s incluido/s en el Inventario de Cauces de la Dirección General de Ordenación del Territorio, que no ha/n sido clasificado/s en el presente PGM0 como sistema general de cauces. (Ver plano "Información urbanística. Cauces"). El planeamiento de desarrollo del sector deberá garantizar la correcta evacuación de los flujos que puedan producirse en dicho/s cauce/s.
- 11.- El Plan Parcial podrá modificar la ubicación y forma de la parcela con destino a Sistema General de Equipamientos, siempre que conserve la superficie original, que no la subdivida, que la forma sea adecuada a los fines de esta parcela y que tenga acceso a través de viales principales (Sistemas generales viarios o viales principales del sector).



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | <b>URS-R2</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Denominación:</b>         | Sector N°2 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial. Sector "El Saltador".                                                                                                                                                                                |
| <b>Ámbito:</b>               | Junto a la carretera que une la salida de la Autovía A-30 denominada "Ulea" y el antiguo apeadero de ferrocarril del Ulea.                                                                                                                                           |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbanizable Sectorizado de Uso residencial                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan Parcial                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Objetivos:</b>            | Crear un gran espacio residencial, aprovechando el eje viario Murcia-Madrid, que pueda ser escaparate a todos los desplazados en pro de una residencia en la Región de Murcia en el ámbito del interior, permitiendo descongestionar los ámbitos urbanos existentes. |
| <b>Criterios:</b>            | Las tipologías de vivienda a implantar en el Sector son: unifamiliar aislada, agrupada y bloque. El desarrollo del Sector se prevé durante el primer cuatrienio de vigencia del PGMO.                                                                                |

| CONDICIONES                                                         |                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Sup. de S.G. Vinculados con aprovechamiento (m²)</b>             | 157.931                                                         |
| <b>Aprovechamiento de referencia de S.G. vinculados (m²/m²)</b>     | 0,1117                                                          |
| <b>Edificabilidad adicional de S.G. vinculados (m²)</b>             | 17.641                                                          |
| <b>Superficie del Sector neto (m²)</b>                              | 127.713                                                         |
| <b>Aprovechamiento de referencia del Sector neto (m²/m²)</b>        | 0,1117                                                          |
| <b>Edificabilidad propia del Sector neto (m²)</b>                   | 14.266                                                          |
| <b>Superficie total del ámbito ordenado (m²)</b>                    | 285.644                                                         |
| <b>Edificabilidad total ámbito ordenado (m²)</b>                    | 31.906                                                          |
| <b>provechamiento resultante s/ Superf. del Sector neto (m²/m²)</b> | 0,2498                                                          |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>                                  | No se define                                                    |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                                        | Todos los previstos en el T.R. Ley del Suelo de la R. de Murcia |

| SIST. GENERALES VINCULADOS          |         | RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS |                    |
|-------------------------------------|---------|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>Espacios Libres (m²)</b>         | 6.852   | <b>Espacios Libres (m²)</b>             | Según Plan Parcial |
| <b>Equipamientos (m²)</b>           | 910     | <b>Equipamientos (m²)</b>               | Según Plan Parcial |
| <b>Viario y comunicaciones (m²)</b> | 11.719  | <b>Viario (m²)</b>                      | Según Plan Parcial |
| <b>Infraestr. y servicios (m²)</b>  | 0       |                                         |                    |
| <b>Espacios Protegidos (m²)</b>     | 138.450 |                                         |                    |
| <b>Otros (m²)</b>                   | 0       | <b>Otros (m²)</b>                       | Según Plan Parcial |

Cargas que afectan al Sector: Participación proporcional en la ampliación de la carretera A-8. Participación proporcional en el Plan Especial de Infraestructuras. Ejecución de todos los sistemas generales contenidos dentro del ámbito a ordenar (Espacios Libres y Viario, Infraestructuras y comunicaciones).

DETERMINACIONES:

- 1.- El ámbito del sector conllevará la constitución de entidades de colaboración y en especial de conservación, cuyos estatutos y bases deberán ser aprobados por la Administración Municipal.
- 2.- Deberán observarse las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 3.- La fijación, reforzamiento y conexión de servicios urbanísticos se distribuirá a través de Plan Especial, siendo criterio de distribución el total aprovechamiento recogido para los suelos urbanizables sectorizados.
- 4.- La existencia de bienes de dominio público en los ámbitos del sector no generan aprovechamiento sin perjuicio de su definición en el Plan Parcial en cuanto a desafectaciones, compatibilidades, cambios de trazado y realización de obras públicas, previo informe de la Administración sectorial.
- 5.- La colindancia de espacios protegidos observará en primer lugar los accidentes del terreno y en todo caso no será inferior a 15 metros lineales sobre la perpendicular del espacio protegido. Sobre esta franja no podrá materializarse ninguna edificación.
- 6.- La protección del Teucrium Libanitis y de otras especies catalogada mediante el Decreto nº 50/2.003, se llevarán a cabo con la concentración y protección por un plan específico en el ámbito de los suelos de sistemas generales del sector correspondiente.
- 7.- De acuerdo con los contenidos del convenio para este Sector, el Sistema General de Espacios Libres (LIC), a efectos de garantizar la concordancia en el Registro de Urbanismo, donde dicho ámbito se corresponde con la Finca registral nº 2.775 del Registro de la Propiedad de Cieza nº1 y ello conforme a las previsiones del Real Decreto 1.093/93. Se obtendrá un gran espacio público de carácter verde y libre compatible con su naturaleza de la red ntura 2.000 (LIC y ZEPA), en virtud de lo establecido por la Directiva 92/43/CEE y la resolución de la Secretaría Sectorial de Agua y Medio Ambiente.
- 8.- Este desarrollo urbanístico es de iniciativa privada. Se deberán cumplir todos los compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico.
- 9.- El Sistema General Viario vinculado a este Sector es el grafiado en los planos de ordenación (SGV-R2), que constituye la ampliación de la carretera A-8. La anchura prevista para el vial es de 20 m. En dicha anchura se dispondrá, al menos, doble carril para circulación de vehículos en cada sentido.
- 10.- El Plan Parcial podrá modificar la ubicación y forma de la parcela con destino a Sistema General de Equipamientos, siempre que conserve la superficie original, que no la subdivida, que la forma sea adecuada a los fines de esta parcela y que tenga acceso a través de viales principales (Sistemas generales viarios o viales principales del sector).

| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | <b>URS-R3</b>                                                                                                                                                                 |
| <b>Denominación:</b>         | Sector N°3 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial (Sector "Urbanización Verdelená")                                                                              |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado entre la A-30 Madrid-Cartagena, y la rambla del Tinajón, junto al Tránsito Tajo-Segura                                                                          |
| <b>Clase de suelo:</b>       | <i>Urbanizable Sectorizado de Uso residencial</i>                                                                                                                             |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | <i>Plan Parcial</i>                                                                                                                                                           |
| <b>Uso Predominante:</b>     | <i>Residencial</i>                                                                                                                                                            |
| <b>Objetivos:</b>            | Creación de un amplio espacio residencial aprovechando el potencial paisajístico de la zona e integrado con el mismo, de acuerdo con los preceptos del desarrollo sostenible. |
| <b>Criterios:</b>            | Urbanización de mínima densidad con amplios espacios ajardinados. El sector tendrá su propia infraestructura de depuración de aguas residuales                                |

| CONDICIONES                                                          |                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sup. de S.G. Vinculados con aprovechamiento (m²)</b>              | 123.241                                                                |
| <b>Aprovechamiento de referencia de S.G. vinculados (m²/m²)</b>      | 0,2305                                                                 |
| <b>Edificabilidad adicional de S.G. vinculados (m²)</b>              | 28.407                                                                 |
| <b>Superficie del Sector neto (m²)</b>                               | 1.470.841                                                              |
| <b>Aprovechamiento de referencia del Sector neto (m²/m²)</b>         | 0,2305                                                                 |
| <b>Edificabilidad propia del Sector neto (m²)</b>                    | 339.029                                                                |
| <b>Superficie total del ámbito ordenado (m²)</b>                     | 1.594.082                                                              |
| <b>Edificabilidad total ámbito ordenado (m²)</b>                     | 367.436                                                                |
| <b>Aprovechamiento resultante s/ Superf. del Sector neto (m²/m²)</b> | 0,2498                                                                 |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>                                   | <i>Sin limitación</i>                                                  |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                                         | <i>Todos los previstos en el T.R. Ley del Suelo de la R. de Murcia</i> |

| SIST. GENERALES VINCULADOS          |        | RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS |                           |
|-------------------------------------|--------|-----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Espacios Libres (m²)</b>         | 78.620 | <b>Espacios Libres (m²)</b>             | <i>Según Plan Parcial</i> |
| <b>Equipamientos (m²)</b>           | 11.150 | <b>Equipamientos (m²)</b>               | <i>Según Plan Parcial</i> |
| <b>Viarío y comunicaciones (m²)</b> | 33.471 | <b>Viarío (m²)</b>                      | <i>Según Plan Parcial</i> |
| <b>Infraestr. y servicios (m²)</b>  | 0      |                                         |                           |
| <b>Espacios Protegidos (m²)</b>     | 0      |                                         |                           |
| <b>Otros (m²)</b>                   | 0      | <b>Otros (m²)</b>                       | <i>Según Plan Parcial</i> |

Cargas que afectan al Sector: Arreglo del camino municipal de acceso por el Noroeste al Sector desde la C.N. 301-a; participación proporcional en el Plan Especial de Infraestructuras. Ejecución de todos los sistemas generales contenidos dentro del ámbito a ordenar (Espacios Libres y Viario y comunicaciones).

## DETERMINACIONES:

- 1.- El ámbito del sector conllevará la constitución de entidades de colaboración y en especial de conservación, cuyos estatutos y bases deberán ser aprobados por la Administración Municipal.
- 2.- Deberán observarse las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 3.- La fijación, reforzamiento y conexión de servicios urbanísticos se distribuirá a través de Plan Especial, siendo criterio de distribución el total aprovechamiento recogido para los suelos urbanizables sectorizados.
- 4.- La existencia de bienes de dominio público en los ámbitos del sector no generan aprovechamiento sin perjuicio de su definición en el Plan Parcial en cuanto a desafectaciones, compatibilidades, cambios de trazado y realización de obras públicas, previo informe de la Administración sectorial.
- 5.- La colindancia de espacios protegidos observará en primer lugar los accidentes del terreno y en todo caso no será inferior a 15 metros lineales sobre la perpendicular del espacio protegido. Sobre esta franja no podrá materializarse ninguna edificación.
- 6.- La protección del Teucrium Libanitis y de otras especies catalogada mediante el Decreto nº 50/2.003, se llevarán a cabo con la concentración y protección por un plan específico en el ámbito de los suelos de sistemas generales del sector correspondiente.
- 7.- Este desarrollo urbanístico es de iniciativa privada. Se deberán cumplir todos los compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico.
- 8.- El Sistema General Viario vinculado a este Sector es el grafiado en los planos de ordenación (SGV-R3). La anchura prevista para el vial es de 20 m. En dicha anchura se dispondrá, al menos, doble carril para circulación de vehículos en cada sentido.
- 9.- Debe tenerse en cuenta en el Plan Parcial la existencia de un/os cauce/s incluido/s en el Inventario de Cauces de la Dirección General de Ordenación del Territorio, que no ha/n sido clasificado/s en el presente PGMO como sistema general de cauces. (Ver plano "Información urbanística. Cauces"). El planeamiento de desarrollo del sector deberá garantizar la correcta evacuación de los flujos que puedan producirse en dicho/s cauce/s.
- 10.- El Plan Parcial podrá modificar la ubicación y forma de la parcela con destino a Sistema General de Equipamientos, siempre que conserve la superficie original, que no la subdivida, que la forma sea adecuada a los fines de esta parcela y que tenga acceso a través de viales principales (Sistemas generales viarios o viales principales del sector).
- 11.- Se hace notar la existencia de una servidumbre en el tramo subterráneo del Canal del Tránsito Tajo-Segura, que debe conservarse.
- 12.- La ordenación del sector ha de tener en cuenta que discurre el itinerario ecoturístico "Ulea-Los Valientes", debe garantizarse la continuidad de dicho itinerario dentro de los límites de la actuación y contemplar un adecuado tratamiento superficial de este itinerario para su uso no motorizado (sendero peatonal / carril bici), diferenciándolo claramente de las calzadas de tráfico rodado de la futura urbanización.



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | <b>URS-R4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Denominación:</b>         | Sector Nº4 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial (Sector "Los Juncos de Ulea Golf Resort")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGMO junto a la Autovía A-30 Madrid-Cartagena, a la altura de la salida "Ulea"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbanizable Sectorizado de Uso residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan Parcial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Objetivos:</b>            | Crear un gran espacio residencial, aprovechando el eje viario Murcia-Madrid, que pueda ser escaparate a todos los desplazados en pro de una residencia en la Región de Murcia en el ámbito del interior, con la pretensión de crear una bolsa residencial que sirva de puente entre el interior de la Región de Murcia y el área del Mar Menor, poniendo en valor los espacios protegidos ubicados en la zona. Se aplica interés especial en la implantación de una nueva zona deportiva con campo de golf. |
| <b>Criterios:</b>            | Predominio de la vivienda unifamiliar aislada y agrupada. Instalación singular de actividad deportiva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| CONDICIONES                                                          |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Sup. de S.G. Vinculados con aprovechamiento (m²)</b>              | 595.372                                                         |
| <b>Aprovechamiento de referencia de S.G. vinculados (m²/m²)</b>      | 0,1944                                                          |
| <b>Edificabilidad adicional de S.G. vinculados (m²)</b>              | 115.740                                                         |
| <b>Superficie del Sector neto (m²)</b>                               | 2.082.105                                                       |
| <b>Aprovechamiento de referencia del Sector neto (m²/m²)</b>         | 0,1944                                                          |
| <b>Edificabilidad propia del Sector neto (m²)</b>                    | 404.761                                                         |
| <b>Superficie total del ámbito ordenado (m²)</b>                     | 2.677.477                                                       |
| <b>Edificabilidad total ámbito ordenado (m²)</b>                     | 520.502                                                         |
| <b>Aprovechamiento resultante s/ Superf. del Sector neto (m²/m²)</b> | 0,2500                                                          |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>                                   | Sin limitación                                                  |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                                         | Todos los previstos en el T.R. Ley del Suelo de la R. de Murcia |

| SIST. GENERALES VINCULADOS          | RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Espacios Libres (m²)</b>         | Según Plan Parcial                      |
| <b>Equipamientos (m²)</b>           | Según Plan Parcial                      |
| <b>Viario y comunicaciones (m²)</b> | Según Plan Parcial                      |
| <b>Infraestr. y servicios (m²)</b>  |                                         |
| <b>Espacios Protegidos (m²)</b>     |                                         |
| <b>Otros (m²)</b>                   | Según Plan Parcial                      |

Cargas que afectan al Sector: Participación proporcional en la ampliación de la carretera A-8. Participación proporcional en el Plan Especial de Infraestructuras. Ejecución de todos los sistemas generales contenidos dentro del ámbito a ordenar (Espacios Libres y Viario, Infraestructuras y comunicaciones).

DETERMINACIONES:

- 1.- El ámbito del sector conllevará la constitución de entidades de colaboración y en especial de conservación, cuyos estatutos y bases deberán ser aprobados por la Administración Municipal.
- 2.- Deberán observarse las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 3.- La fijación, reforzamiento y conexión de servicios urbanísticos se distribuirá a través de Plan Especial, siendo criterio de distribución el total aprovechamiento recogido para los suelos urbanizables sectorizados.
- 4.- La existencia de bienes de dominio público en los ámbitos del sector no generan aprovechamiento sin perjuicio de su definición en el Plan Parcial en cuanto a desafectaciones, compatibilidades, cambios de trazado y realización de obras públicas, previo informe de la Administración sectorial.
- 5.- La colindancia de espacios protegidos observará en primer lugar los accidentes del terreno y en todo caso no será inferior a 15 metros lineales sobre la perpendicular del espacio protegido. Sobre esta franja no podrá materializarse ninguna edificación.
- 6.- La protección del Teucrium Libanitis y de otras especies catalogada mediante el Decreto nº 50/2.003, se llevarán a cabo con la concentración y protección por un plan específico en el ámbito de los suelos de sistemas generales del sector correspondiente.
- 7.- De acuerdo con los contenidos del convenio para este Sector, el Sistema General de Espacios Libres (LIC), a efectos de garantizar la concordancia en el Registro de Urbanismo, donde dicho ámbito se corresponde con la Finca registral nº1.887 del Registro de la Propiedad de Cieza nº1 y ello conforme a las previsiones del Real Decreto 1.093/93. Se obtendrá un gran espacio público de carácter verde y libre compatible con su naturaleza de la red ntura 2.000 (LIC y ZEPA), en virtud de lo establecido por la Directiva 92/43/CEE y la resolución de la Secretaría Sectorial de Agua y Medio Ambiente.
- 8.- Este desarrollo urbanístico es de iniciativa privada. Se deberán cumplir todos los compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico.
- 9.- El Sistema General Viario vinculado a este Sector es el grafiado en los planos de ordenación (SGV-R4), que constituye la ampliación de la carretera A-8. La anchura prevista para el vial es de 20 m. En dicha anchura se dispondrá, al menos, doble carril para circulación de vehículos en cada sentido.
- 10.- Debe tenerse en cuenta en el Plan Parcial la existencia de un/os cauce/s incluido/s en el Inventario de Cauces de la Dirección General de Ordenación del Territorio, que no ha/n sido clasificado/s en el presente PGMO como sistema general de cauces. (Ver plano "Información urbanística. Cauces"). El planeamiento de desarrollo del sector deberá garantizar la correcta evacuación de los flujos que puedan producirse en dicho/s cauce/s.
- 11.- El Plan Parcial podrá modificar la ubicación y forma de la parcela con destino a Sistema General de Equipamientos, siempre que conserve la superficie original, que no la subdivida, que la forma sea adecuada a los fines de esta parcela y que tenga acceso a través de viales principales (Sistemas generales viarios o viales principales del sector).

| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | <b>URS-R5</b>                                                                                                                                  |
| <b>Denominación:</b>         | Sector N°5 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial (Sector "Soto de Verdelena")                                                    |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado entre la A-30 Madrid-Cartagena, y la rambla del Tinajón, junto al Tránsito Tajo-Segura                                           |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbanizable Sectorizado de Uso residencial                                                                                                     |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan Parcial                                                                                                                                   |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                    |
| <b>Objetivos:</b>            | Complemento residencial del Sector R3 "Verdelena", aprovechando terrenos con interesantes vistas y gran potencial residencial.                 |
| <b>Criterios:</b>            | Urbanización de mínima densidad con amplios espacios ajardinados. El sector tendrá su propia infraestructura de depuración de aguas residuales |

| CONDICIONES                                                          |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Sup. de S.G. Vinculados con aprovechamiento (m²)</b>              | 34.230                                                          |
| <b>Aprovechamiento de referencia de S.G. vinculados (m²/m²)</b>      | 0,2250                                                          |
| <b>Edificabilidad adicional de S.G. vinculados (m²)</b>              | 7.702                                                           |
| <b>Superficie del Sector neto (m²)</b>                               | 309.139                                                         |
| <b>Aprovechamiento de referencia del Sector neto (m²/m²)</b>         | 0,2250                                                          |
| <b>Edificabilidad propia del Sector neto (m²)</b>                    | 69.556                                                          |
| <b>Superficie total del ámbito ordenado (m²)</b>                     | 343.369                                                         |
| <b>Edificabilidad total ámbito ordenado (m²)</b>                     | 77.258                                                          |
| <b>Aprovechamiento resultante s/ Superf. del Sector neto (m²/m²)</b> | 0,2499                                                          |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>                                   | Sin limitación                                                  |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                                         | Todos los previstos en el T.R. Ley del Suelo de la R. de Murcia |

| SIST. GENERALES VINCULADOS         | RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Espacios Libres (m²)</b>        | 16.198                                  |
| <b>Equipamientos (m²)</b>          | 2.297                                   |
| <b>Viaro y comunicaciones (m²)</b> | 15.735                                  |
| <b>Infraestr. y servicios (m²)</b> | 0                                       |
| <b>Espacios Protegidos (m²)</b>    | 0                                       |
| <b>Otros (m²)</b>                  | 0                                       |
| <b>Espacios Libres (m²)</b>        | Según Plan Parcial                      |
| <b>Equipamientos (m²)</b>          | Según Plan Parcial                      |
| <b>Viaro (m²)</b>                  | Según Plan Parcial                      |
| <b>Otros (m²)</b>                  | Según Plan Parcial                      |

Cargas que afectan al Sector: Participación proporcional en el Plan Especial de Infraestructuras. Ejecución de todos los sistemas generales contenidos dentro del ámbito a ordenar (Espacios Libres y Viario y comunicaciones).

## DETERMINACIONES:

- 1.- El ámbito del sector conllevará la constitución de entidades de colaboración y en especial de conservación, cuyos estatutos y bases deberán ser aprobados por la Administración Municipal.
- 2.- Deberán observarse las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 3.- La fijación, reforzamiento y conexión de servicios urbanísticos se distribuirá a través de Plan Especial, siendo criterio de distribución el total aprovechamiento recogido para los suelos urbanizables sectorizados.
- 4.- La existencia de bienes de dominio público en los ámbitos del sector no generan aprovechamiento sin perjuicio de su definición en el Plan Parcial en cuanto a desafectaciones, compatibilidades, cambios de trazado y realización de obras públicas, previo informe de la Administración sectorial.
- 5.- La colindancia de espacios protegidos observará en primer lugar los accidentes del terreno y en todo caso no será inferior a 15 metros lineales sobre la perpendicular del espacio protegido. Sobre esta franja no podrá materializarse ninguna edificación.
- 6.- La protección del Teucrium Libanitis y de otras especies catalogada mediante el Decreto nº 50/2.003, se llevarán a cabo con la concentración y protección por un plan específico en el ámbito de los suelos de sistemas generales del sector correspondiente.
- 7.- Este desarrollo urbanístico es de iniciativa privada. Se deberán cumplir todos los compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico.
- 8.- El Sistema General Viario vinculado a este Sector es el grafiado en los planos de ordenación (SGV-R5). La anchura prevista para el vial es de 20 m. En dicha anchura se dispondrá, al menos, doble carril para circulación de vehículos en cada sentido.
- 9.- Debe tenerse en cuenta en el Plan Parcial la existencia de un/os cauce/s incluido/s en el Inventario de Cauces de la Dirección General de Ordenación del Territorio, que no ha/n sido clasificado/s en el presente PGMO como sistema general de cauces. (Ver plano "Información urbanística. Cauces"). El planeamiento de desarrollo del sector deberá garantizar la correcta evacuación de los flujos que puedan producirse en dicho/s cauce/s.
- 10.- El Plan Parcial podrá modificar la ubicación y forma de la parcela con destino a Sistema General de Equipamientos, siempre que conserve la superficie original, que no la subdivide, que la forma sea adecuada a los fines de esta parcela y que tenga acceso a través de viales principales (Sistemas generales viarios o viales principales del sector).

| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | URS-R6                                                                                                                                          |
| <b>Denominación:</b>         | Sector N°6 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial (Sector "Urbanización Apeadero")                                                 |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado entre el FFCC Madrid-Cartagena y el sector URS-R4                                                                                 |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbanizable Sectorizado de Uso residencial                                                                                                      |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan Parcial                                                                                                                                    |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                     |
| <b>Objetivos:</b>            |                                                                                                                                                 |
| <b>Criterios:</b>            | Urbanización de mínima densidad con amplios espacios ajardinados. El sector tendrá su propia infraestructura de depuración de aguas residuales. |

| CONDICIONES                                                          |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Sup. de S.G. Vinculados con aprovechamiento (m²)</b>              | 105.660                                                         |
| <b>Aprovechamiento de referencia de S.G. vinculados (m²/m²)</b>      | 0,2274                                                          |
| <b>Edificabilidad adicional de S.G. vinculados (m²)</b>              | 24.027                                                          |
| <b>Superficie del Sector neto (m²)</b>                               | 1.068.409                                                       |
| <b>Aprovechamiento de referencia del Sector neto (m²/m²)</b>         | 0,2274                                                          |
| <b>Edificabilidad propia del Sector neto (m²)</b>                    | 242.956                                                         |
| <b>Superficie total del ámbito ordenado (m²)</b>                     | 1.174.069                                                       |
| <b>Edificabilidad total ámbito ordenado (m²)</b>                     | 266.983                                                         |
| <b>Aprovechamiento resultante s/ Superf. del Sector neto (m²/m²)</b> | 0,2499                                                          |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>                                   | Sin limitación                                                  |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                                         | Todos los previstos en el T.R. Ley del Suelo de la R. de Murcia |

| SIST. GENERALES VINCULADOS                                                                                                                                                                                                                                                                       | RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Espacios Libres (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | Según Plan Parcial                      |
| <b>Equipamientos (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | Según Plan Parcial                      |
| <b>Viario y comunicaciones (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | Según Plan Parcial                      |
| <b>Infraestr. y servicios (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |
| <b>Espacios protegidos (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |
| <b>Cauces (no generan aprov.) (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | Según Plan Parcial                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |
| Cargas que afectan al Sector: Participación proporcional en la ampliación de la carretera A-8. Participación proporcional en el Plan Especial de Infraestructuras. Ejecución de todos los sistemas generales contenidos dentro del ámbito a ordenar (Espacios Libres y Viario y comunicaciones). |                                         |

## DETERMINACIONES:

- 1.- El ámbito del sector conllevará la constitución de entidades de colaboración y en especial de conservación, cuyos estatutos y bases deberán ser aprobados por la Administración Municipal.
- 2.- Deberán observarse las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 3.- La fijación, reforzamiento y conexión de servicios urbanísticos se distribuirá a través de Plan Especial, siendo criterio de distribución el total aprovechamiento recogido para los suelos urbanizables sectorizados.
- 4.- La existencia de bienes de dominio público en los ámbitos del sector no generan aprovechamiento sin perjuicio de su definición en el Plan Parcial en cuanto a desafectaciones, compatibilidades, cambios de trazado y realización de obras públicas, previo informe de la Administración sectorial.
- 5.- La colindancia de espacios protegidos observará en primer lugar los accidentes del terreno y en todo caso no será inferior a 15 metros lineales sobre la perpendicular del espacio protegido. Sobre esta franja no podrá materializarse ninguna edificación.
- 6.- La protección del *Teucrium Libanitis* y de otras especies catalogada mediante el Decreto nº 50/2.003, se llevarán a cabo con la concentración y protección por un plan específico en el ámbito de los suelos de sistemas generales del sector correspondiente.
- 7.- Este desarrollo urbanístico es de iniciativa privada. Se deberán cumplir todos los compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico.
- 8.- El Sistema General Viario vinculado a este Sector es el grafiado en los planos de ordenación (SGV-R6), que constituye, en parte, la ampliación de la carretera A-8. La anchura prevista para el vial es de 20 m. En dicha anchura se dispondrá, al menos, doble carril para circulación de vehículos en cada sentido. El desarrollo de este sector queda supeditado a las determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras que defina el desarrollo y ejecución de la ampliación y prolongación de la carretera A-8.
- 9.- Debe tenerse en cuenta en el Plan Parcial la existencia de un/os cauce/s incluido/s en el Inventario de Cauces de la Dirección General de Ordenación del Territorio, que no ha/n sido clasificado/s en el presente PGM0 como sistema general de cauces. (Ver plano "Información urbanística. Cauces"). El planeamiento de desarrollo del sector deberá garantizar la correcta evacuación de los flujos que puedan producirse en dicho/s cauce/s.
- 10.- El Plan Parcial podrá modificar la ubicación y forma de la parcela con destino a Sistema General de Equipamientos, siempre que conserve la superficie original, que no la subdivide, que la forma sea adecuada a los fines de esta parcela y que tenga acceso a través de viales principales (Sistemas generales viarios o viales principales del sector).
- 11.- Será obligatoria la conexión de los terrenos ubicados al este del Barranco de las Salinas con el resto del sector mediante el viario adecuado.



| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | <b>URS-R7</b>                                                                                                                                   |
| <b>Denominación:</b>         | Sector Nº7 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial (Sector "Urbanización Las Salinas")                                              |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado entre el FFCC Madrid-Cartagena y el lindero norte del Término Municipal                                                           |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbanizable Sectorizado de Uso residencial                                                                                                      |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan Parcial                                                                                                                                    |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Residencial                                                                                                                                     |
| <b>Objetivos:</b>            |                                                                                                                                                 |
| <b>Criterios:</b>            | Urbanización de mínima densidad con amplios espacios ajardinados. El sector tendrá su propia infraestructura de depuración de aguas residuales. |

| CONDICIONES                                                          |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Sup. de S.G. Vinculados con aprovechamiento (m²)</b>              | 296.226                                                         |
| <b>Aprovechamiento de referencia de S.G. vinculados (m²/m²)</b>      | 0,2274                                                          |
| <b>Edificabilidad adicional de S.G. vinculados (m²)</b>              | 67.362                                                          |
| <b>Superficie del Sector neto (m²)</b>                               | 2.988.541                                                       |
| <b>Aprovechamiento de referencia del Sector neto (m²/m²)</b>         | 0,2274                                                          |
| <b>Edificabilidad propia del Sector neto (m²)</b>                    | 679.594                                                         |
| <b>Superficie total del ámbito ordenado (m²)</b>                     | 3.284.767                                                       |
| <b>Edificabilidad total ámbito ordenado (m²)</b>                     | 746.956                                                         |
| <b>Aprovechamiento resultante s/ Superf. del Sector neto (m²/m²)</b> | 0,2499                                                          |
| <b>Número máximo de viviendas:</b>                                   | Sin limitación                                                  |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                                         | Todos los previstos en el T.R. Ley del Suelo de la R. de Murcia |

| SIST. GENERALES VINCULADOS             | RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Espacios Libres (m²)</b>            | 153.178                                 |
| <b>Equipamientos (m²)</b>              | 21.273                                  |
| <b>Viario y comunicaciones (m²)</b>    | 96.412                                  |
| <b>Infraestr. y servicios (m²)</b>     | 25.363                                  |
| <b>Espacios protegidos (m²)</b>        | 0                                       |
| <b>Cauces (no generan aprov.) (m²)</b> |                                         |
| <b>Espacios Libres (m²)</b>            | Según Plan Parcial                      |
| <b>Equipamientos (m²)</b>              | Según Plan Parcial                      |
| <b>Viario (m²)</b>                     | Según Plan Parcial                      |
| <b>Otros (m²)</b>                      | Según Plan Parcial                      |

Cargas que afectan al Sector: Participación proporcional en la ampliación de la carretera A-8. Participación proporcional en el Plan Especial de Infraestructuras. Ejecución de todos los sistemas generales contenidos dentro del ámbito a ordenar (Espacios Libres y Viario y comunicaciones).

DETERMINACIONES:

- 1.- El ámbito del sector conllevará la constitución de entidades de colaboración y en especial de conservación, cuyos estatutos y bases deberán ser aprobados por la Administración Municipal.
- 2.- Deberán observarse las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 3.- La fijación, reforzamiento y conexión de servicios urbanísticos se distribuirá a través de Plan Especial, siendo criterio de distribución el total aprovechamiento recogido para los suelos urbanizables sectorizados.
- 4.- La existencia de bienes de dominio público en los ámbitos del sector no generan aprovechamiento sin perjuicio de su definición en el Plan Parcial en cuanto a desafectaciones, compatibilidades, cambios de trazado y realización de obras públicas, previo informe de la Administración sectorial.
- 5.- La colindancia de espacios protegidos observará en primer lugar los accidentes del terreno y en todo caso no será inferior a 15 metros lineales sobre la perpendicular del espacio protegido. Sobre esta franja no podrá materializarse ninguna edificación.
- 6.- La protección del Teucrium Libanitis y de otras especies catalogada mediante el Decreto nº 50/2.003, se llevarán a cabo con la concentración y protección por un plan específico en el ámbito de los suelos de sistemas generales del sector correspondiente.
- 7.-El desarrollo del planeamiento de desarrollo, precisará la ejecución y puesta en servicio del puente elevado sobre la vía férrea aprobado por la Administración General del Estado.
- 8.- Este desarrollo urbanístico es de iniciativa privada. Se deberán cumplir todos los compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico.
- 9.- El Sistema General Viario vinculado a este Sector es el grafiado en los planos de ordenación (SGV-R7), que constituye la prolongación de la carretera A-8. La anchura prevista para el vial es de 20 m. En dicha anchura se dispondrá, al menos, doble carril para circulación de vehículos en cada sentido. El desarrollo de este sector queda supeditado a las determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras que defina el desarrollo y ejecución de la ampliación y prolongación de la carretera A-8.
- 10.- Debe tenerse en cuenta en el Plan Parcial la existencia de un/os cauce/s incluido/s en el Inventario de Cauces de la Dirección General de Ordenación del Territorio, que no ha/n sido clasificado/s en el presente PGMO como sistema general de cauces. (Ver plano "Información urbanística. Cauces"). El planeamiento de desarrollo del sector deberá garantizar la correcta evacuación de los flujos que puedan producirse en dicho/s cauce/s.
- 11.- El Plan Parcial podrá modificar la ubicación y forma de la parcela con destino a Sistema General de Equipamientos, siempre que conserve la superficie original, que no la subdivida, que la forma sea adecuada a los fines de esta parcela y que tenga acceso a través de viales principales (Sistemas generales viarios o viales principales del sector).

| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | <b>URS-I1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Denominación:</b>         | Sector N°1 de Suelo Urbanizable Sectorizado de UsoTerciario- Dotacional compatible con residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ámbito:</b>               | El delimitado por el PGM0 junto a la Carretera Nacional 301-a a unos 1.100 m del enlace de la citada carretera con la Autovía A-30 Madrid-Cartagena en la salida "Ulea".                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Clase de suelo:</b>       | <i>Urbanizable Sectorizado de Uso industrial</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | <i>Plan Parcial</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Uso Predominante:</b>     | <i>Producción, almacenaje, comercio mayorista, restauración de bienes de consumo y producción artesanal y artística y Económico-Terciario, Comercial, oficinas y recreativo.</i>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Objetivos:</b>            | Dotar el municipio de una nueva área de actividades económicas, en un lugar estratégico desde el punto de vista de las comunicaciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Criterios:</b>            | Dotar a la zona de acceso directo a la carretera nacional 301-a. Estructua viaria en plano ortogonal, reticular o hipodinámico. Red viaria de importantes dimensiones, dotación de aparcamientos anexos a la red viaria y señalamiento de otros espacios dotacionales en atención al interés o prioridades del Ayto. de Ulea. Permitir el desarrollo de cualquier sector económico, excepto la industria pesada o contaminante. |

| CONDICIONES                                                          |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Superficie de S.G. Adscritos (m²)</b>                             | 34.227                                                          |
| <b>Superficie del sector (m²)</b>                                    | 197.312                                                         |
| <b>Superficie total ordenada (m²)</b>                                | 231.539                                                         |
| <b>Aprovechamiento de referencia (m²/m²)</b>                         | 0,6000                                                          |
| <b>Edificabilidad sector (m²)</b>                                    | 118.387                                                         |
| <b>Aprovechamiento de referencia de S.G. (m²/m²)</b>                 | 0,6000                                                          |
| <b>Edificabilidad S.G. (m²)</b>                                      | 20.536                                                          |
| <b>Edificabilidad total (m²)</b>                                     | 138.923                                                         |
| <b>Aprovechamiento resultante s/ Superf. neta del Sector (m²/m²)</b> | 0,7041                                                          |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                                         | Todos los previstos en el T.R. Ley del Suelo de la R. de Murcia |

| USOS DEL SUELO DE LOS S.G.                                                                                                                                                                                                                                          |        | RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>Espacios Libres (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                         | 0      | <b>Espacios Libres (m²)</b>             | Según Plan Parcial |
| <b>Equipamientos (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                           | 19.132 | <b>Equipamientos (m²)</b>               | Según Plan Parcial |
| <b>Viario (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | 9.222  | <b>Viario (m²)</b>                      | Según Plan Parcial |
| <b>Infraestructuras (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                        | 5.873  | <b>Otros (m²)</b>                       | Según Plan Parcial |
| Cargas que afectan al Sector: Participación proporcional en la ampliación de la carretera A-8. Participación proporcional en el Plan Especial de Infraestructuras. Ejecución de todos los sistemas generales contenidos dentro del ámbito a ordenar (Equipamiento). |        |                                         |                    |

## DETERMINACIONES:

- 1.- El ámbito del sector conllevará la constitución de entidades de colaboración y en especial de conservación, cuyos estatutos y bases deberán ser aprobados por la Administración Municipal.
- 2.- Deberán observarse las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 3.- La fijación, reforzamiento y conexión de servicios urbanísticos se distribuirá a través de Plan Especial, siendo criterio de distribución el total aprovechamiento recogido para los suelos urbanizables sectorizados.
- 4.- La existencia de bienes de dominio público en los ámbitos del sector no generan aprovechamiento sin perjuicio de su definición en el Plan Parcial en cuanto a desafectaciones, compatibilidades, cambios de trazado y realización de obras públicas, previo informe de la Administración sectorial.
- 5.- La colindancia de espacios protegidos observará en primer lugar los accidentes del terreno y en todo caso no será inferior a 15 metros lineales sobre la perpendicular del espacio protegido. Sobre esta franja no podrá materializarse ninguna edificación.
- 6.- La protección del Teucrium Libanitis y de otras especies catalogada mediante el Decreto nº 50/2.003, se llevarán a cabo con la concentración y protección por un plan específico en el ámbito de los suelos de sistemas generales del sector correspondiente.
- 9.- El Sistema General Viario vinculado a este Sector es el grafiado en los planos de ordenación (SGV-I1), que constituye la ampliación de la carretera A-8.
- 8.- La anchura prevista para el vial es de 20 m. En dicha anchura se dispondrá, al menos, doble carril para circulación de vehículos en cada sentido.

| IDENTIFICACIÓN               |                                                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÓDIGO:</b>               | URS-I2                                                                                                                               |
| <b>Denominación:</b>         | Sector Nº2 de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario-Industrial                                                              |
| <b>Ámbito:</b>               | Junto a la carretera N-301, tomando la salida "Ulea" de la Autovía A-30, en dirección Albacete.                                      |
| <b>Clase de suelo:</b>       | Urbanizable Sectorizado de Uso industrial                                                                                            |
| <b>Figura de desarrollo:</b> | Plan Parcial                                                                                                                         |
| <b>Uso Predominante:</b>     | Industrial                                                                                                                           |
| <b>Objetivos:</b>            | Creación de sectores industriales de tamaño moderado, aprovechando las vías principales de comunicación que atraviesan el municipio. |
| <b>Criterios:</b>            | Comercio al por mayor. Industria ligera y mediana.                                                                                   |

| CONDICIONES                                                          |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Superficie de S.G. Adscritos (m²)</b>                             | 19.449                                                          |
| <b>Superficie del sector (m²)</b>                                    | 63.988                                                          |
| <b>Superficie total ordenada (m²)</b>                                | 83.437                                                          |
| <b>Aprovechamiento de referencia (m²/m²)</b>                         | 0,6000                                                          |
| <b>Edificabilidad sector (m²)</b>                                    | 38.393                                                          |
| <b>Aprovechamiento de referencia de S.G. (m²/m²)</b>                 | 0,6000                                                          |
| <b>Edificabilidad S.G. (m²)</b>                                      | 11.669                                                          |
| <b>Edificabilidad total (m²)</b>                                     | 50.062                                                          |
| <b>Aprovechamiento resultante s/ Superf. neta del Sector (m²/m²)</b> | 0,7824                                                          |
| <b>Sistema de Actuación:</b>                                         | Todos los previstos en el T.R. Ley del Suelo de la R. de Murcia |

| USOS DEL SUELO DE LOS S.G.                                                                                                 |        | RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>Espacios Libres (m²)</b>                                                                                                | 0      | <b>Espacios Libres (m²)</b>             | Según Plan Parcial |
| <b>Equipamientos (m²)</b>                                                                                                  | 0      | <b>Equipamientos (m²)</b>               | Según Plan Parcial |
| <b>Viario (m²)</b>                                                                                                         | 0      | <b>Viario (m²)</b>                      | Según Plan Parcial |
| <b>Infraestructuras (m²)</b>                                                                                               | 19.449 | <b>Otros (m²)</b>                       | Según Plan Parcial |
| Cargas que afectan al Sector: Participación proporcional en el Plan Especial de Infraestructuras y otras infraestructuras. |        |                                         |                    |

## DETERMINACIONES:

- 1.- El ámbito del sector conllevará la constitución de entidades de colaboración y en especial de conservación, cuyos estatutos y bases deberán ser aprobados por la Administración Municipal.
- 2.- Deberán observarse las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 3.- La fijación, reforzamiento y conexión de servicios urbanísticos se distribuirá a través de Plan Especial, siendo criterio de distribución el total aprovechamiento recogido para los suelos urbanizables sectorizados.
- 4.- La existencia de bienes de dominio público en los ámbitos del sector no generan aprovechamiento sin perjuicio de su definición en el Plan Parcial en cuanto a desafectaciones, compatibilidades, cambios de trazado y realización de obras públicas, previo informe de la Administración sectorial.
- 5.- La colindancia de espacios protegidos observará en primer lugar los accidentes del terreno y en todo caso no será inferior a 15 metros lineales sobre la perpendicular del espacio protegido. Sobre esta franja no podrá materializarse ninguna edificación.
- 6.- La protección del Teucrium Libanitis y de otras especies catalogada mediante el Decreto nº 50/2.003, se llevarán a cabo con la concentración y protección por un plan específico en el ámbito de los suelos de sistemas generales del sector correspondiente.