

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

391 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de fecha 26 de noviembre de 2013, relativa a la modificación n.º 25/10 del PGM de Abarán, Loma del Zapatero. Expte. 60/10 de planeamiento.

Con fecha 26 de noviembre de 2013 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento de Abarán, en sesión plenaria de 29 de junio de 2010, aprobó inicialmente la modificación de referencia y la sometió a información pública de un mes mediante anuncios publicados en los diarios La Verdad y La Opinión y BORM de 9 de abril de 2010.

Segundo.- Con fecha 28 de octubre de 2010 la Dirección General de Territorio y Vivienda emitió informe sobre este asunto que, por extenso, se obvia su transcripción.

Tercero.- Mediante acuerdo plenario de 19 de abril de 2012 se aprobó provisionalmente la presente modificación y se sometió a un nuevo trámite de información pública mediante la publicación de los correspondientes anuncios en los diarios La Verdad y La Opinión de 30 de abril de 2012 y BORM de 5 de mayo de ese mismo año.

La documentación correspondiente a la aprobación provisional se remitió a esta Consejería mediante oficio registrado de entrada el día 10 de julio de 2012.

Asimismo, mediante oficio registrado de entrada el día 21 de septiembre de 2012 el Ayuntamiento remitió un acuerdo plenario de 13 de septiembre de 2012 en el que se contestaba a las alegaciones habidas durante el anterior trámite de información pública.

Cuarto.- Con fecha 17 de octubre de 2012, el Servicio de Urbanismo emitió informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma dicha Modificación Plan General, que obra en el expediente y que, por coincidir sustancialmente con el siguiente dictamen, se obvia su reproducción. Y, la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 29 de octubre de 2006, y, oído el anterior informe acuerda que con anterioridad a su aprobación definitiva, se deben subsanar las siguientes deficiencias:

- Debe completarse la justificación de disponibilidad actual de servicios urbanos, una vez ejecutadas las infraestructuras proyectadas, para la consideración de la totalidad del ámbito como Suelo Urbano en los términos del Art. 62 del TRLSRM.

- Debe justificarse con mayor precisión la disminución de cesión de aprovechamiento en función de las cargas e indemnizaciones que pudieran hacer inviable la actuación, en relación con el informe de sostenibilidad económica al que se refiere al Ley estatal de suelo y el RD 1492/2011, que debe acompañarse.

- Las parcelas E-1 y E-3 no tienen el acceso correctamente resuelto, sin garantías de accesibilidad, al lindar con viales en fondo de saco o no incorporados a la ordenación, al igual que el vial al sur de la parcela de Frutas Esther.

- En la zona 3c se incluye una parcela para residuos que en realidad se corresponde con servicios urbanos y debe calificarse como tal. En relación con la normativa de los espacios libres las siglas 4c fueron adoptadas por una modificación anterior de PGMO en la que se establecía otra ordenanza (expte: 31/08, BORM 15/12/2008).

- El plano O.1, Ordenación, superponiendo la propuesta con la ordenación vigente resulta confuso, por la modificación del trazado del SG de Comunicaciones.

- En algunos planos, la zonas verdes no tienen exactamente las mismas siglas en normativa.

- En el plano O.4 de Cesiones no se incluyen rotondas e isletas en el tramado de viario de cesión y el límite del suelo urbano no recoge toda la sección de viario correspondiente a la carretera MU-513 (también en otros planos).

- La vía de servicio queda interrumpida en la rotonda central, con lo cual, en este frente pueden producirse situaciones conflictivas entre la necesidad de acceso a parcelas que den frente a la misma y su prohibición para asegurar su correcto funcionamiento. La inclusión de la nueva rotonda entre dos Unidades de Actuación (3 y 4) dificulta su gestión y ejecución.

- No consta que se haya cumplimentado lo señalado en el informe de Confederación Hidrográfica del Segura de 28/10/2010 sobre disponibilidad de recursos hídricos.

- No consta que se haya presentado estudio de impacto territorial, conforme a lo señalado en el informe de la D.G. de 28/10/2010».

Quinto.- En cumplimiento del anterior dictamen, el Ayuntamiento remitió, con fecha de registro de entrada 29 de octubre de 2013, un documento para la subsanación de deficiencias de la presente modificación aprobado en sesión plenaria de 16 de octubre de 2013.

Sexto.- Consta en el expediente la emisión de informes por parte de los siguientes organismos:

- Con fecha 14 de octubre de 2010 ESAMUR emite informe favorable.

- La Dirección General de Bienes Culturales, con fecha 26 de octubre de 2012, informa que no hay inconveniente desde el punto de vista del patrimonio cultural.

- La Dirección General de Carreteras, con fecha 30 de octubre de 2012 que señala diversas deficiencias en relación con los accesos y las colindancias a la carretera RM-513.

- Con fecha 16 de noviembre de 2012, la Mancomunidad de Canales del Taibilla informa acerca de una serie de instalaciones de su propiedad que quedan dentro del ámbito de la modificación.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 16 de mayo de 2013 que, en síntesis, señala que se pueden atender las demandas de agua.

Séptimo.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento y de los informes sectoriales emitidos, la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio emitió un último informe, con fecha 20 de noviembre de 2013, que se transcribe a continuación:

«Con referencia al informe de la CCPT, se ha justificado de forma pormenorizada en la Memoria aportada el cumplimiento de las observaciones señaladas (recogidas en cursiva), en la siguiente forma:

Debe completarse la justificación de disponibilidad actual de servicios urbanos, una vez ejecutadas las infraestructuras proyectadas para la consideración de la totalidad del ámbito como suelo urbano en los términos del Art. 62 TRLSRM.

Se completa la justificación con informe de la compañía suministradora del servicio de aguas, señalando la completa ejecución y recepción de las obras, asegurando la futura dotación de agua potable para el desarrollo de la zona.

Respecto al resto de los servicios exigidos por el Art. 62.1.a del TRLSRM para la clasificación como urbano (no consolidado), queda justificada en la memoria de forma exhaustiva la suficiencia para atender la edificación existente o prevista, sin perjuicio de que se completen o renueven, en su caso, en el correspondiente proyecto de urbanización de los ámbitos de las unidades de actuación delimitadas para el reparto de cargas y beneficios.

Debe justificarse con mayor precisión la disminución de cesión de aprovechamiento en función de las cargas e indemnizaciones que pudieran hacer inviable la actuación, en relación con el informe de sostenibilidad económica al que se refiere la Ley estatal de suelo y el RD 1492/2011, que debe acompañarse.

Se justifica adecuadamente la aplicación de lo dispuesto en el Art. 69.1.b del TRLSRM en función de la viabilidad de la actuación, y se acompaña informe de sostenibilidad económica sobre el impacto positivo de la actuación sobre la hacienda pública municipal, siendo irrelevante la incidencia relativa al mantenimiento de las nuevas rotondas por la Administración Regional, ya que el costo de ejecución será asumido por la propia actuación.

Las parcelas E-1 y E-3 no tienen el acceso correctamente resuelto, sin garantías de accesibilidad, al lindar con viales en fondo de saco o no incorporados a la ordenación, al igual que el vial al sur de la parcela de Frutas Esther.

Se ha justificado que dichas parcelas disponen de acceso desde caminos públicos que quedan recogidos en los planos de ordenación. Se ha incorporado una rotonda para evitar el fondo de saco del vial al sur de Frutas Esther.

En zona 3c se incluye parcela para residuos que en realidad se corresponde con servicios urbanos y debe calificarse como tal. En relación con la normativa de los espacios libres las siglas 4c fueron adoptadas por una modificación anterior de PGMO en la que se establecía otra ordenanza de espacios libres (expte: 31/08, BORM 15/12/2009).

Se ha cumplimentado adecuadamente.

El plano O.1, Ordenación, superponiendo la propuesta con la ordenación vigente, resulta confuso, por la modificación del trazado del SG de Comunicaciones.

Se ha cumplimentado adecuadamente.

En el plano 0.4 de Cesiones no se incluyen rotondas e isletas en el tramado de viario de cesión y el límite del suelo urbano no recoge toda la sección de viario correspondiente a la carretera MU-513 (también otros planos)

Se ha cumplimentado adecuadamente.

La vía de servicio queda interrumpida en el caso de la rotonda central, con lo cual, en este frente pueden producirse situaciones conflictivas entre la necesidad de acceso a parcelas que den frente a la misma y su prohibición para asegurar el correcto funcionamiento de la misma. La inclusión parcial de rotondas en U.A (como en la 3 y 4) dificulta su gestión y ejecución.

Se limitan las posibilidades de acceso a la rotonda. Se han tenido en cuenta las consideraciones contenidas en el informe de la Dirección General de Carreteras, de 30/10/2012, si bien los proyectos de urbanización, en cuanto que afectan a la ctra. Regional, deben someterse a autorización de la citada Dirección General, debiendo integrarse el tratamiento de la rotonda compartida entre las UA 3 y 4.

No consta que se haya cumplimentado lo señalado en el informe de Confederación Hidrográfica del Segura de 28/10/2010 sobre la disponibilidad de recursos hídricos.

Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos suficientes, se aporta el último informe de la CHS, de fecha 16/5/2013, en respuesta a la solicitud, habiéndose estimado la demanda anual en 9.229m³/año (0,009 Hm³/año) lo que supone una cantidad insignificante del 0.08por mil de la demanda adicional atendible por la MCT (108,61Hm³), según los datos del referido informe, señalándose además que "Consultado el Registro de Aguas, ese municipio (Abarán) dispone de una concesión de aguas del río Segura suficiente para atender la demanda estimada en la modificación puntual del PGMO propuesta".

Por tanto se considera suficientemente garantizada la disponibilidad de recursos hídricos.

No consta que se haya presentado estudio de impacto territorial, conforme a lo señalado en el informe de la D.G. de 28/10/2010.

Se ha emitido informe del Servicio de Ordenación del Territorio con fecha 12/11/2013 en el que se concluye que no se observan reparos respecto al EIT aportado.

Se ha cumplimentado lo señalado en el informe de la MCT de 16/11/2012.

Conclusión

Se consideran adecuadamente subsanadas las deficiencias señaladas y, a reserva de lo que señale el informe jurídico, procede su aprobación definitiva».

Fundamentos de derecho

Primero.- De conformidad con lo previsto en los artículos 138 y 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, la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que, como la presente, tienen carácter estructural corresponde al titular de esta Consejería.

Segundo.- La tramitación de esta modificación cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo. Y, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.a) procede su aprobación definitiva.

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.- Aprobar definitivamente la modificación n.º 25/10 del PGM de Abarán, Loma del Zapatero.

Segundo.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de la normativa que se contiene en el proyecto en el BORM de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 151.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

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.

Modificación puntual 25/2010 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Abarán en la zona de la Loma del Zapatero.-

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A LOS INFORMES SECTORIALES

- NORMAS -

2c ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Ordenación: Edificación adaptada a los usos a implantar, en manzana cerrada.

Alineaciones y rasantes las señaladas en los planos.

Retranqueos: no se establecen retranqueos con carácter general, sino los que para cada zona se grafían en los planos de alineaciones que serán obligatorios en todo caso.

Edificabilidad: 0,80 m²/m² sobre parcela neta.

Parcela mínima: 250 m²

Fachada mínima: 10 metros

Altura máxima: 3 plantas, equivalentes a 12 metros de altura. Esta altura máxima se podrá superar si justificadamente se demuestra que ello es necesario para la implantación de algún uso autorizado.

En caso de que la edificación se destine a uso hotelero u oficinas se permitirán 5 plantas y 18 metros de altura.

Vuelos: No se permitirá vuelo alguno sobre vial o espacio público.

Usos:

Usos preferentes:

Uso comercial: en las categorías 1.^a y 2.^a de las previstas en el artículo 6 de las Ordenanzas sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.

Uso industrial: en las categorías 1.^a y 2.^a de las previstas en el artículo 8 de las Ordenanzas sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.

Uso hotelero: en las condiciones que se establecen en el art. 9 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la Edificación del Plan General.

Salas de reunión: en las categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a de las previstas en el artículo 10 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.

Usos espectáculos: en las categorías 1.^a y 2.^a de las previstas en el artículo 11 de la Ordenanza sobre las condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.

Para la implantación de estos usos se deberá resolver y justificar adecuadamente que se atienden las necesidades de aparcamientos que se genere dentro del ámbito de su parcela privada.

Uso deportivo: En las categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a de las previstas en el artículo 16 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la edificación.

Usos tolerados: Residencial, con un máximo de 1 vivienda por parcela de una superficie de 1.500 m² como mínimo, siempre que se justifique su necesidad para funciones de guardería, vinculada a la actividad específica de la parcela.

Usos prohibidos: Los no previstos expresamente en esta Norma, y concretamente los residenciales con la excepción ya indicada.

Condiciones de acceso a las parcelas:

Las parcelas recayentes a la carretera MU-513 deberán tener acceso a las mismas exclusivamente desde la vía de servicio que se ha previsto.

Se prohíbe expresamente el acceso (entrada/salida) a las parcelas en el frente de las mismas a las glorietas existentes en la carretera MU-513, debiendo hacerlo en la parte de fachada de dichas parcelas que recaigan en las vías de servicio.

En el caso de que las parcelas existentes que cumplen esa condición pudieran subdividirse, todas las parcelas subdivididas tendrán obligatoriamente uso común y compartido de la franja de terreno situada entre la línea de parcela y las de alineación de edificaciones como zona de utilización del tráfico intenso entre ellas con entrada y salida en los puntos que se han marcado en los planos y que son de carácter obligado.

CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN EXISTENTE.-

. Con carácter general los proyectos de urbanización que se redacten para desarrollar las diversas Unidades de Actuación previstas en esta zona 2c, deberán

cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el art. 159 del T.R.L.S.R.M. así como los artículo 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la Normativa específica del Ayuntamiento de Abarán para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyecto de Urbanización.

. Asimismo los proyectos de urbanización se redactarán teniendo en cuenta lo que sobre accesibilidad se establece en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero sobre condiciones básicas de edificabilidad de los espacios públicos urbanizados.

. Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los propietarios se prestará un aval del 10% de los costes de urbanización tal y como establece el Art. 162 del TRLSRM.

. En el caso de que el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación de que se trate que afecte a vía pecuaria, previamente a la aprobación del proyecto de urbanización o cualquier actuación como obras, instalación, construcción, etc. sometidas a licencia municipal, se deberá solicitar de forma específica la correspondiente autorización a la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, conteniendo Memoria descriptiva y Planos de la obra de que se trate.

. En la redacción de los proyectos de urbanización y en la ejecución de las obras se evitarán en todo caso cualquier tipo de vertido sobre cauces públicos y acuíferos.

. En los proyectos de electrificación se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Se dotará a los cuadros de reparto de un interruptor horario para poder seleccionar horarios de funcionamiento combinados con una cédula fotoeléctrica.

- El alumbrado de las vías públicas deberán proyectarse bajo los criterios de eficiencia y de ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos.

Para ello las farolas se alimentarán de energía solar, los niveles de iluminación serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

Como criterio general el sistema de iluminación pública estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica.

- Cuando los proyectos de urbanización de electrificación, o de edificación que precisen licencia municipal en la zona 2c se incluya algún tipo de instalación eléctrica que presente auto válvulas o puentes de unión se procederá, como se indica en la imagen adjunta, con la siguiente disposición: instalación de las auto válvulas sobre la carcasa del CT1, ubicación del CT1, sobre el fuste en el mismo lado de la acometida, instalación de alargaderas o elementos aisladores adicionales en cadenas de amarre.

Asimismo se dispondrá recubrimiento con material aislante eficaz de las partes en tensión en auto válvulas terminales de conexión del CT1 y puentes de unión.

- Tanto en el desarrollo de las obras de urbanización, para completar las que existen en el área 2c, como posteriormente durante los procesos de edificación de las parcelas, se deberán cumplir los criterios de recogida y tratamiento de los residuos urbanos, existiendo una parcela prevista para ello, y con carácter general se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En todo caso el tratamiento de todos los residuos y materiales de derecho que se produzcan durante la ejecución de cualquier tipo de obra deberán ser retirados por gestor autorizado y en ningún momento se apilarán o almacenarán.

- Durante la ejecución de los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Actuación previstas en la zona 2c o cualesquiera otras actividades para las que se conceda licencia municipal, se deberá tener en cuenta la proximidad de terrenos con especies de flora que se encuentran protegidas por el Decreto 50/2003 de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia, por lo que cualquier tipo de actuación sobre dichos hábitats o especies protegidas queda totalmente prohibida, siendo necesario evitar su destrucción o deterioro.

CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS NECESARIOS PARA ASEGURAR LA OBTENCIÓN DEL CONFORT SONORO EN LA ZONA 2c.-

De acuerdo con lo que se expone en la memoria de la Modificación del Plan General de Abarán que crea la zona 2c, en las edificaciones y actividades que se realicen en esta zona se deberán cumplir las condiciones que sobre protección de Medio Ambiente frente al ruido se establece en el Decreto 48/1998 de 30 de julio y sobre objetivos de calidad y emisiones acústicas en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, con los niveles de calidad e índices de ruido que en función del tipo de área acústica de que se trata se recoge en el Anexo II de dicho Decreto y el Anexo III sobre valores límites de inmisión de ruidos.

En el plano correspondiente de la documentación gráfica de esta Modificación se han delimitado los distintos tipos de áreas acústicas que por los usos previstos y posibles le corresponden.

ORDENANZA 3c EQUIPAMIENTO, EDIFICACIÓN ABIERTA.

Ordenación: Edificación abierta.

Alineaciones y rasantes las señaladas en los planos.

Ordenación detallada mediante proyecto específico.

Volumen: La distribución de volúmenes dentro de la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

Altura máxima: 3 plantas 12 metros de altura.

Ocupación máxima: 60%

Retranqueos: A vial público y a parcelas colindantes 3 m.

Vuelos: Se permitirán marquesinas, en la banda de retranqueo a las alineaciones a vial, sin sobrepasar en ningún caso el límite de la parcela.

Usos:

Usos preferentes: Administrativo.

Socio-cultural.

Deportivo.

Usos prohibidos: Residencial.

Religioso.

Educativo.

Sanitario.

Industrial.

Estética: Las generales.

ORDENANZA 4d ESPACIOS LIBRES DE LA ZONA.

Ordenación: Área delimitada en planos.

Características: En cumplimiento de los criterios de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad se ha incluido dentro del espacio libre previsto en la zona 2c, la totalidad de la mancha de vegetación gipsícola, así como el resto de los terrenos adyacentes con menor interés botánico, debiendo tenerse en cuenta esta circunstancia para que en la ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación nº 4 de esta zona se limite la actuación sobre esta zona para lograr su conservación a largo plazo, tanto en su estructura como en su función ecológica, permitiendo su conexión con áreas de similares características con esta y situadas en el futuro desarrollo del área residencial colindante.

En el proyecto de urbanización que se elabore para la ejecución de esta Unidad de Actuación, y en su caso en el proyecto específico de ajardinamiento, se delimitará la mancha con presencia de *T. balthazavis* como "no transitable" ni se efectuará en la misma actuación alguna de adecuación que no tenga como finalidad el mantenimiento de las especies vegetales autóctonas.

Volumen: No se permite edificación alguna.

Usos: Espacios libres con las características que se han descrito.

**AJUSTE DE LAS SUPERFICIES DE LAS ÁREAS URBANIZABLES, CUYO ÁMBITO SE
AMPLIA COMO CONSECUENCIA DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL DE ABARÁN.**

ZONA ENTRE ABARÁN Y SAN JOSÉ ARTESANO.

UBLE "Las Cañicas".

. Situación: Entre carretera de Abarán a su Estación y carretera nacional 301.

. Superficie: 70,23 Has.

. Aprovechamiento de referencia: 0,2860 m²/m².

. Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 20 Has

. Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimitan han de tener resuelta la conexión con el SGV existentes (bien con la MU-513, bien con la N-301), y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes. Además, cualquier sector que se delimite ha de extenderse al límite Oeste del área, a fin de incluir la parte proporcional, en relación con su superficie, del SGV que la delimita.

. Uso global o preferente: Residencial.

. Usos incompatibles: Industrial y ganadero.

. Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima: 5.000 m²

- Ocupación máxima: 10%

- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 20 m del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles:

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Ocupación máxima: 4%
- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 5 m del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

- Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del sector del área por parcelas con edificación.

UBLE "Loma del Zapatero- Casa Alcántara".

- Situación: En los parajes denominados Loma del Zapatero y Casa Alcántara. Contiene edificaciones de uso residencial.

- Superficie: 158,74 Has.
- Aprovechamiento de referencia: 0,10 m²/m².
- Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 30 Has
- Criterio de delimitación de sectores: Su desarrollo ha de ser posterior a los UBLES de Casa Peña y Barranco Molax; los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV que se proyecta en el camino Viejo de Murcia, y que lo delimita por el Norte.

- Uso global o preferente: Residencial.
- Usos incompatibles: Industrial, comercial y ganadero.
- Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima: 20.000 m²
- Ocupación máxima: 5%
- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 20 m del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles:

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Ocupación máxima: 4%
- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

. Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del sector del área por parcelas con edificación.

UBLE "Casa Peña".

. Situación: Al Sur del núcleo urbano de la barriada de San José Artesano, entre éste y el camino viejo de Murcia. Contiene edificaciones de uso residencial.

. Superficie: 55,81 Has.

. Aprovechamiento de referencia: 0,286 m²/m².

. Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 15 Has

. Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existentes (bien con la MU-513, bien con la N-301), y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.

. Uso global o preferente: Residencial.

. Usos incompatibles: Industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicios.

. Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima: 20.000 m²

- Ocupación máxima: 10%

- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 20 m del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles:

- Parcela mínima: 5.000 m²

- Ocupación máxima: 4%

- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.

- Separación a linderos: 5 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

. Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del sector del área por parcelas con edificación.

UBLE "Las Colonias".

. Situación: Ubicado junto al campo de fútbol, frente al UBLE "Loma del Zapatero" y con fachada a la carretera de Abarán a su Estación. Contiene varias edificaciones de actividades económicas, y el Sistema General de Equipamiento del Campo de Fútbol.

. Superficie: 13,42 has.

. Aprovechamiento de referencia: 0,60 m²/m².

. Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

- . Uso global o preferente: Actividades económicas.
- . Usos incompatibles: Residencial, agrícola-ganadero.
- . Régimen transitorio: Para usos no incompatibles.
- . Parcela mínima 5.000 m²
- . Ocupación máxima: 30%.
- . Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- . Separación a linderos: 10 m.
- . Separación a carretera MU-513: conforme a la Ley de Carreteras 9/90.
- . El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y a 5 m. del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).
- . Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del Sector por edificaciones.

Murcia, 2 de enero de 2014.—La Directora General de Territorio y Vivienda,
Yolanda Muñoz Gómez.