



AYUNTAMIENTO  
Alhama de Murcia  
Concejalía de Urbanismo

**Modificación No Estructural N° 8**  
**Ajustes en Suelo Urbano - del Plan General**  
**Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia**

**FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO AGOSTO 2016**

---



## **Modificación No Estructural N°8 -Ajustes en Suelo Urbano-del PGMO de Alhama de Murcia**

---

El Presente documento ha sido redactado en la Oficina Técnica Municipal con las siguientes colaboraciones:

Redacción avance inicial: Domingo Monserrat Delgado – Arquitecto Municipal

Técnico de Administración General: J. Carmelo Tornero Montoro.

Documento Ambiental Estratégico: Emilio Díez de Revenga Martínez – Licenciado en Ciencias Biológicas

Delineación: M<sup>ª</sup> Belén López Jiménez

En Alhama de Murcia, a 22 de agosto de 2016

**LA ARQUITECTA MUNICIPAL,**

Fdo: **Sonia A. Bedetti Serra**



## **INDICE**

### **1. ANTECEDENTES**

### **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: PLANEAMIENTO VIGENTE**

### **3. OBJETO**

### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL**

### **5. PROCEDIMIENTO**

### **6. MODIFICACIONES PROPUESTAS EN ESTE AVANCE:**

#### 6.1. NUCLEOS RURALES: MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- 6.1.1. Análisis de alternativas
- 6.1.2. Fichas urbanísticas vigentes
- 6.1.3. Fichas urbanísticas modificadas

#### 6.2. SUBSANACION DE ERRORES :

- 6.2.1. Los Secanos: vivienda particular calificada como SLEQ
- 6.2.2. Errores y/u omisiones detectados en usos compatibles en Fichas Urbanísticas

#### 6.3. MODIFICACION DE ALINEACIONES:

- 6.3.1. Calle La Estación: modificación de vial grafiado sobre edificio catalogado.
- 6.3.2. Rambla Don Diego: Modificación de alineación para ampliación de vial
- 6.3.3. Alineación calle Los Cucos de El Cañarico.

#### 6.4. MODIFICACION DE PARAMETROS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN SU 08-03 EL RAL

### **7. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

#### 7.1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

- 7.1.1. Introducción
- 7.1.2. Antecedentes. El Plan General y su Declaración de Impacto Ambiental
- 7.1.3. Contenido del documento
- 7.1.4. Definiciones básicas del documento ambiental

#### 7.2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

### 7.3. EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

- 7.3.1. Localización
- 7.3.2. Modificaciones previstas
- 7.3.3. Alternativas estudiadas

### 7.4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

### 7.5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

- 7.5.1. Medio físico y cambio climático
- 7.5.2. Medio biótico

### 7.6. ESTUDIO DE PAISAJE

- 7.6.1. Atlas del Paisaje
- 7.6.2. Portal del Paisaje
  - 7.6.2.1. Geoformas e hidrografía
  - 7.6.2.2. Cubierta vegetal
  - 7.6.2.3. Usos del suelo y elementos de la estructura agraria
  - 7.6.2.4. Asentamientos
  - 7.6.2.5. Red viaria
  - 7.6.2.6. Dinámica del paisaje
  - 7.6.2.7. Visión del Paisaje<sup>55</sup>
  - 7.6.2.8. Organización y carácter del paisaje
- 7.6.3. Calidad del paisaje<sup>56</sup>

### 7.7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

### 7.8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

### 7.9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA: SUPUESTO SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y TRAMITACIÓN

### 7.10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

### 7.11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

- 7.11.1. .... Medidas relativas a la Calidad Ambiental
- 7.11.2. Medidas relativas al Cambio Climático (mitigación y/o compensación)
- 7.11.3. .... Medidas relativas a las especies a usar en jardinería
- 7.11.4. .... Medidas relativas al consumo de agua

### 7.12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

- 7.12.1. Incardinación en el seguimiento ambiental del Plan General Municipal de Ordenación
- 7.12.2. Medidas relativas a la calidad ambiental y el cambio climático
- 7.12.3. Medidas relativas a las especies a plantar en jardinería
- 7.12.4. Medidas relativas al consumo de agua

## **8. CONCLUSIÓN**

**ANEXO I: PLANOS DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES AFECTADOS**

**ANEXO II: FICHAS DE USOS AFECTADAS POR CAMBIOS DE USOS COMPATIBLES –  
EXTRACTO DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

**ANEXO III: FICHA Nº 08346 DEL CATALOGO ETNOGRAFICO**





## **Avance de la Modificación No Estructural N°8 - Ajustes en Suelo Urbano PGMO de Alhama de Murcia**

---

### **1.- ANTECEDENTES.**

La técnico municipal que suscribe, de acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía, procede a redactar el presente AVANCE de la MODIFICACIÓN N°8 del P.G.M.O. que tiene CARÁCTER NO ESTRUCTURAL de acuerdo al artículo 173 de la vigente *Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y urbanística de la Región de Murcia* (en adelante *LOTURM*)

Este Avance ha sido redactado inicialmente por el Arquitecto Municipal Domingo Monserrat Delgado, y por parte de la Corporación Municipal se solicita su revisión, adaptación y terminación.

El 30 de abril de 2015 se aprobó la exposición pública del Avance N°8, con anterioridad a la entrada en vigor de la *LOTURM*, por lo tanto de acuerdo a la Disposición Transitoria primera, al no haberse producido la aprobación inicial de dicho instrumento éste deberá ser adaptado a la citada ley. Por este motivo se redacta este nuevo documento, en el que se han revisado las modificaciones planteadas inicialmente, adaptándolas al articulado de la nueva ley.

### **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

El Plan General de Alhama de Murcia se encuentra aprobado por Orden resolutoria del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 1 de febrero de 2.008 (BORM nº 53 de 3 de marzo de 2.008). El Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes ha dado el visto bueno al Texto Refundido del Plan General de Alhama de Murcia que subsana los reparos indicados en los escritos de la Dirección General del Territorio y Vivienda de fechas 19 y 26 de octubre de 2010; y que fue aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de 1 de diciembre de 2010, con fecha 16 de marzo de 2011 se publica en el B.O.R.M. Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, y Ordenación del Territorio, de fecha 23 de febrero de 2011, relativa a la aprobación definitiva y toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias del PGMO de Alhama de Murcia. Expte. 153/04 de planeamiento.

### **3.- OBJETO.**

Transcurridos más de cinco años desde la aprobación definitiva del Plan General, se ha observado la necesidad de introducción de diversas modificaciones.

Estas modificaciones se fundamentan en la detección de errores e imprecisiones en alineaciones, textos o fichas de usos de diversas zonas del Suelo Urbano, así como la necesidad de regulación de diversas actuaciones.

#### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL:

La Modificación objeto de este Avance se considera una MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL de acuerdo al artículo 173.2 de la LOTURM: "... Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A esos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al veinte por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos..."

- NUCLEOS RURALES: MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Esta modificación afecta al Suelo Urbano destinado a los siguientes Núcleos Rurales:

##### **Zona 07-A**

SU 07-01A JARRO DEL ORO  
SU 07-02A LOS PAVOS  
SU 07-03A CASAS DE FARACHE  
SU 07-04A LAS FLOTAS (NÚCLEO 1, SUR)  
SU 07-05A LAS FLOTAS (NÚCLEO 2, NORTE)  
SU 07-06A VENTA ALEDO  
SU 07-07A LA MOLATA  
SU 07-08A LAS CASAS DEL ALJIBE  
SU 07-09A LOS MUÑOCESES  
SU 07-10A LAS CABILAS  
SU 07-11A VENTORRILLOS  
SU 07-12A LAS BARRACAS  
SU 07-13A CASAS NUEVAS  
SU 07-14A LOS RUBIOS  
SU 07-15A FUENTE ALEDO  
SU 07-16A EL COLLADO

##### **Zona 07-B**

SU 07-17B – LA CAÑADA  
SU 07-18B – CASAS DEL MOJON Y LA ERMITA  
SU 07-19B – CASAS DE LA ESCUELA Y LA VENTA  
SU 07-20B – CASAS DE Balsa Nueva  
SU 07-21B – CASAS DE JALISCO  
SU 07-22B – CASAS DE ARRIBA Y CASAS DEL ESTANCO  
SU 07-23B – CASAS DE ABAJO

**SUPERFICIE TOTAL DEL AREA AFECTADA: 474.636,48 m<sup>2</sup>**

La modificación NO supone alteración de ningún sistema general, ni altera el uso global (residencial) ni aumenta el aprovechamiento. Se simplifican los requerimientos establecidos para la subdivisión de parcelas, modificando las condiciones requeridas en las fichas urbanísticas y estableciendo condiciones para la instalación de Alojamientos Turísticos Rurales (de carácter etnográfico). La superficie es menor de 50 hectáreas y las modificaciones propuestas no suponen modificación de las afecciones ambientales.

No se reclasifica suelo

No se reducen dotaciones

- SUBSANACION DE ERRORES :
  - Los Secanos: vivienda particular calificada como SLEQ
  - Errores y/u omisiones detectados en usos compatibles en Fichas Urbanísticas

Esta modificación intenta subsanar errores en la documentación gráfica y fichas, para facilitar la gestión diaria, por lo tanto NO supone alteración de ningún sistema general (se ha grafiado por error una vivienda particular como Sistema Local de Equipamiento, colindante a un local de uso municipal)

Los errores en las fichas se refieren a USOS COMPATIBLES, NO A USOS GLOBALES en ningún caso, ni se alteran otras condiciones.

Se adjunta modificación de los cuadros del cumplimiento de estándares de la Memoria Justificativa del Plan General.

- MODIFICACION DE ALINEACIONES:
  - Calle La Estación: modificación de vial grafiado sobre edificio catalogado.
  - Rambla Don Diego: Modificación de alineación para ampliación de vial
  - Alineación calle Los Cucos de El Cañarico.

Estos cambios de alineaciones afectan a SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, NO A SISTEMAS GENERALES, y se proponen para ajustar la documentación gráfica a la realidad, tal como se puede comprobar en las fotografías, o para ampliar viales.

Por lo tanto No suponen alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de sector o unidad de actuación, No afecta a más de 50 hectáreas, No se reclasifica ningún tipo de suelo y las dotaciones siguen cumpliendo con los estándares legalmente establecidos, tal como se justifica mas adelante.

- MODIFICACION DE PARAMETROS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN SU 08-03 EL RAL

La unidad de actuación en Suelo Urbano Consolidado SU 08-03 El Ral, se ha delimitado para poder ejecutar las obras de urbanización pendientes, ya que las parcelas resultantes se encuentran construidas desde hace décadas. Sin embargo algunas parcelas existentes incumplen las condiciones establecidas en el vigente PGMO, dificultando la gestión urbanística. Se propone una modificación de la Ficha Urbanística correspondiente para poder incluir estas edificaciones en el Proyecto de Reparcelación. Por lo tanto esta modificación siendo muy puntual, no afecta a ninguno de los condicionantes establecidos en el artículo 173 y mencionados anteriormente.

## 5.- PROCEDIMIENTO.

Las Modificaciones no estructurales del Plan General se tramitarán de acuerdo al artículo 163 de la LOTURM, en base al que se redacta el procedimiento a seguir:

1. Redacción del Avance conteniendo Documento Ambiental Estratégico, que se aprobará con acuerdo de Pleno Municipal.
2. Se someterá al tramite de consultas previsto en la legislación ambiental:  
De acuerdo a la Disposición adicional primera: Aplicación del régimen de evaluación ambiental a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico:  
“...2. A los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende por modificaciones menores:
  - a) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación territorial y estrategias territoriales que no impliquen la alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial.
  - b) Las modificaciones NO ESTRUCTURALES de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las normas complementarias...”Por lo tanto, tal como se especifica en el Documento Ambiental Estratégico, se deberá someter a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de acuerdo a la *Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (sección 2ª Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico)*
3. Una vez recibidos los informes ambientales se redactará un nuevo documento para la Aprobación inicial, que deberá ser objeto de nueva aprobación y se someterá a información pública por plazo de un mes. Asimismo, se solicitará informe a los organismos afectados y a la dirección general competente en materia de urbanismo, que será vinculante y tendrá un plazo de 2 meses.
4. De conformidad con los informes vinculantes, en caso necesario se redactará un nuevo documento que será aprobado definitivamente por el Ayuntamiento. Se dará cuenta a la consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente.

## 6.- MODIFICACIONES PROPUESTAS EN ESTE AVANCE:

### 6.1. NUCLEOS RURALES: MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Esta modificación afecta a las zonas de Núcleos rurales 07-A (tipología edificatoria de manzana compacta) y 07-B (tipología edificatoria de viviendas adosadas con mayores condicionantes estéticos, en proximidades de las pedanías de El Berro y en Gebas). No afecta a las pedanías de El Berro y Cañarico/ Pueblo Nuevo (zona 06)

De acuerdo al artículo 81.4 LOTURM “...Tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, que por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.”

El PGMO fija las alineaciones necesarias en todos los núcleos, incorporando los equipamientos y zonas verdes existentes. Sin embargo se prohíbe la subdivisión de las parcelas existentes, a menos que se delimite una unidad de actuación, que obligaría a su gestión a través de los preceptivos proyectos de reparcelación y de urbanización, siendo inviable por su complejidad cuando en la mayoría de los casos se podría gestionar con cesión de viales y la exigencia al propietario de ejecutar las obras de urbanización necesarias tal como argumenta la LOTURM en el *Artículo 88.1. Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural y de suelo urbano especial*: "...Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías de suelo urbano están obligados a costear los servicios requeridos por el Plan General y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así lo prevea el mismo"

Por la propia configuración de algunos Núcleos Rurales, en el interior de su delimitación han quedado parcelas de gran superficie, en las que este complejo trámite exigido por el PGMO impide incluso el asentamiento en estos núcleos de las distintas generaciones familiares.

Se propone modificar esta exigencia, para permitir parcelaciones con las siguientes condiciones:

- Fachada mínima a vial previsto en el PGMO.....15 m
- Superficie mínima de parcela resultante.....400 m<sup>2</sup>
- Cesión mínima de viales y espacios públicos .....20% sobre parcela inicial (a compensar de acuerdo al *Artículo 191. Cesión de viales - LOTURM*)
- Ocupación máxima de parcela neta..... 50%
- Edificación máxima de vivienda..... 150 m<sup>2</sup>
- Otros Usos .....200 m<sup>2</sup>

Se propone también incluir en el apartado "otros usos" expresamente la instalación de los Alojamientos Rurales que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 32 de la Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia, para favorecer la actividad turística ligada al carácter agrícola y tradicional de estos núcleos.







Imágenes del Núcleo Rural de Los Ventorrillos



Plano de ordenación pormenorizada del núcleo de Los Ventorrillos con superposición de parcelas catastrales

### 6.1.1. Análisis de alternativas:


Las alternativas contempladas en este escenario son las siguientes:

- **Alternativa 0:** No modificar el PGMO. Esta alternativa actualmente impide el asentamiento de nuevas familias ya que para la división de parcelas se hace necesaria la delimitación de una unidad de actuación, cuando en la mayoría de los casos es admisible la cesión de viales para su gestión.
- **Alternativa 1:** Establecer una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> con cesión de viales, limitando las condiciones de edificación solo a las alineaciones fijadas en los planos y a un fondo máximo de 15 m, ya que en la mayoría de los núcleos rurales la edificación actual está conformada por viviendas tradicionales adosadas de una y dos plantas. Esta alternativa podría desfigurar el paisaje urbano transformando los núcleos rurales en urbanizaciones periféricas sin identidad.
- **Alternativa 2:** Establecer una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>, limitando la edificación permitida siempre a una ocupación del 50% de la parcela, y una superficie máxima limitada de acuerdo al uso: vivienda 150 m<sup>2</sup>, otros usos permitidos en las fichas (como restaurantes, almacenes, comercios, equipamientos, etc) 200 m<sup>2</sup>, y hosterías y alojamiento rurales 300 m<sup>2</sup>, para darle una mayor viabilidad a la inversión. Esta alternativa, sumada al resto de condiciones estéticas exigidas, permitiría un mayor control del paisaje que la Alternativa 1 aunque el control posterior de los usos reales podría ser conflictivo.
- **Alternativa 3:** Establecer una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> con una cesión de viales mínima del 20% (para poder compensar a los propietarios que deban ceder más terreno) manteniendo las restricciones de superficie para vivienda a 150 m<sup>2</sup>, y admitiendo como "otros usos" edificaciones hasta 200 m<sup>2</sup> destinadas a Alojamientos rurales cumpliendo las exigencias de la normativa regional de turismo.  
Esta opción simplifica el control posterior, permitiendo la nueva construcción de pequeñas edificaciones destinadas a turismo rural, que siempre podrán asentarse en edificaciones existentes rehabilitadas de mayor superficie.

**En esta modificación se ha escogido la alternativa 3, que permite la gestión de estos núcleos de forma controlada.**

**Nota: En el Anexo I se adjuntan los planos de ordenación pormenorizada de cada núcleo rural de acuerdo al vigente PGMO.**

6.1.2. Fichas urbanísticas vigentes:

	<p>Zona de Ordenación Urbanística: <b>Zona 07: Núcleos Rurales</b></p>	<p>Área: <b>Genérica</b> <b>07-A. Núcleos Rurales</b></p>
<p><b>Zonas 07:</b> 01A-EL JARRO DE ORO; 02A-LOS PAVOS; 03A-CASAS DE FARACHE; 04A-LAS FLOTAS NUCLEO SUR; 05A-LAS FLOTAS NUCLEO NORTE; 06A-VENTA ALEDO; 07A-LA MOLATA; 08A-CASAS DEL ALJIBE; 09A-LOS MUÑOCS; 10A-LASCABILAS; 11A-LOS VENTORRILLOS; 12A-LAS BARRACAS; 13A-CASAS NUEVAS; 14A-LOS RUBIOS; 15A-FUENTE ALEDO; 16A-EL COLLADO.</p>	<p>Tipología edificatoria: <b>Manzana compacta</b></p>	<p>Uso global: <b>Residencial</b></p>

Usos Pormenorizados		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<p><b>Residencial:</b> <b>Unitario (RU)</b></p>	<p>Actividad Económica (AE): Tco.1.a; y Tco. 1.b. Tho.1. Tho.2. Tre.a1.</p> <p>Industrial (I) Alm.1.Alm.2.,.</p> <p>Dotacional (D):</p> <p>RV. AV1.1 y AV 1.2. AL JL y QL ID.8 EE1 y EE 2. EC 1 y EC 2. ED1, ED 2 y ED 3. TD 1, TD2 y TD 3. ES 1. EA</p>	<p>Los no señalados como compatibles</p>





**Área:** 07-A. Núcleos Rurales: 01A-EL JARRO DE ORO; 02A-LOS PAVOS; 03A-CASAS DE FARACHE; 04A-LAS FLOTAS NUCLEO SUR; 05A-LAS FLOTAS NUCLEO NORTE; 06A-VENTA ALEDO; 07A-LA MOLATA; 08A-CASAS DEL ALJIBE; 09A-LOS MUÑOCE; 10A-LAS CABILAS; 11A-LOS VENTORRILLOS; 12A-LAS BARRACAS; 13A-CASAS NUEVAS; 14A-LOS RUBIOS; 15A-FUENTE ALEDO; 16A-EL COLLADO.

### Peculiaridades del área

**Tipo de edificación admisible:** El tipo general de ordenación será el adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, si bien en casos justificados se admitirán edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones medianeras.

- Se admite una sola vivienda por parcela existente, no admitiéndose la subdivisión de las mismas, para parcelas de superficie mínima de 750 m<sup>2</sup> se admitirá su subdivisión a través de la delimitación de unidades de actuación determinando su ordenación mediante un estudio de detalle que deberá cumplir los parámetros urbanísticos establecidos en las observaciones.

### Parámetros Urbanísticos

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	100 m <sup>2</sup>	Profundidad Edificable	
Frente Mínimo de Parcela		Distancia Mínima al eje de Camino público	5 m
		Distancia Mínima al eje de Carretera regional	20 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Superficie construida máxima	150 m <sup>2</sup> para viviendas 200 m <sup>2</sup> en otros usos	Número Máximo de plantas	2 plantas
		Altura Máxima cornisa	6 m
		Sótanos	Sí
		Semisótanos	Sí

### Cuadro de Superficies

Superficie Total del Área	321.169,33 m <sup>2</sup> s
---------------------------	-----------------------------



## Actuaciones Permitidas

Sobre viviendas existentes.

### Viviendas de más de 150 m<sup>2</sup>.

Se permite su restauración, rehabilitación y obras de acondicionamiento, mantenimiento y adecuación de criterios de accesibilidad. En ningún caso se permitirá que las obras aumenten la ocupación superficie y altura de la edificación existente, quedando expresamente prohibida la subdivisión de las mismas.

### Viviendas de hasta 150 m<sup>2</sup>.

Se permiten las mismas actuaciones que en el párrafo anterior, y su ampliación para complementar condiciones de habitabilidad, hasta completar los 150 metros cuadrados construidos entre obra nueva y obra existente, quedando prohibida la subdivisión de los mismos.


### Servicios exigibles

Atendiendo a la peculiaridad de los núcleos delimitados, se consideran servicios mínimos exigibles para concesión de licencias de obras, el suministro de agua potable, el acceso rodado a vía pública y el suministro de energía eléctrica, admitiéndose como evacuación de aguas negras la realización de fosas sépticas.

**OBSERVACIONES:** Para el caso en el que se pretenda la ejecución de más de una vivienda por Parcela existente, será necesario la delimitación de una Unidad de Actuación y presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta. Para estos casos se deberá prever la concurrencia de todos los servicios que exige el art.62 del TRLSRM, para ser considerado suelo Urbano, así como los siguientes parámetros:

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	300 m <sup>2</sup> aislada 500 m <sup>2</sup> Pareada 750 m <sup>2</sup> adosada	Profundidad Máxima Edificable	15 m
Frente Mínimo de Parcela	15 m aislada 20 m pareada 30 m adosada	Distancia Mínima a linde Frontal	5 m
Circulo inscrito mínimo	8 m	Distancia Mínima a resto de Lindes	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación Máxima de parcela	50%	Número Máximo de plantas	2 plantas
Edificabilidad Máxima de unidad	0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura Máxima reguladora	7 m
		Sótanos	SI
		Semisótanos	SI



	<p>Zona de Ordenación Urbanística: Zona 07: Núcleos Rurales</p>	<p>Área: Específica 07-B. Núcleos Rurales.</p>
<p>Zonas 07: 17B-CASAS DE LA CAÑADA DEL BERRO; 18B-CASAS DEL MOJON Y LA ERMITA; 19B-CASAS DE LA ESCUELA Y DE LA VENTA; 20B-CASAS DE LA Balsa NUEVA; 21B-CASAS DE JALISCO; 22B-CASAS DEL ESTANCO Y CASAS DE ARRIBA; 23B-CASAS DE ARRIBA.</p>	<p>Tipología edificatoria: Viviendas adosadas</p>	<p>Uso global: Residencial</p>
<p>Usos Pormenorizados</p>		
<p>Uso DOMINANTE</p>	<p>Usos COMPATIBLES</p>	<p>Usos INCOMPATIBLES</p>
<p style="text-align: center;">Residencial: Unitario (RU)</p>	<p>Actividad Económica (AE): Tco.1.a; y Tco. 1.b. Tho.1. Tre.a1</p> <p>Industrial (I) Alm.1.Alm.2, y Alm.3.</p> <p>Dotacional (D): RV. AV1.1 y AV 1.2. AL JL y QL</p> <p>ID.8 EE1 y EE 2. EC 1 y EC 2. ED1, ED 2 y ED 3. TD 1, TD2 y TD 3. ES 1. EA</p>	<p>Los no señalados como compatibles</p>



**Área:** 07-B. Núcleos Rurales: 17B-CASAS DE LA CAÑADA DEL BERRO; 18B-CASAS DEL MOJON Y LA ERMITA; 19B-CASAS DE LA ESCUELA Y DE LA VENTA; 20B-CASAS DE LA Balsa Nueva; 21B-CASAS DE JALISCO; 22B-CASAS DEL ESTANCO Y CASAS DE ARRIBA; 23B-CASAS DE ARRIBA.

### Peculiaridades del área

Se denominan así a las áreas ocupadas por grupos o conjuntos de viviendas próximas en la Pedanía de Gebas, y El Berro, que forman una población homogénea y tradicional, que queden señalados en los planos 1/5000.

La presente norma contempla las condiciones en que debe regularse la construcción, conservación y rehabilitación en dichas áreas, en las que no se pretende la creación, ampliación de núcleos de población, sino la conservación del área como entidad tradicional, manteniendo sus valores medio-ambientales y permitiendo su adecuación a los criterios de habitabilidad vigentes.

Tipo de edificación admisible: El tipo general de ordenación será el adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, si bien en casos justificados se admitirán edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones medianeras.

**- Se admite una sola vivienda por parcela existente, no admitiéndose la subdivisión de las mismas, con la excepción de la delimitación de unidades de actuación urbanística determinando su ordenación mediante un estudio de detalle que deberá cumplir los parámetros urbanísticos establecidos en las observaciones.**

### Parámetros Urbanísticos

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	100 m <sup>2</sup>	Profundidad Edificable	
Frente Mínimo de Parcela		Distancia Mínima al eje de Camino público	5 m
		Distancia Mínima al eje de Carretera regional	20 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Superficie construida máxima	200 m <sup>2</sup> para viviendas 150 m <sup>2</sup> en otros usos	Número Máximo de plantas	2 plantas
Superficie construida máxima		Altura Máxima de cornisa	6 m
		Sótanos	Sí
		Semisótanos	Sí

### Cuadro de Superficies

Superficie Total del Área	82.776,84 m <sup>2</sup> s
---------------------------	----------------------------



Actuaciones Permitidas
<b>Sobre viviendas existentes</b>
<b>Rehabilitación</b> Plan de Restauración de Fachadas (actuación municipal)
<b>Sobre terrenos sin edificar</b>
Sobre los terrenos sin edificar colindantes a otras viviendas existentes, en el interior del área, se podrán construir viviendas unifamiliares de hasta 150 m <sup>2</sup> construidos y dos plantas de altura.
Condiciones especiales
<b>Tipología edificatoria-peculiaridades.</b>
El tipo general de ordenación será el adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, si bien en casos justificados se admitirán edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones medianeras.
Condiciones estéticas-constructivas de la edificación
En las actuaciones dentro del área, se procederá a la eliminación progresiva de vallas y lindes metálicos, y sustitución por tapias, muros o vergas nuevas, procurando el uso de morteros de cal, bastardos y tapiales. Las tapias y cerramientos de patios se cubrirán de trepadoras, jazmineros, buganvillas, madreselvas, etc., coronando los muros.
En la composición de las fachadas predominará el macizo sobre el vano, como corresponde a la construcción con sistemas de muro de carga. el revestimiento de fachadas será a base de morteros de cal y tapiales con colores tradicionales del lugar, en intervenciones aisladas- evitando el uso de morteros de cemento, en conjuntos enteros, habrá posibilidad de estudiar el uso de uno o varios colores.
Los volúmenes, las líneas de cornisa y pendientes de cubierta, tendrán las características allí existentes, evitándose cubiertas de mucha pendiente única y prolongada. Las cubiertas serán de teja de cañón, o planas visitables con emparrados o toldos.
Los muros de cerramiento y carga se realizarán con fábricas de mampuesto y cal, o tapial de tierra y cal, con la terminación propia de su ejecución o enlucidos en colores. Se mantendrán las texturas y colores terrosos, tanto en rehabilitaciones como en obra nueva.
Las carpinterías serán preferiblemente de madera o aluminio lacado, o las existentes de hierro restauradas y pintadas, empleándose hierro o forja en cerrajerías.
Las puertas se utilizarán también como huecos de iluminación y ventilación, partidas o con varias hojas. Se dispondrán chimeneas, emparrados poyetes, etc., ó se restaurarán los existentes.
En interiores prevalecerán los yesos y estucos a las pinturas, y los pavimentos cerámicos o pétreos a los artificiales.



Los forjados se reconstruirán con rollizo y revoltón de yeso o escuadrías de tabla o tablón, según el original.  
Las edificaciones que no cumplan estos criterios deberán ir adaptándose a los mismos, suprimiendo cubiertas de chapas onduladas o tejas planas, carpinterías de aluminio anodinado, etc.

### Condiciones de entorno-acondicionamiento de espacios exteriores

.La edificación se realizará por colmatación de los núcleos, cuando no se realice sobre muros, trazas o alineaciones que se conserven, cumplirán los siguientes objetivos:

- Crear espacios de sombra y reposo, aptos para la relación y tertulia.
- Potenciar las vistas o perspectivas deseables, o por el contrario hacer de barrera.
- Recomponer y definir el borde de cada área, ayudando a componer el conjunto.
- Se potenciará el uso tradicional de emperrados y tiestos en las ventanas. En las fachadas se dispondrán poyos de asiento, así como bajo los árboles de sombra de gran porte en rincones y plazas.

El mobiliario urbano será uniforme, debiendo unificarse el diseño de los buzones, contenedores, números de policía y placas de calle, etc.

Los pavimentos serán de dos tipos: Rodados, donde se procurará el empedrado o adoquinado, o bolos sobre solera de cal, siendo en todo caso transpirable y permeable.

Los pavimentos de las calles peatonales serán de gravillas, alberos, traviesas de madera en escalones o pendientes, etc., así como empedrados en rincones y en algunas calles singulares.

En calles, plazas y rincones se pavimentará con piedra en lajas y bolos con grandes piedras en los umbrales, y sin aceras.

Se procederá también a la eliminación progresiva de tendidos aéreos, al menos en el interior de los núcleos.


### SERVICIOS EXIBIBLES

Atendiendo a la peculiaridad de los núcleos delimitados, se consideran servicios mínimos exigibles para concesión de licencias de obras, el suministro de agua potable, el acceso rodado a vía pública y el suministro de energía eléctrica, admitiéndose como evacuación de aguas negras la realización de fosas sépticas.

**OBSERVACIONES:** Para el caso en el que se pretenda la ejecución de más de una vivienda por Parcela existente, será necesario la delimitación de una Unidad de Actuación y presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta. Para estos casos se deberá prever la concurrencia de todos los servicios que exige el art.62 del TRLSRM, para ser considerado suelo Urbano, así como los siguientes parámetros:

PARACELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	300 m <sup>2</sup> aislada 500 m <sup>2</sup> Pareada 750 m <sup>2</sup> adosada	Profundidad Máxima Edificable	15 m
Frente Mínimo de Parcela	15 m aislada 20 m pareada 30 m adosada	Distancia Mínima a linde Frontal	5 m
Circulo inscrito mínimo	8 m	Distancia Mínima a resto de Lindes	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación Máxima de parcela	50%	Número Máximo de plantas	2 plantas
Edificabilidad Máxima de unidad	0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura Máxima reguladora	7 m
		Sótanos	SI
		Semisótanos	SI

6.1.3. Fichas urbanísticas modificadas. Las modificaciones se grafían en ROJO:

	<p>Zona de Ordenación Urbanística: <b>Zona 07: Núcleos Rurales</b></p>	<p>Área: <b>Genérica</b> <b>07-A. Núcleos Rurales</b></p>
<p><b>Zonas 07:</b> 01A-EL JARRO DE ORO; 02A-LOS PAVOS; 03A-CASAS DE FARACHE; 04A-LAS FLOTAS NUCLEO SUR; 05A-LAS FLOTAS NUCLEO NORTE; 06A-VENTA ALEDO; 07A-LA MOLATA; 08A-CASAS DEL ALJIBE; 09A-LOS MUÑOCS; 10A-LASCABILAS; 11A-LOS VENTORRILLOS; 12A-LAS BARRACAS; 13A-CASAS NUEVAS; 14A-LOS RUBIOS; 15A-FUENTE ALEDO; 16A-EL COLLADO.</p>	<p>Tipología edificatoria: <b>Manzana compacta</b></p>	<p>Uso global: <b>Residencial</b></p>

Usos Pormenorizados		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<p><b>Residencial:</b> <b>Unitario (RU)</b></p>	<p>Actividad Económica (AE): Tco.1.a; y Tco. 1.b. Tho.1. Tho.2. Tre.a1.</p> <p>Industrial (I) Alm.1.Alm.2.,</p> <p>Dotacional (D):</p> <p>RV. AV1.1 y AV 1.2. AL JL y QL ID.8 EE1 y EE 2. EC 1 y EC 2. ED1, ED 2 y ED 3. TD 1, TD2 y TD 3. ES 1. EA</p>	<p>Los no señalados como compatibles</p>



**Área:** 07-A. Núcleos Rurales: 01A-EL JARRO DE ORO; 02A-LOS PAVOS; 03A-CASAS DE FARACHE; 04A-LAS FLOTAS NUCLEO SUR; 05A-LAS FLOTAS NUCLEO NORTE; 06A-VENTA ALEDO; 07A-LA MOLATA; 08A-CASAS DEL ALJIBE; 09A-LOS MUÑOCS; 10A-LAS CABILAS; 11A-LOS VENTORRILLOS; 12A-LAS BARRACAS; 13A-CASAS NUEVAS; 14A-LOS RUBIOS; 15A-FUENTE ALEDO; 16A-EL COLLADO.

### Peculiaridades del área

**Tipo de edificación admisible:** El tipo general de ordenación será el adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, si bien en casos justificados se admitirán edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones medianeras.

- Se admite una sola vivienda por parcela existente.

### Condiciones de parcelación:

Se admitirá la subdivisión de parcelas de superficie mínima de 800 m<sup>2</sup> con las siguientes condiciones:

Fachada mínima a vial previsto en PGMO....15 m

Superficie mínima parcela resultante..... 400 m<sup>2</sup>

### Parámetros Urbanísticos para parcelas existentes

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	100 m <sup>2</sup>	Profundidad Edificable	
Frente Mínimo de Parcela		Distancia Mínima al eje de Camino público	5 m
		Distancia Mínima al eje de Carretera regional	20 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Superficie construida máxima	150 m <sup>2</sup> para viviendas 200 m <sup>2</sup> en otros Usos (incluidos Alojamientos Rurales de acuerdo a la normativa regional de Turismo)	Número Máximo de plantas	2 plantas
Ocupación Máxima	50%	Altura Máxima cornisa	6 m
		Sótanos	Sí
		Semisótanos	Sí

### Cuadro de Superficies

Superficie Total del Área	321.169,33 m <sup>2</sup> s
---------------------------	-----------------------------





## Actuaciones Permitidas

### Sobre viviendas existentes:

#### **Viviendas de más de 150 m<sup>2</sup>.**

Se permite su restauración, rehabilitación y obras de acondicionamiento, mantenimiento y adecuación de criterios de accesibilidad. En ningún caso se permitirá que las obras aumenten la ocupación superficie y altura de la edificación existente, quedando expresamente prohibida la subdivisión de las mismas **sin subdivisión de parcela.**

#### **Viviendas de hasta 150 m<sup>2</sup>.**

Se permiten las mismas actuaciones que en el párrafo anterior, y su ampliación para complementar condiciones de habitabilidad, hasta completar los 150 metros cuadrados construidos entre obra nueva y obra existente, **con los mismos condicionantes.**

**Alojamiento rurales:** con autorización previa conforme a Ley12/2013 de Turismo de la Región de Murcia: se admitirá su ampliación hasta 200 m<sup>2</sup>.


### Servicios y condiciones exigibles para las licencias urbanísticas

- Cesión de viales mínima del 20% sobre parcela neta a efectos de compensaciones.
- Exigencia de urbanización simultánea de la zona correspondiente a viales y aceras.
- Atendiendo a la peculiaridad de los núcleos delimitados, se consideran servicios mínimos exigibles para concesión de **licencias urbanísticas:** el suministro de agua potable, el acceso rodado a vía pública y el suministro de energía eléctrica, admitiéndose como evacuación de aguas negras la realización de fosas sépticas.

**OBSERVACIONES:** Para el caso en el que se pretenda la ejecución de más de una vivienda por Parcela existente, será necesario la delimitación de una Unidad de Actuación y presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta. Para estos casos se deberá prever la concurrencia de todos los servicios que exige el **art.80 de la LOTURM**, para ser considerado suelo Urbano, así como los siguientes parámetros:

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	400 m <sup>2</sup> aislada 500 m <sup>2</sup> Pareada 750 m <sup>2</sup> adosada	Profundidad Máxima Edificable	15 m
Frente Mínimo de Parcela	15 m aislada 20 m pareada 30 m adosada	Distancia Mínima a linde Frontal	5 m
Circulo inscrito mínimo	8 m	Distancia Mínima a resto de Lindes	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación Máxima de parcela	50%	Número Máximo de plantas	2 plantas
Edificabilidad Máxima de unidad	0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura Máxima reguladora	7 m
		Sótanos	SI
		Semisótanos	SI



	<p>Zona de Ordenación Urbanística: Zona 07: Núcleos Rurales</p>	<p>Área: Específica 07-B. Núcleos Rurales.</p>
<p>Zonas 07: 17B-CASAS DE LA CAÑADA DEL BERRO; 18B-CASAS DEL MOJON Y LA ERMITA; 19B-CASAS DE LA ESCUELA Y DE LA VENTA; 20B-CASAS DE LA Balsa NUEVA; 21B-CASAS DE JALISCO; 22B-CASAS DEL ESTANCO Y CASAS DE ARRIBA; 23B-CASAS DE ARRIBA.</p>	<p>Tipología edificatoria: Viviendas adosadas</p>	<p>Uso global: Residencial</p>
<p>Usos Pormenorizados</p>		
<p>Uso DOMINANTE</p>	<p>Usos COMPATIBLES</p>	<p>Usos INCOMPATIBLES</p>
<p>Residencial: Unitario (RU)</p>	<p>Actividad Económica (AE): Tco.1.a; y Tco. 1.b. Tho.1. Tho.2 Tre.a1</p> <p>Industrial (I) Alm.1.Alm.2, y Alm.3.</p> <p>Dotacional (D): RV. AV1.1 y AV 1.2. AL JL y QL</p> <p>ID.8 EE1 y EE 2. EC 1 y EC 2. ED1, ED 2 y ED 3. TD 1, TD2 y TD 3. ES 1. EA</p>	<p>Los no señalados como compatibles</p>



**Área:** 07-B. Núcleos Rurales: 17B-CASAS DE LA CAÑADA DEL BERRO; 18B-CASAS DEL MOJON Y LA ERMITA; 19B-CASAS DE LA ESCUELA Y DE LA VENTA; 20B-CASAS DE LA Balsa Nueva; 21B-CASAS DE JALISCO; 22B-CASAS DEL ESTANCO Y CASAS DE ARRIBA; 23B-CASAS DE ARRIBA.

### Peculiaridades del área

Se denominan así a las áreas ocupadas por grupos o conjuntos de viviendas próximas en la Pedanía de Gebas, y El Berro, que forman una población homogénea y tradicional, que queden señalados en los planos 1/5000.

La presente norma contempla las condiciones en que debe regularse la construcción, conservación y rehabilitación en dichas áreas, en las que no se pretende la creación, ampliación de núcleos de población, sino la conservación del área como entidad tradicional, manteniendo sus valores medio-ambientales y permitiendo su adecuación a los criterios de habitabilidad vigentes.

Tipo de edificación admisible: El tipo general de ordenación será el adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, si bien en casos justificados se admitirán edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones medianeras.

Se admite una sola vivienda por parcela existente, para la ejecución de más de una vivienda por parcela se deberá delimitar una unidad de actuación urbanística determinando su ordenación mediante un estudio de detalle que deberá cumplir los parámetros urbanísticos establecidos en las observaciones.

### Condiciones de parcelación:

Se admitirá la subdivisión de parcelas de superficie mínima de 800 m<sup>2</sup> con las siguientes condiciones:

Fachada mínima a vial previsto en PGMO....15 m

Superficie mínima parcela resultante..... 400 m<sup>2</sup>

### Parámetros Urbanísticos

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	100 m <sup>2</sup>	Profundidad Edificable	
Frente Mínimo de Parcela		Distancia Mínima al eje de Camino público	5 m
		Distancia Mínima al eje de Carretera regional	20 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Superficie construida máxima	200 m <sup>2</sup> para Viviendas 200 m <sup>2</sup> Alojamientos Rurales de acuerdo a la normativa regional de Turismo) 150 m <sup>2</sup> en otros usos	Número Máximo de plantas	2 plantas
Ocupación máxima	50%	Altura Máxima de cornisa	6 m
		Sótanos	Sí
		Semisótanos	Sí

### Cuadro de Superficies

Superficie Total del Área	82.776,84 m <sup>2</sup> s
---------------------------	----------------------------



Actuaciones Permitidas
<b>Sobre viviendas existentes</b>
<b>Rehabilitación</b> Plan de Restauración de Fachadas (actuación municipal)
<b>Sobre terrenos sin edificar</b>
<p>Sobre los terrenos sin edificar colindantes a otras viviendas existentes, en el interior del área, se podrán construir viviendas unifamiliares de hasta 150 m<sup>2</sup> construidos y dos plantas de altura <b>así como edificaciones destinadas a Alojamientos Rurales con autorización previa conforme a Ley12/2013 de Turismo de la Región de Murcia hasta 200 m2.</b></p> <p><b>Servicios y condiciones exigibles para las licencias urbanísticas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cesión de viales mínima del 20% sobre parcela neta a efectos de compensaciones.</li><li>- Exigencia de urbanización simultánea de la zona correspondiente a viales y aceras.</li><li>- Condiciones estéticas especiales establecidas en esta ficha</li></ul>
Condiciones especiales
<b>Tipología edificatoria-peculiaridades.</b>
El tipo general de ordenación será el adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, si bien en casos justificados se admitirán edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones medianeras.
Condiciones estéticas-constructivas de la edificación
<p>En las actuaciones dentro del área, se procederá a la eliminación progresiva de vallas y lindes metálicos, y sustitución por tapias, muros o verjas nuevas, procurando el uso de <b>mampostería de piedra</b>, morteros de cal, bastardos y tapiales. Las tapias y cerramientos de patios se cubrirán de trepadoras, jazmineros, buganvillas, madreselvas, etc., coronando los muros.</p> <p>En la composición de las fachadas predominará el macizo sobre el vano, como corresponde a la construcción con sistemas de muro de carga. el revestimiento de fachadas será a base de morteros de cal y tapiales con colores tradicionales del lugar, en intervenciones aisladas- evitando el uso de morteros de cemento, en conjuntos enteros, habrá posibilidad de estudiar el uso de uno o varios colores.</p> <p>Los volúmenes, las líneas de cornisa y pendientes de cubierta, tendrán las características allí existentes, evitándose cubiertas de mucha pendiente única y prolongada. Las cubiertas serán de teja de cañón, o planas visitables con emparrados o toldos.</p> <p>Los muros de cerramiento y carga se realizarán con fábricas de mampuesto y cal, o tapial de tierra y cal, con la terminación propia de su ejecución o enlucidos en colores. Se mantendrán las texturas y colores terrosos, tanto en rehabilitaciones como en obra nueva.</p> <p>Las carpinterías serán preferiblemente de madera o aluminio lacado, o las existentes de hierro restauradas y pintadas, empleándose hierro o forja en cerrajerías.</p> <p>Las puertas se utilizarán también como huecos de iluminación y ventilación, partidas o con varias hojas. Se dispondrán chimeneas, emparrados poyetes, etc., ó se restaurarán los existentes.</p> <p>En interiores prevalecerán los yesos y estucos a las pinturas, y los pavimentos cerámicos o pétreos a los artificiales.</p> <p>Los forjados se reconstruirán con rollizo y revoltón de yeso o escuadrías de tabla o tablón, según el original.</p> <p>Las edificaciones que no cumplan estos criterios deberán ir adaptándose a los mismos, suprimiendo cubiertas de chapas onduladas o tejas planas, carpinterías de aluminio anodinado, etc.</p>



### Condiciones de entorno-acondicionamiento de espacios exteriores

.La edificación se realizará por colmatación de los núcleos, cuando no se realice sobre muros, trazas o alineaciones que se conserven, cumplirán los siguientes objetivos:

- Crear espacios de sombra y reposo, aptos para la relación y tertulia.
- Potenciar las vistas o perspectivas deseables, o por el contrario hacer de barrera.
- Recomponer y definir el borde de cada área, ayudando a componer el conjunto.
- Se potenciará el uso tradicional de emparrados y tiestos en las ventanas. En las fachadas se dispondrán poyos de asiento, así como bajo los árboles de sombra de gran porte en rincones y plazas.

El mobiliario urbano será uniforme, debiendo unificarse el diseño de los buzones, contenedores, números de policía y placas de calle, etc.

Los pavimentos serán de dos tipos: Rodados, donde se procurará el empedrado o adoquinado, o bolos sobre solera de cal, siendo en todo caso transpirable y permeable.

Los pavimentos de las calles peatonales serán de gravillas, alberos, traviesas de madera en escalones o pendientes, etc., así como empedrados en rincones y en algunas calles singulares.

En calles, plazas y rincones se pavimentará con piedra en lajas y bolos con grandes piedras en los umbrales, y sin aceras.

Se procederá también a la eliminación progresiva de tendidos aéreos, al menos en el interior de los núcleos.

### SERVICIOS EXIBIBLES

Atendiendo a la peculiaridad de los núcleos delimitados, se consideran servicios mínimos exigibles para concesión de licencias de obras, el suministro de agua potable, el acceso rodado a vía pública y el suministro de energía eléctrica, admitiéndose como evacuación de aguas negras la realización de fosas sépticas.

**OBSERVACIONES:** Para el caso en el que se pretenda la ejecución de más de una vivienda por Parcela existente, será necesario la delimitación de una Unidad de Actuación y presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta. Para estos casos se deberá prever la concurrencia de todos los servicios que exige el **art.80 de la LOTURM**, para ser considerado suelo Urbano, así como los siguientes parámetros:

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	400 m <sup>2</sup> aislada 500 m <sup>2</sup> Pareada 750 m <sup>2</sup> adosada	Profundidad Máxima Edificable	15 m
Frente Mínimo de Parcela	15 m aislada 20 m pareada 30 m adosada	Distancia Mínima a linde Frontal	5 m
Círculo inscrito mínimo	8 m	Distancia Mínima a resto de Lindes	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación Máxima de parcela	50%	Número Máximo de plantas	2 plantas
Edificabilidad Máxima de unidad	0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura Máxima reguladora	7 m
		Sótanos	SI
		Semisótanos	SI

## 6.2. SUBSANACION DE ERRORES:

### 6.2.1. Los Secanos: vivienda particular calificada como SLEQ

Se detecta un error en la superposición de tramas en el local municipal de Los Secanos (calificado por el PGMO como Sistema de Equipamiento SLEQ 06) afectando parcialmente a una vivienda particular, por lo que se elimina esa parte de la trama.

#### PGMO ACTUAL:



#### MODIFICACION PROPUESTA:







*Imágenes recientes de la calle Río Ebro y de la zona de equipamiento municipal.*

## 6.2.2. Errores y/u omisiones detectados en usos compatibles en fichas Urbanísticas:

Se han detectado errores y/u omisiones en las Fichas Urbanísticas con respecto a los Usos compatibles o incompatibles. Las modificaciones se grafían en ROJO.

- **ZONA 03-01**

Se incorpora el USO ADMINISTRATIVO (EA) y el USO SANITARIO (EN) teniendo en cuenta que en esta zona está situado el Centro de Salud y por error no se ha contemplado en la ficha.

Por error tipográfico el uso Aparcamiento (AV) figura como AU y el uso Zonas verdes (ZV) figura como ZU.

- **ZONA 06-01. SANTO ANGEL I**

Se corrige el uso INDUSTRIAL (Ind.A) que por error estaba grafiado I.1.a y se adapta el resto al texto del Título II de las Normas Urbanísticas.

- **ZONA 06-07 SANTO ANGEL II**

Se incorporan los usos permitidos en SANTO ANGEL I que aquí se han omitido por error: USO DE ACTIVIDAD ECONOMICA (AE) Almacén, Industrial, Económico Terciario.

- **ZONA 07-B NUCLEOS RURALES**

Se incorpora el USO ALOJAMIENTO TURISTICO Tho. 2 Apartamentos turísticos, alojamientos rurales, posiblemente no incorporado por error.

- **ZONA 08-01 RAMBLILLAS**

Se quita el USO ALOJAMIENTO TURISTICO Tho.2 tratándose de una zona industrial en la que no son admisibles los alojamientos rurales.

- **ZONA 09-01 EL JINETE**

Se quita el uso Ind.B que por error se ha incluido en usos incompatibles, estando también en la ficha como USO COMPATIBLE.

Nota: en el Anexo II se incluyen las fichas de cada zona con las modificaciones descriptas escritas o tachadas en rojo.

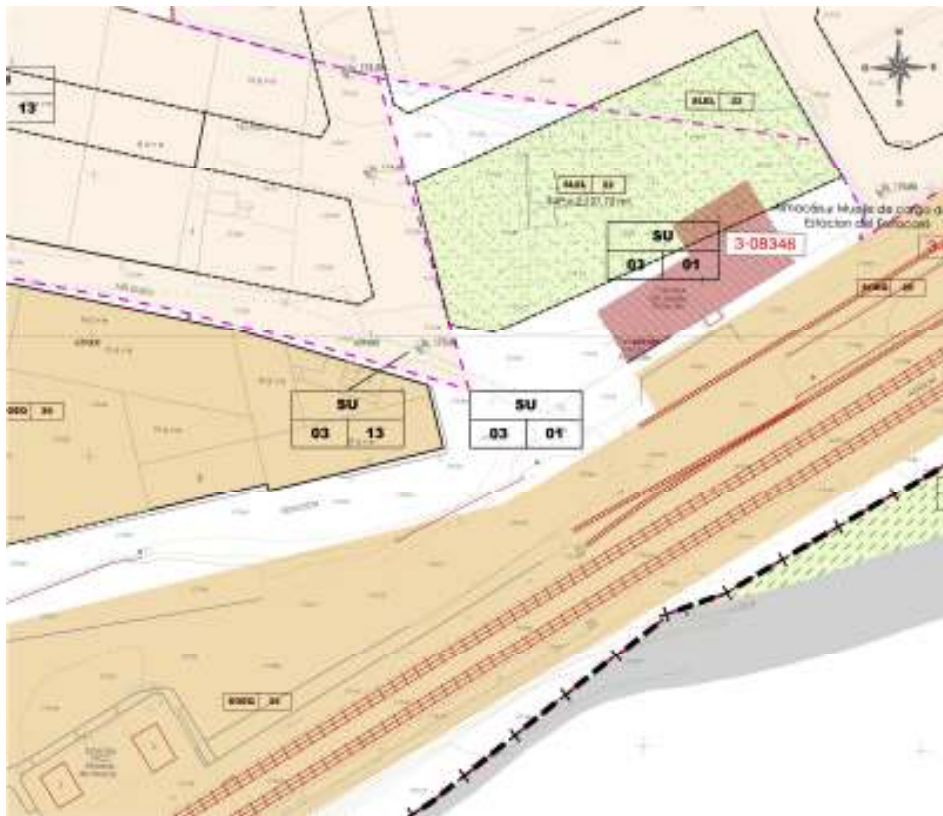
## 6.3. MODIFICACIONES DE ALINEACIONES:

6.3.1. Calle de la Estación: modificación de vial grafiado sobre edificio catalogado.

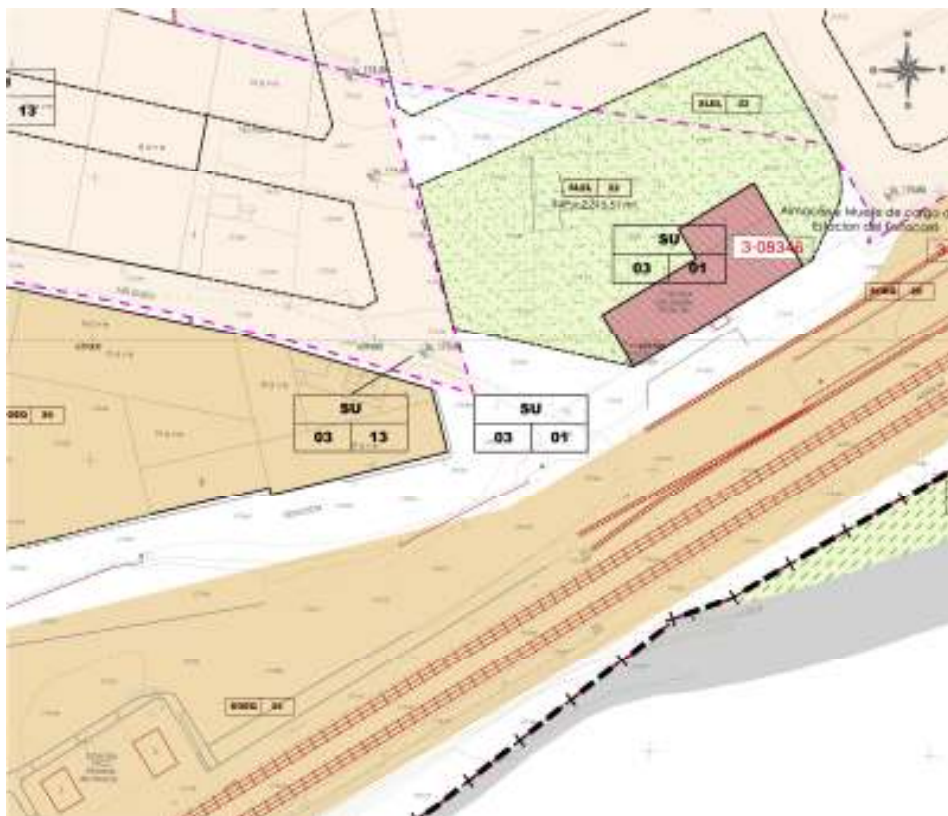
Se ha detectado un error en el trazado viario, junto a la actual estación de ferrocarril, ya que al final del trámite del PGMO, se resolvió catalogar el antiguo Almacén de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, quedando esta nave en un vial proyectado por el Plan, por lo que es necesaria su rectificación.



**PGMO ACTUAL:**



**MODIFICACION PROPUESTA:**





*Imágenes recientes de la Nave del Taibilla*

Nota: En el Anexo III se adjunta Ficha del Catálogo del vigente PGMO

### 6.3.2. Rambla Don Diego: modificación de alineación para ampliación de vial.

Actualmente el cruce de la Rambla Don Diego con la Av. Constitución- Constantino López es uno de los puntos más conflictivos del tráfico en el casco urbano, considerándose necesario modificar la alineación de la zona verde privada entre la c/Alfonso X el Sabio y Avda. Constantino López.

#### PGMO ACTUAL:



#### MODIFICACION PROPUESTA:







*Imágenes recientes del cruce Avda. de la Constitución y Rambla Don Diego*

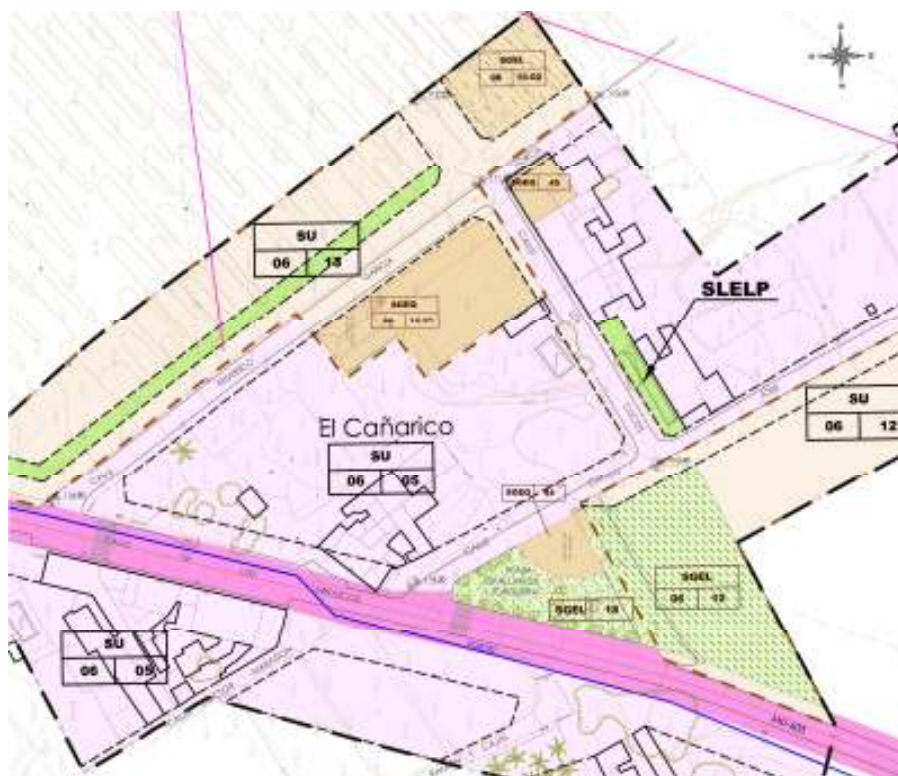
### 6.3.3. Alineación calle Los Cucos – El Cañarico:

Se ajusta la alineación al resto de la calle, dejando los antejardines existentes como zona verde privada.

#### PGMO ACTUAL:



#### MODIFICACION PROPUESTA:



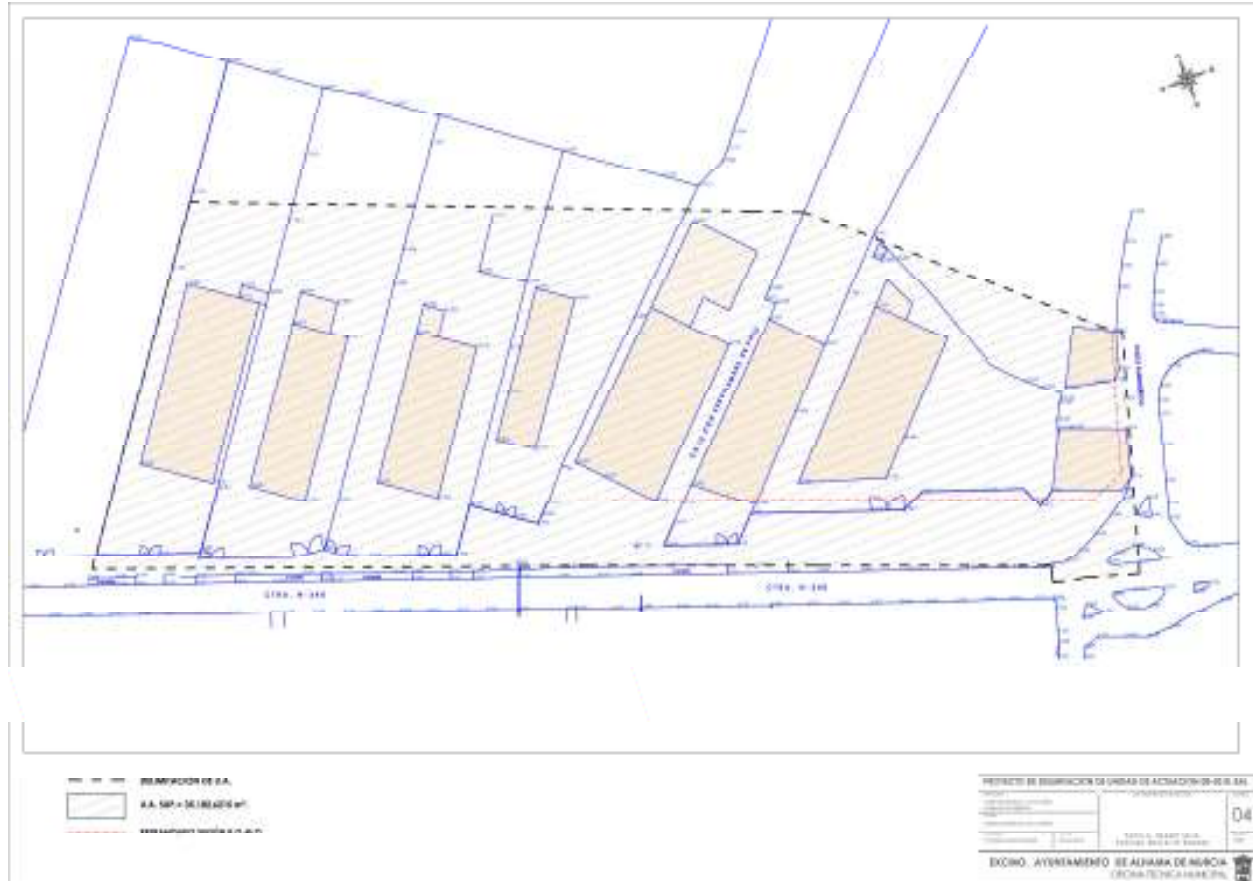




*Imágenes recientes de la calle Los Cucos con el espacio ajardinado a calificar como Sistema Local de Espacios Libres de Titularidad Privada a la derecha.*

#### 6.4. MODIFICACION DE PARAMETROS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN SU 08-03 EL RAL.

La Unidad de Actuación 08-03 tiene Proyecto de Delimitación aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 2012, estando pendiente completar su urbanización ya que se trata de Suelo Urbano Consolidado.



Planta del Proyecto de Delimitación de U.A. SU 08-03 El Ral

Se ha detectado la existencia de parcelas completamente consolidadas por la edificación que incumplen los parámetros de superficie a fachada mínima de ocupación o edificabilidad máxima establecidos en su correspondiente ficha, incluso la existencia de una parcela con acceso a un vial privado, por lo que es necesario introducir precisiones en la normativa que faciliten la reparcelación, sin dejar fuera de ordenación parcelas consolidadas.



Calle privada de acceso a una vivienda

**PGMO ACTUAL:**





**MODIFICACION PROPUESTA:**





Modificación en ficha urbanística 08-03 El Ral. Las modificaciones se grafían en ROJO.

## Área: 08-03. El Ral

### Parámetros Urbanísticos

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable (*)	Con fachada: Almendrico 200 m <sup>2</sup> Resto 2.000 m <sup>2</sup>	Profundidad Edificable	Sin limitación
Frente Mínimo de Parcela (*)	A N-340 :25 m C/ Almendrico:10m		
Circulo Inscrito Mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación Máxima de Parcela Neta En parcelas con fachada a Calle Almendrico (*)	N 340 -50% C/ Alm. -100%	Número Máximo de plantas	2 Plantas
		Altura Máxima Reguladora	8 m
Edificabilidad neta (*)	N 340 -0,70/m <sup>2</sup> C/ Alm -1,60 /m <sup>2</sup>	Sótanos	Permitidos
		Semisótanos	Permitidos

### Cuadro de Superficies

Superficie Total del Área	34.857,38 m <sup>2</sup> s
Suelo Edificable	27.365,66 m <sup>2</sup> s
Superficie S.G.E.L.	0,00 m <sup>2</sup> s
Superficie S.G.E.Q.	0,00 m <sup>2</sup> s

(\*) En parcelas preexistentes se admitirá mantener la superficie actual restando la cesión de viales, ocupación y retranqueos actuales. En estas parcelas que incumplan los parámetros generales fijados como mínimos, se admitirá cualquier tipo de obra, a excepción de aumento de superficie construida, volumen o división de parcelas.

## 7. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE)

### 7.1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

#### 7.1.1. Introducción

El apartado 7 del presente Avance constituye el **Documento Ambiental Estratégico (DAE) del AVANCE de la Modificación No Estructural Nº 8 - Ajustes en Suelo Urbano - del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.**

Transcurridos más de cinco años desde la aprobación definitiva del Plan General, se ha observado la necesidad de introducción de diversas modificaciones.

Estas modificaciones se fundamentan en la detección de errores e imprecisiones en alineaciones, textos o fichas de usos de diversas zonas del Suelo Urbano, así como la necesidad de regulación de diversas actuaciones, facilitando la gestión urbanística de ciertos núcleos rurales y una pequeña Unidad de Actuación; se trata por tanto de determinaciones que alteran únicamente los mecanismos de gestión del Plan General en dichos núcleos rurales, sin cambios ni en la clasificación, categorización y/o calificación del suelo urbano, ni en su uso global o su edificabilidad, no alterando por tanto las previsiones del PGMO –sino justamente lo contrario, facilitándolas- aprobado y evaluado favorablemente desde el punto de vista ambiental mediante Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 2007.

#### 7.1.2. Antecedentes. El Plan General y su Declaración de Impacto Ambiental.

El Plan General de Alhama de Murcia se encuentra aprobado por Orden resolutoria del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 1 de febrero de 2.008 (BORM nº 53 de 3 de marzo de 2.008). El Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes ha dado el visto bueno al Texto Refundido del Plan General de Alhama de Murcia que subsana los reparos indicados en los escritos de la Dirección General del Territorio y Vivienda de fechas 19 y 26 de octubre de 2010; y que fue aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de 1 de diciembre de 2010, con fecha 16 de marzo de 2011 se publica en el B.O.R.M. Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, y Ordenación del Territorio, de fecha 23 de febrero de 2011, relativa a la aprobación definitiva y toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias del PGMO de Alhama de Murcia. Expte. 153/04 de planeamiento.

La Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 2007 de la Dirección General de Calidad Ambiental relativa al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, a solicitud de su ayuntamiento, informa favorablemente – a los solos efectos ambientales- el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia (BORM nº 77 de 3 de abril de 2007).

Ninguna de las determinaciones de la mencionada DIA se refiere al ámbito de los lugares objeto de la presente Modificación.

### 7.1.3. Contenido del documento

De acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (art. 29), relativo a la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

### 7.1.4. Definiciones básicas del documento ambiental

Las definiciones básicas del Documento Ambiental Estratégico son:

- **Denominación de la Modificación del Plan:** AVANCE de la Modificación No Estructural Nº 8 - Ajustes en Suelo Urbano - del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.
- **Titular del Plan General:** Excmo. Ayto. de Alhama de Murcia.
- **Órgano sustantivo:** Excmo. Ayto. de Alhama de Murcia.
- **Órgano ambiental:** Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente de la Región de Murcia.
- **Autor de la Modificación del Plan General:** Dña. Sonia A. Bedetti Serra, Arquitecta Municipal.
- **Autoría del Documento Ambiental Estratégico (DAE):** Emilio Diez de Revenga Martínez, con DNI 27.466.999-P, Licenciado en Ciencias Biológicas. Diplomado en Estudios Territoriales y Urbanísticos.

## 7.2.OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

El AVANCE de la Modificación No Estructural Nº 8 - Ajustes en Suelo Urbano - del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia tiene como objetivos y criterios los siguientes:

- Transcurridos más de cinco años desde la aprobación definitiva del Plan General, se ha observado la necesidad de introducción de diversas modificaciones.
- Estas modificaciones se fundamentan en la detección de errores e imprecisiones en alineaciones, textos o fichas de usos de diversas zonas del Suelo Urbano, así como la necesidad de regulación de diversas actuaciones.
- Se trata de las siguientes modificaciones:

1. NUCLEOS RURALES: MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN
2. SUBSANACION DE ERRORES:
  - 2.a. Los Secanos: vivienda particular calificada como SGEQ
  - 2.b. Errores y/u omisiones detectados en usos compatibles en Fichas Urbanísticas
3. MODIFICACION DE ALINEACIONES:
  - 3.a. Calle La Estación: modificación de vial grafiado sobre edificio catalogado.
  - 3.b. Rambla Don Diego: Modificación de alineación para ampliación de vial
  - 3.c. Alineación calle Los Cucos de El Cañarico.
4. MODIFICACION DE PARAMETROS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN SU 08-03 EL RAL

## 7.3.EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

### 7.3.1. Localización

Todas las modificaciones propuestas se sitúan en el Suelo Urbano así clasificado por el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) sometido a Evaluación Ambiental con Declaración de Impacto Ambiental Favorable aprobada en 2007.

Se trata de suelo urbano tanto del núcleo urbano de Alhama como de pedanías.

### 7.3.2. Modificaciones previstas

Las Modificaciones propuestas se encuentran descritas con todo detalle en el apartado 6 del documento de Avance dentro del cual se ha insertado el presente Documento Ambiental Estratégico (DAE).



### 7.3.3. Alternativas estudiadas

Para la modificación relativa a la MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN en NUCLEOS RURALES, que es la única de las cuatro modificaciones propuestas que posee alguna sustancialidad ambiental, por pequeña que sea -las restantes modificaciones propuestas son absolutamente intrascendentes a estos efectos-, el Avance presenta las siguientes alternativas:

- **Alternativa 0:** No modificar el PGMO. Esta alternativa actualmente impide el asentamiento de nuevas familias ya que para la división de parcelas se hace necesaria la delimitación de una unidad de actuación, cuando en la mayoría de los casos es admisible la cesión de viales para su gestión.
- **Alternativa 1:** Establecer una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> con cesión de viales, limitando las condiciones de edificación solo a las alineaciones fijadas en los planos y a un fondo máximo de 15 m, ya que en la mayoría de los núcleos rurales la edificación actual está conformada por viviendas tradicionales adosadas de una y dos plantas. Esta alternativa podría desfigurar el paisaje urbano transformando los núcleos rurales en urbanizaciones periféricas sin identidad.
- **Alternativa 2:** Establecer una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>, limitando la edificación permitida siempre a una ocupación del 50% de la parcela, y una superficie máxima limitada de acuerdo al uso: vivienda 150 m<sup>2</sup>, otros usos permitidos en las fichas (como restaurantes, almacenes, comercios, equipamientos, etc.) 200 m<sup>2</sup>, y hosterías y alojamiento rurales 300 m<sup>2</sup>, para darle una mayor viabilidad a la inversión. Esta alternativa, sumada al resto de condiciones estéticas exigidas, permitiría un mayor control del paisaje que la Alternativa 1 aunque el control posterior de los usos reales podría ser conflictivo.
- **Alternativa 3:** Establecer una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> con una cesión de viales mínima del 20% (para poder compensar a los propietarios que deban ceder más terreno) manteniendo las restricciones de superficie para vivienda a 150 m<sup>2</sup>, y admitiendo como "otros usos" edificaciones hasta 200 m<sup>2</sup> destinadas a Alojamientos rurales cumpliendo las exigencias de la normativa regional de turismo.

Esta opción simplifica el control posterior, permitiendo la nueva construcción de pequeñas edificaciones destinadas a turismo rural, que siempre podrán asentarse en edificaciones existentes rehabilitadas de mayor superficie.

En esta modificación se ha escogido la alternativa 3, que permite la gestión de estos núcleos de forma controlada.

El resto de modificaciones propuestas carecen, por su propia naturaleza (subsanción de errores, modificación de alineaciones y modificación de parámetros en unidad de actuación para reconocer edificaciones en parcelas existentes que incumplen las condiciones establecidas en el vigente PGMO, dificultando la gestión urbanística) de alternativas distintas a ellas mismas y a la alternativa cero o de no realización.

## 7.4.EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Una vez se aprobara la modificación del Plan General, el desarrollo esperado o previsible, desde el punto de vista ejecutivo, no conllevará obras o actividades de trascendencia ambiental significativa en el contexto de una evaluación ambiental ni que no estuvieran previstas anteriormente en el PGMO evaluado favorablemente en su día, sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de las correspondientes normas urbanísticas y ordenanzas municipales con trascendencia ambiental (obras de edificación, ruidos, estética y paisaje, etc.).

A continuación se pormenoriza el desarrollo previsible para cada modificación en concreto, en términos relativos o comparativos respecto de la situación de partida con el PGMO aprobado y evaluado favorablemente:

### 1. NUCLEOS RURALES: MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se permitirá la parcelación condicionada, con la cesión de viales correspondiente y la obligación de urbanizar, ya que las alineaciones están fijadas en el PGMO, prescindiendo de la delimitación previa de una Unidad de Actuación que obligaría a su gestión a través de los preceptivos proyectos de reparcelación y de urbanización ya que no son necesarios los mecanismos de equidistribución, salvo que se requiera la ejecución de más de una vivienda por parcela. El desarrollo de esta modificación se realizará pues a través de las correspondientes solicitudes de licencia urbanística, que también podrán referirse a los alojamientos rurales como nuevo uso ahora expresamente previsto.

### 2. SUBSANACION DE ERRORES:

#### 2.a. Los Secanos: vivienda particular calificada como SGEQ

Se trata de una mera subsanación de errores que facilita el desarrollo de las previsiones del PGMO.

#### 2.b. Errores y/u omisiones detectados en usos compatibles en Fichas Urbanísticas.

Se trata de meras subsanaciones de errores que facilitan el desarrollo de las previsiones del PGMO y cuya trascendencia se refiere exclusivamente a la seguridad jurídica.

### 3. MODIFICACION DE ALINEACIONES:

#### 3.a. Calle La Estación: modificación de vial grafiado sobre edificio catalogado.

Se trata de una mera subsanación de errores que facilita el desarrollo de las previsiones del PGMO.

#### 3.b. Rambla Don Diego: Modificación de alineación para ampliación de vial



Se trata de una modificación de alineación que posibilitará en un futuro la ampliación de un vial en un punto conflictivo a nivel de tráfico.

### 3.c. Alineación calle Los Cucos de El Cañarico.

Se trata de una mera subsanación de errores que facilita el desarrollo de las previsiones del PGMO.

## 4. MODIFICACION DE PARAMETROS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN SU 08-03 EL RAL

El PGMO se desarrollará exactamente igual que estaba previsto, es decir, mediante el Proyecto de Delimitación ya aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 2012 y completando su urbanización ya que se trata de Suelo Urbano Consolidado. Únicamente se trata ahora de reconocer la existencia de parcelas completamente consolidadas por la edificación que con las condiciones establecidas quedan fuera de ordenación, impidiendo *de facto* la culminación de las citadas obras de urbanización.

## 7.5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Como se ha indicado, las modificaciones propuestas se sitúan siempre en el Suelo Urbano así clasificado por el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) sometido a Evaluación Ambiental con Declaración de Impacto Ambiental Favorable aprobada en 2007. Se trata de suelo urbano tanto del núcleo urbano de Alhama como en los núcleos rurales de las pedanías.

La parcelación en núcleos rurales a las zonas de Núcleos rurales 07-A (tipología edificatoria de manzana compacta) y 07-B (tipología edificatoria de viviendas adosadas con mayores condicionantes estéticos, en proximidades de las pedanías de El Berro y en Gebas). **No afecta a las pedanías de El Berro y Cañarico/ Pueblo Nuevo (zona 06).**

La Zonas 07-A son las siguientes: 01A-EL JARRO DE ORO; 02A-LOS PAVOS; 03A-CASAS DE FARACHE; 04A-LAS FLOTAS NUCLEO SUR; 05A-LAS FLOTAS NUCLEO NORTE; 06A-VENTA ALEDO; 07A-LA MOLATA; 08A-CASAS DEL ALJIBE; 09A-LOS MUÑOCES; 10A-LASCABILAS; 11A-LOS VENTORRILLOS; 12A-LAS BARRACAS; 13A-CASAS NUEVAS; 14A-LOS RUBIOS; 15A-FUENTE ALEDO; 16A-EL COLLADO.

Las Zonas 07-B on las siguientes: 17B-CASAS DE LA CAÑADA DEL BERRO; 18B-CASAS DEL MOJON Y LA ERMITA; 19B-CASAS DE LA ESCUELA Y DE LA VENTA; 20B-CASAS DE LA Balsa Nueva; 21B-CASAS DE JALISCO; 22B-CASAS DEL ESTANCO Y CASAS DE ARRIBA; 23B-CASAS DE ARRIBA.

### 7.5.1. Medio físico y cambio climático.

El medio físico de los lugares concretos objeto de las modificaciones propuestas no ha sufrido cambios significativos con relación a la situación existente a la fecha de aprobación del PGMO ya evaluado ambientalmente de forma favorable.

Además, dada la naturaleza y características de dichas modificaciones, consistentes básicamente en subsanación de errores o pequeños cambios en las modalidades de gestión de las previsiones del Plan General (facilitando el desarrollo de sus previsiones en los núcleos rurales), los factores del medio físico carecen de relevancia a estos efectos.

En cuanto a las perspectivas futuras con relación al **cambio climático**, ha de indicarse que, según se refleja en el libro sobre el Cambio climático en la Región de Murcia, derivado de los trabajos del Observatorio Regional del Cambio Climático, en España la temperatura media anual entre 1961 y 1990 se incrementó 1,4 °C en toda la cuenca mediterránea. En los últimos treinta años el aumento ha sido de 1,5 °C.

En efecto, en la Región de Murcia, según la información obtenida por la Agencia Estatal de Meteorología, tiene un comportamiento semejante al resto del país, con un incremento de 1,5 grados en la temperatura media de los últimos 35 años.

Según los escenarios regionalizados aportados por la Unión Europea (Centro Común de Investigación de ISPRA) para el conjunto de Europa y los generados por el Ministerio de Medio Ambiente y la Agencia Estatal de Meteorología en 2009 (Generación de Escenarios Regionalizados de Cambio Climático para España), para España, reflejan un incremento de entre 3 y 5 grados en la temperatura máxima a final de siglo. La elevación será mayor cuanto más al centro de la Península debido al efecto de amortiguación del mar. Durante 2007 y 2008, de forma complementaria a la anterior, se ha ido generando información sobre predicciones futuras del clima regional mediante la realización de investigaciones con malla de 10 por 10 km, siendo los resultados coherentes con los modelos anteriores.

Respecto al **confort sonoro**, las modificaciones propuestas son intrascendentes desde este punto de vista, ya que ni se incluyen nuevos usos no previstos anteriormente que sean más susceptibles acústicamente, ni tampoco se prevén nuevos usos o actividades que produzcan emisiones acústicas no previstas en el anterior PGMO.

En cuanto a la Zonificación acústica, no se altera en absoluto la que haya de incluirse en el PGMO, de acuerdo con la Ley 37/2003, de 14 de noviembre, del Ruido, desarrollada por los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre, son las normas de aplicación a nivel estatal.

El Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en su *artículo 13.3 sobre Zonificación acústica y planeamiento*, que todas las figuras de planeamiento realizarán *la oportuna delimitación de las áreas acústicas, cuando, con motivo de la tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.*

Los tipos de áreas acústicas (artículo 5.1. del RD 1367/2007) se clasifican del siguiente modo:

Áreas acústicas	
<b>e</b>	<b>Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.</b>
<b>a</b>	<b>Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.</b>
<b>d</b>	<b>Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)</b>
<b>c</b>	<b>Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.</b>
<b>b</b>	<b>Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.</b>
<b>f</b>	<b>Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen*</b>
* En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a, del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.	

Tabla 1. Tipos de áreas acústicas según la ley del ruido.

La zonificación acústica correspondiente al Suelo Urbano objeto del presente Avance sería la de área acústica:

• **Tipo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.**

En aplicación del artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007 relativo a objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas, en las áreas urbanizadas previstas, **no existentes**, se establece como **objetivo de calidad acústica**, la no superación del valor que le sea de aplicación a la Tabla A del Anexo II del Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.




Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar 	Sin determinar 	Sin determinar 

Tabla 2. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes. Fuente: Tabla A del anexo II del RD 1367/2007.

En el caso que se trate de áreas urbanizadas **ya existentes**, el Objetivo de Calidad Acústica será el anteriormente señalado, sin reducción alguna.

Respecto a la **normativa autonómica**, la norma que es de aplicación en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en materia de ruido es el Decreto 48/1998 de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente frente al ruido.

Es normativa determina que deba garantizarse que el nivel de ruido que reciban los receptores (según usos del suelo), no superarán los valores límite de referencia tipificados en el anexo I del decreto autonómico, en cuanto al medio ambiente exterior.

USOS DEL SUELO	NIVEL DE RUIDO PERMITIDO Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente ,cultural (teatros, museos, centro de cultura, etc.), espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residenciales temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas.	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva.	70	60
Industria, estaciones de viajeros.	75	65

Tabla 3. Anexo I Decreto 48/98. Valores límite de Ruido en el medio ambiente exterior.

### 7.5.2. Medio biótico

En cuanto a **la flora silvestre y vegetación**, teniendo en cuenta que se trata de suelo ya clasificado como suelo urbano en el PGMO aprobado y evaluado favorablemente, se trata de lugares que o bien ya se encuentran completamente urbanizados, o se encuentran en una situación previa a la urbanización, donde la vegetación o bien es completamente inexistente o se limita en general al conjunto de especies oportunistas y ornamentales que hayan podido surgir o ser plantadas en las parcelas aún no edificadas.

**No hay ninguna micro-reserva de flora ni hay cartografiados árboles monumentales** en el ámbito analizado. Cabe mencionar que **tampoco se encuentra dentro de ningún corredor ecológico ni lo hay en los alrededores.**

Respecto a los **hábitats de interés comunitario**, la cartografía oficial de hábitats para la Región de Murcia elaborada por la DGMA (Corrección del Atlas de hábitats de la Región de Murcia 1:50.000) no identifica ni cartografía ningún HIC dentro del ámbito de la Modificación propuesta, lo cual es coherente con la clasificación como suelo urbano de la zona según el PGMO aprobado y evaluado favorablemente.

En cuanto a la **fauna**, en el ámbito analizado y en los alrededores se encuentran las especies típicas de ambientes urbanos ya transformados y de zonas agrícolas aledañas.

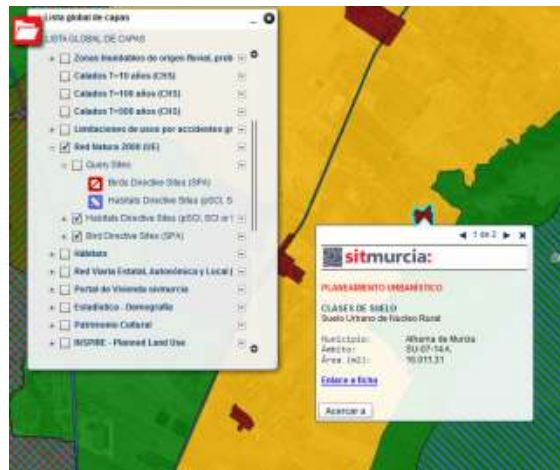
No varían las condiciones que afectan a las vías pecuarias en el ámbito del Avance.

No se afecta a ningún monte público ni en el ámbito ni en los alrededores.

No varían las condiciones que puedan afectar a yacimientos ni bienes de interés cultural en el ámbito de estudio.

La Modificación no afecta directa ni indirectamente a ningún **Espacio Natural Protegido** ni a ningún **Espacio protegido Red Natura 2000.**

El pequeño núcleo rural de Los Rubios, ya clasificado como suelo urbano por el PGMO de Alhama de Murcia con DIA favorable y rodeado de suelo urbanizable no sectorizado, se encuentra fuera del LIC (a más de 400 metros de distancia) pero dentro del Parque Regional de Carrascoy y El Valle según los límites de la Ley del año 1992, en la zona del “Área de Respeto”. La Modificación propuesta no conllevará ninguna modificación sustancial de las previsiones del planeamiento que pueda, ni de lejos, incidir en el Espacio Natural Protegido, todo ello sin olvidar que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) inicialmente aprobado **excluye esta zona del ámbito de la propuesta de Parque Regional**.



Por otra parte, los núcleos de la zona 17B<sup>1</sup> se encuentran situados fuera del Parque Regional de Sierra Espuña (LIC y ZEPA) y del Paisaje Protegido de los Barrancos de Gebas.

En primer lugar, el núcleo de La Cañada del Berro se encuentra a unos 160 metros del Parque Regional de Sierra Espuña.



En segundo lugar, los núcleos de la zona de Gebas se encuentran también relativamente próximos al Parque Regional y en algunos casi colindantes.

---

<sup>1</sup> CASAS DE LA CAÑADA DEL BERRO; 18B-CASAS DEL MOJON Y LA ERMITA; 19B-CASAS DE LA ESCUELA Y DE LA VENTA; 20B-CASAS DE LA Balsa Nueva; 21B-CASAS DE JALISCO; 22B-CASAS DEL ESTANCO Y CASAS DE ARRIBA; 23B-CASAS DE ARRIBA



Dada la distancia a la que se encuentran los lugares objeto de la Modificación respecto de la Red Natura 2000, así como también sobre todo en razón de la magnitud y características de la Modificación de Plan General propuesta, y teniendo en cuenta que la misma no constituye una variación que incida en las previsiones de la Declaración de Impacto Ambiental favorable a la clasificación como suelo urbano de núcleo rural y sus parámetros urbanísticos básicos, se considera con toda seguridad que no existiráafección alguna sobre dichos Espacios Protegidos.

El ámbito de la Modificación no se encuentra afectado por ningún **instrumento de planificación territorial o urbanística**, Directrices y/o Planes de Ordenación Territorial de la Región de Murcia ni vigentes ni en tramitación. Además obviamente del propio PGMO de Alhama de Murcia al cual modifica, el Avance se refiere tan sólo en el caso de Los Rubios a un núcleo rural situado dentro del ámbito de la Zona de Respeto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de las Sierra de Carrascoy y El Puerto, con cuyas previsiones resulta compatible, no encontrándose entre las actividades o edificaciones prohibidas, como ya se puso de manifiesto obviamente con ocasión de la EIA del propio PGMO.

## 7.6. Estudio del Paisaje

El paisaje es la percepción multisensorial de un sistema de relaciones ecológicas (González Bernáldez). El paisaje está formado por un conjunto de elementos naturales y humanos, que imprimen un fuerte carácter al territorio: topografía, cursos de agua, vegetación, actividades y construcciones humanas, son algunos de esos elementos que constituyen unidades homogéneas que son percibidas por el espectador.

Los elementos que constituyen el paisaje se agrupan en las denominadas Unidades del Paisaje, que son porciones del territorio cuya respuesta visual es homogénea, tanto en sus componentes paisajísticos (topografía, vegetación, presencia de láminas de agua, existencia de construcciones humanas, etc.) como en su respuesta visual ante posibles actuaciones antrópicas.



### 7.6.1. Atlas del Paisaje

Según el Atlas del Paisaje de la Región de Murcia, los lugares concretos objeto de la Modificación se localizan en el tipo de paisaje del “Corredor del Guadalentín”, en concreto en la unidad paisajística de nº 45 de la “Vega de Totana, Alhama y Campo de Sangonera”, representativo de los nuevos regadíos murcianos intensivos.

### 7.6.2. Portal del Paisaje

Según el Portal del Paisaje de la Región de Murcia, la Unidad Homogénea del Paisaje donde se localiza la mayor parte de la Modificación<sup>2</sup> se denomina “GU.12 VEGA DEL GUADALENTÍN”. Unidad de grandes dimensiones que comprende la totalidad del valle del Guadalentín, incorporando territorios de todos los municipios de la comarca (con excepción de Aledo). Su acceso y recorrido se realiza a través de la autovía de Andalucía, desarrollada en sentido longitudinal al valle, con inicio a las afueras de la ciudad de Murcia y final, tras atravesar Puerto Lumbreras, en el límite provincial con Almería.

Las características generales de esta unidad son las siguientes:

#### *7.6.2.1. Geoformas e hidrografía*

Unidad de valle de gran planeidad, limitado por sierras de entidad media entre las que destacamos al Sureste las Sierras Lineales Prelitorales y la Sierra de Carrascoy; mientras que al Noroeste encontramos los claros límites de Sierra Espuña, la Sierra de la Tercia y la del Gigante y al Noroeste.

Destaca paisajísticamente además, la presencia de numerosas ramblas y cursos de agua estacionales o temporales procedentes de las citadas sierras; entre ellos destacamos el propio Río Guadalentín, y el entorno de gran interés denominado Saladares del Guadalentín.

#### *7.6.2.2. Cubierta vegetal*

Se trata de una unidad altamente antropizada, dedicada casi en su totalidad al cultivo o usos urbanos e industriales; no obstante, por una parte las parcelas baldías permiten el desarrollo de distintas especies de matorral y gramíneas; y por otra, en los cauces de las distintas ramblas y el propio Guadalentín, se desarrolla una rica variedad de especies asociadas a dicho medio.

#### *7.6.2.3. Usos del suelo y elementos de la estructura agraria*

Una de las principales características de la unidad de paisaje es precisamente su **intensivo uso agrícola** así como el mosaico generado por la gran variedad de especies a las que se destinan las numerosas parcelas por lo general de tamaño pequeño o medio.

---

<sup>2</sup> Salvo los lugares objeto de Modificación incluidos en el propio núcleo urbano de Alhama de Murcia, incluido dentro de la UNIDAD HOMOGÉNEA DE PAISAJE GU.14 ENTORNO URBANO DE ALHAMA DE MURCIA,



En su recorrido podemos observar parrales y otras especies bajo plástico, plantaciones de olivos regados con sistemas de goteo, parcelas destinadas a cultivos hortícolas, así como otras dedicadas a herbáceos.

#### *7.6.2.4. Asentamientos*

Se trata de una unidad con una **densidad de asentamientos y edificaciones elevada**, en la que en término de Alhama tan sólo aparecen pequeños núcleos rurales. El resto de asentamientos viene representado por naves aisladas destinadas a usos agropecuarios e industriales y el polígono industrial junto a la autovía de Andalucía.

#### *7.6.2.5. Red viaria*

La unidad cuenta con una densa red viaria en la que, en término de Alhama, destacamos por orden de entidad, la autovía Murcia—Andalucía, la antigua carretera nacional, la carretera de Mazarrón (RM.603), numerosas carreteras secundarias y un sinfín de caminos terreros de acceso a las numerosas parcelas agrícolas.

#### *7.6.2.6. Dinámica del paisaje*

Unidad de frenética dinámica, destacando por su incidencia en el paisaje, la aglutinación de industrias, instalaciones agrícolas y/o ganaderas y otros usos en el límite de la autovía de Andalucía, con el consiguiente efecto sobre las zonas con mayor frecuencia de visualización; la proliferación del plástico en la agricultura así como el imparable ritmo de crecimiento de edificaciones diseminadas en zonas de huerta próximas a las poblaciones.

#### *7.6.2.7. Visión del Paisaje*

La gran planeidad de la unidad, junto con las numerosas vías de comunicación que la recorren le aportan a la misma una gran accesibilidad visual, destacando las panorámicas obtenidas desde la autovía de Andalucía y desde los numerosos caminos y carreteras secundarias. Así mismo, las elevaciones que limitan el valle constituyen miradores para la contemplación del paisaje en su conjunto.

#### *7.6.2.8. Organización y carácter del paisaje*

El paisaje de la unidad queda claramente definido por una parte por sus características intrínsecas de llanura agrícola en valle, el contacto de las plantaciones con las sierras que lo limitan y el mosaico de las distintas plantaciones; y por otra por sus fuertes dinámicas, la elevada antropización del medio, la presencia de infraestructuras, el intenso uso y el desorden y falta de planificación como rasgo caracterizador.

### 7.6.3. Calidad del paisaje

Según el Atlas del Paisaje de la Región de Murcia, la valoración de la calidad global paisajística de la unidad es **media**.

- CALIDAD INTRÍNSECA.
  - RIQUEZA BIOLÓGICA. Baja, a pesar de la presencia de hábitats de interés en saladares, se trata una unidad fuertemente antropizada..
  - COHERENCIA Y SOSTENIBILIDAD. Baja, por la presencia de numerosas dinámicas que dañan el carácter del paisaje.
  - VALORES HISTÓRICOS Y CULTURALES. Altos, por la presencia de numerosos castillos en las unidades laterales jalonando el recorrido longitudinal de la unidad.
- CALIDAD VISUAL.
  - IDENTIDAD Y SINGULARIDAD. Alta, por su carácter de valle agrícola.
  - VALORES ESCÉNICOS. Muy Altos, por las panorámicas generadas con las sierras que lo limitan al Sureste y Noroeste.
  - FRAGILIDAD. Baja, por la combinación de unos valores intrínsecos medios, accesibilidad visual muy alta y elevada complejidad de imagen ..

A continuación se expone una tabla resumen de los parámetros analizados en dicho trabajo para la Unidad del Paisaje a la que pertenece la mayor parte del ámbito de la Modificación del Plan General:

<b>CALIDAD INTRÍNSECA</b>	
Riqueza	Baja
Coherencia y sostenibilidad	Baja
Valores históricos y culturales	Alta
<b>CALIDAD VISUAL</b>	
Identidad	Alta
Valores escénicos	Muy alta
<b>VALORACIÓN DE CALIDAD GLOBAL</b>	<b>MEDIA</b>
<b>FRAGILIDAD VISUAL DEL PAISAJE</b>	<b>BAJA</b>

**Tabla 4. Matriz de valoración de calidad paisajística y fragilidad del paisaje.**

*Fuente: Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio*

## 7.7.EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Una vez descritas las características del Avance de la Modificación nº 8 del PGM de Alhama de Murcia y del medio ambiente en el que se enmarca, se han de identificar y evaluar los efectos reversibles o irreversibles, directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del desarrollo del Plan sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación, etc.

La materialización en las correspondientes obras, edificaciones, actividades, e instalaciones de las cuales esta Modificación del Plan General constituye el marco, afectará principalmente a:

- **Medio socioeconómico.** En la actualidad, tal y como se ha indicado anteriormente, los errores e imprecisiones en alineaciones, textos o fichas de usos de diversas zonas del Suelo Urbano, así como las dificultades en la gestión urbanística de ciertos núcleos rurales y una pequeña Unidad de Actuación, también en suelo ya clasificado como urbano, determinan la no materialización de las previsiones del Plan General, produciendo un **déficit en el desarrollo de sus previsiones**. Se espera que con las modificaciones previstas, se producirá el desarrollo de estas parcelas, con la consiguiente generación de empleo durante la fase de obra y de funcionamiento, y facilitando la localización de la población en los núcleos rurales.
- Respecto al **cambio climático**, desde el punto de vista de la **mitigación** de emisiones, las decisiones que toma el Avance de la Modificación del Plan General **-errores e imprecisiones en alineaciones, textos o fichas de usos de diversas zonas del Suelo Urbano, así como facilitar la gestión urbanística de ciertos núcleos rurales y una pequeña Unidad de Actuación-**, no tiene trascendencia en cuanto a este factor. Por otra parte, en lo que respecta a las cuestiones relativas a la **adaptación** al cambio climático, no cabe prever afecciones significativas. No existen impactos adicionales relevantes que se añadan, como consecuencia de las modificaciones propuestas, con relación a la ubicación geográfica, debido al incremento de riesgos naturales (tales como inundaciones fluviales o costeras), puesto que no se altera el uso global ya previsto por el Plan General.

Ninguno de estos efectos puede considerarse significativos sobre el medio ambiente, siendo compatibles con los valores, funcionalidades y características del entorno.

## 7.8.EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La única planificación con la que se relaciona el Avance de la Modificación nº 8 del Plan General de Alhama de Murcia es con el propio Plan General cuya modificación se propone, siendo totalmente coherente la Modificación con el citado Plan General, pues se trata precisamente de la subsanación de errores e imprecisiones en alineaciones, textos o fichas de usos de diversas zonas del Suelo Urbano, así como la regulación de diversas actuaciones, facilitando la gestión urbanística de ciertos núcleos rurales y una pequeña Unidad de Actuación; se trata por tanto de determinaciones que alteran únicamente los mecanismos de gestión del Plan General en dichos núcleos rurales, sin cambios ni en la clasificación, categorización y/o calificación del suelo urbano, ni de su uso global ni su edificabilidad, no alterando por tanto las previsiones del PGMO –sino justamente lo contrario, facilitándolas- aprobado y evaluado favorablemente desde el punto de vista ambiental mediante Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 2007..

Por otra parte, ni el Plan General ni esta Modificación en concreto se encuentran dentro del ámbito de ningunas Directrices ni Planes de Ordenación Territorial de la Región de Murcia.

La Modificación es por otro lado coherente con el Convenio Europeo del Paisaje y en concreto con la estrategia del paisaje de la Región de Murcia, tal como se ha expuesto anteriormente, cuya iniciación del procedimiento de elaboración fue publicada en el BORM el 1 de marzo de 2011 por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 7 de febrero de 2011.

## 7.9.MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA: SUPUESTO SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y TRAMITACIÓN

El presente Avance de la Modificación nº 8 del Plan General de Alhama de Murcia se refiere a determinaciones que alteran únicamente los mecanismos de gestión del Plan General en ciertos núcleos rurales, sin cambios ni en la clasificación, categorización y/o calificación del suelo urbano, ni de su uso global ni su edificabilidad, no alterando por tanto las previsiones del PGMO – sino justamente lo contrario, facilitándolas- aprobado y evaluado favorablemente desde el punto de vista ambiental mediante Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 2007.

La Disposición adicional Primera “Aplicación del régimen de evaluación ambiental a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico”, de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), dispone que:

*1. Los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico quedan sometidos a evaluación ambiental estratégica cuando se encuentren en alguno de los supuestos generales de la legislación básica estatal.*

*2. A los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende por modificaciones menores:*

*a) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación territorial y estrategias territoriales que no impliquen la alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial.*

***b) Las modificaciones no estructurales de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las normas complementarias.***

*3. A los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende por planes que establecen el uso de zonas de reducido ámbito territorial:*

*a) Los planes de ordenación de playas.*

*b) Aquellos cuyo ámbito de actuación no sea superior a 50 hectáreas o a 100 hectáreas en el supuesto de planes de desarrollo de suelo urbanizable sectorizado.*

El presente Avance de Modificación **no cabe considerarse como estructural**, por las razones pormenorizadamente expuestas en el anterior apartado **4.- Justificación de la definición de MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL**, por lo que a los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende como una “modificación menor”, y por tanto (art. 6.2.a de la Ley 21/2013), ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

No obstante lo anterior, cabe destacar que la presente Modificación **no cumple uno de los requisitos esenciales de la legislación básica para el sometimiento a evaluación ambiental estratégica (simplificada u ordinaria)**, como la propia LOTURM advierte<sup>3</sup>, ya que no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental (ni simplificada ni ordinaria)<sup>4</sup>. Consideramos en este sentido más que dudoso que la interpretación que se viene realizando de la 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y urbanística de la Región de Murcia, sea compatible con las determinaciones de la legislación básica estatal (Ley 21/2013), aplicándose el mecanismo de la Evaluación Ambiental a modificaciones de planes urbanísticos que, como el presente caso, carecen de efectos significativos sobre el medio ambiente, conculcando así el principio de proporcionalidad entre los efectos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos, y el tipo de procedimiento de evaluación al que en su caso deban someterse (art. 2.g de la Ley 21/2013).

---

<sup>3</sup> Como se ha visto anteriormente, “Los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico quedan sometidos a evaluación ambiental estratégica **cuando se encuentren en alguno de los supuestos generales de la legislación básica estatal**”.

<sup>4</sup> Ni tampoco requiere una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000.

## 7.10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Para la modificación relativa a la MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN en NUCLEOS RURALES, que es la única de las cuatro modificaciones propuestas que posee alguna sustancialidad ambiental, por pequeña que sea -las restantes modificaciones propuestas son absolutamente intrascendentes a estos efectos-, el Avance presenta las siguientes alternativas:

- **Alternativa 0:** No modificar el PGMO. Esta alternativa actualmente impide el asentamiento de nuevas familias ya que para la división de parcelas se hace necesaria la delimitación de una unidad de actuación, cuando en la mayoría de los casos es admisible la cesión de viales.
- **Alternativa 1:** Establecer una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> con cesión de viales, limitando las condiciones de edificación solo a las alineaciones fijadas en los planos y a un fondo máximo de 15 m, ya que en la mayoría de los núcleos rurales la edificación actual está conformada por viviendas tradicionales adosadas de una y dos plantas. Esta alternativa podría desfigurar el paisaje urbano transformando los núcleos rurales en urbanizaciones periféricas sin identidad.
- **Alternativa 2:** Establecer una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>, limitando la edificación permitida siempre a una ocupación del 50% de la parcela, y una superficie máxima limitada de acuerdo al uso: vivienda 150 m<sup>2</sup>, otros usos permitidos en las fichas (como restaurantes, almacenes, comercios, equipamientos, etc) 200 m<sup>2</sup>, y hosterías y alojamiento rurales 300 m<sup>2</sup>, para darle una mayor viabilidad a la inversión. Esta alternativa, sumada al resto de condiciones estéticas exigidas, permitiría un mayor control del paisaje que la Alternativa 1 aunque el control posterior de los usos reales podría ser conflictivo.
- **Alternativa 3:** Establecer una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> con una cesión de viales mínima del 20% (para poder compensar a los propietarios que deban ceder más terreno) manteniendo las restricciones de superficie para vivienda a 150 m<sup>2</sup>, y admitiendo como "otros usos" edificaciones hasta 200 m<sup>2</sup> destinadas a Alojamientos rurales cumpliendo las exigencias de la normativa regional de turismo.

Esta opción simplifica el control posterior, permitiendo la nueva construcción de pequeñas edificaciones destinadas a turismo rural, que siempre podrán asentarse en edificaciones existentes rehabilitadas de mayor superficie.

**En esta modificación se ha escogido la alternativa 3, que permite la gestión de estos núcleos de forma controlada.**

El resto de modificaciones propuestas carecen, por su propia naturaleza (subsanción de errores, modificación de alineaciones y modificación de parámetros en unidad de actuación para reconocer edificaciones en parcelas existentes que incumplen las condiciones establecidas en el vigente PGMO, dificultando la gestión urbanística) carecen de alternativas distintas a ellas mismas y a la alternativa cero o de no realización.

## 7.11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El capítulo de medidas ambientales concreta aquellas medidas y condiciones que permitan prevenir, reducir y compensar y, en la medida de lo posible, corregir, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente por la modificación de Plan General propuesta.

### 7.11.1. Medidas relativas a la Calidad Ambiental

- Las obras que se deriven de la Modificación se realizarán respetando la Ordenanza municipal sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

### 7.11.2. Medidas relativas al Cambio Climático (mitigación y/o compensación)

A la hora de considerar el establecimiento de medidas de mitigación y/o compensación respecto de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), hay que tener en cuenta desde la **perspectiva administrativa urbanística** que esta Modificación no supone transformación alguna del suelo (en términos urbanísticos), pues el suelo ya ha adquirido la condición de Urbano. Es un suelo ya clasificado por el Plan General y calificado como residencial, en el que **la Modificación del Plan General no incluye ninguna innovación que desencadene consecuencias antes no previstas en cuanto a las emisiones de gases de efecto invernadero.**

En cuanto a la reducción de las emisiones de GEIs generadas en el funcionamiento de las edificaciones a instalar, con independencia de la evaluación ambiental, será de aplicación en su momento el régimen jurídico de la Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, que determina que “Todos los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 serán edificios de consumo de energía casi nulo. Los requisitos mínimos que deberán satisfacer esos edificios serán los que en su momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación”. No es viable jurídicamente la aplicación anticipada obligada de esta disposición legal (como de ninguna otra) en sede de evaluación ambiental, sin perjuicio del esfuerzo que cabe pedir a los promotores de las futuras edificaciones para acercarse lo máximo posible al régimen de “consumo de energía casi nulo”, antes de la entrada en vigor de la norma antes citada. Hay que tener en cuenta además que los requisitos mínimos que deberán satisfacer esos edificios aún no han sido determinados por el Código Técnico de la Edificación; téngase por otra parte en cuenta la *Recomendación (UE) 2016/1318 de la Comisión, de 29 de julio de 2016, sobre las directrices para promover los edificios de consumo de energía casi nulo y las mejores prácticas para garantizar que antes de que finalice 2020 todos los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo.*

Sin perjuicio de lo anterior, se considerará lo siguiente:

- Las construcciones se diseñarán con criterios de consumo racional de materiales y recursos, así como de eficiencia energética.
- Se establecerán medidas para reducir los consumos de agua.



- Se minimizará la producción de residuos.
- Los proyectos de obras y de edificación derivados de esta Modificación de Plan General, están sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma. Se incluirá por tanto en los proyectos de ejecución de obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R. D. 105/2008.
- Todos los residuos generados deberán ser gestionados adecuadamente mediante su entrega a gestores autorizados.

#### 7.11.3. Medidas relativas a las especies a usar en jardinería

- Las especies de plantas que se utilicen en jardinería serán preferentemente autóctonas, con pocos requerimientos de riego, y en ningún caso tendrán un carácter exótico ni menos aún invasor.

#### 7.11.4. Medidas relativas al consumo de agua

- En cumplimiento de la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se tendrán en cuenta las medidas que en ella se establecen.

### 7.12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

#### 7.12.1. Incardinación en el seguimiento ambiental del Plan General Municipal de Ordenación.

El presente apartado plantea la forma de realizar el seguimiento de forma que se garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental estratégico.

Además de las propuestas que se detallan más adelante sobre el seguimiento ambiental de la presente Modificación, cabe recordar que la DIA del Plan General dispone (apartado 5. Del anexo de prescripciones técnicas) que el Programa de Vigilancia Ambiental garantizará el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental, y las incluidas en el citado anexo de prescripciones técnicas; básicamente deberá garantizar, entre otras cuestiones, que en el desarrollo del Plan General sean consideradas las medidas preventivas y correctoras. El Programa de Vigilancia Ambiental se presentará anualmente ante el Órgano sustantivo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de impacto Ambiental.

Por su parte, el artículo 22.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.(...) El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

A continuación se detallan cada una de las medidas propuestas, así como los elementos de verificación, la frecuencia de la misma, el valor umbral permitido y el responsable de ejercer el seguimiento. Se detallan y desarrollan a continuación, en formato de tabla, las medidas de seguimiento ambiental propuestas:

<b>7.12.2. Medidas relativas a la calidad ambiental y el cambio climático</b>	
<b>Medida.</b>	<b>Comprobar que las actuaciones que se proyecten en las futuras edificaciones que se deriven de la Modificación del Plan General cumplen con las medidas propuestas en el apartado de medidas ambientales.</b>
<b>Verificación.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consideración de los criterios de consumo racional y minimización de residuos</li> <li>• Cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.</li> </ul>
<b>Frecuencia.</b>	<b>Previo a la aprobación de la licencia urbanística correspondiente.</b>
<b>Valor Umbral.</b>	<b>No se define.</b>
<b>Responsable.</b>	<b>Técnico medio ambiental/ urbanístico</b>

Tabla 5. Seguimiento de medidas relativas a la calidad ambiental y al cambio climático.

<b>7.12.3. Medidas relativas a las especies a plantar en jardinería</b>	
<b>Medida.</b>	<b>Comprobar que las especies que se usen en jardinería sean preferentemente autóctonas, con pocos requerimientos de riego, y en ningún caso tendrán un carácter exótico y menos aún invasor.</b>
<b>Verificación.</b>	<b>Tras la ejecución de las obras</b>
<b>Frecuencia.</b>	<b>Una vez</b>
<b>Valor Umbral.</b>	<b>Uso de especies invasoras</b>
<b>Responsable.</b>	<b>Técnico medioambiental</b>

Tabla 6. Seguimiento de medidas relativas a especies de plantas a usar en jardinería.

## 7.12.4. Medidas relativas al consumo de agua

<b>Medida.</b>
Integración de las medidas correspondientes según la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
<b>Verificación.</b>
En el P. de Obras correspondiente
<b>Frecuencia.</b>
Previo a la aprobación del Proyecto de Obra correspondiente.
<b>Valor Umbral.</b>
No se define
<b>Responsable.</b>
Técnico urbanista

Tabla 7. Medidas relativas al consumo de agua.



Fdo: Emilio Diez de Revenga Martínez  
DNI 27.466.999P  
Licenciado en Ciencias Biológicas.

## **8. CONCLUSIÓN:**

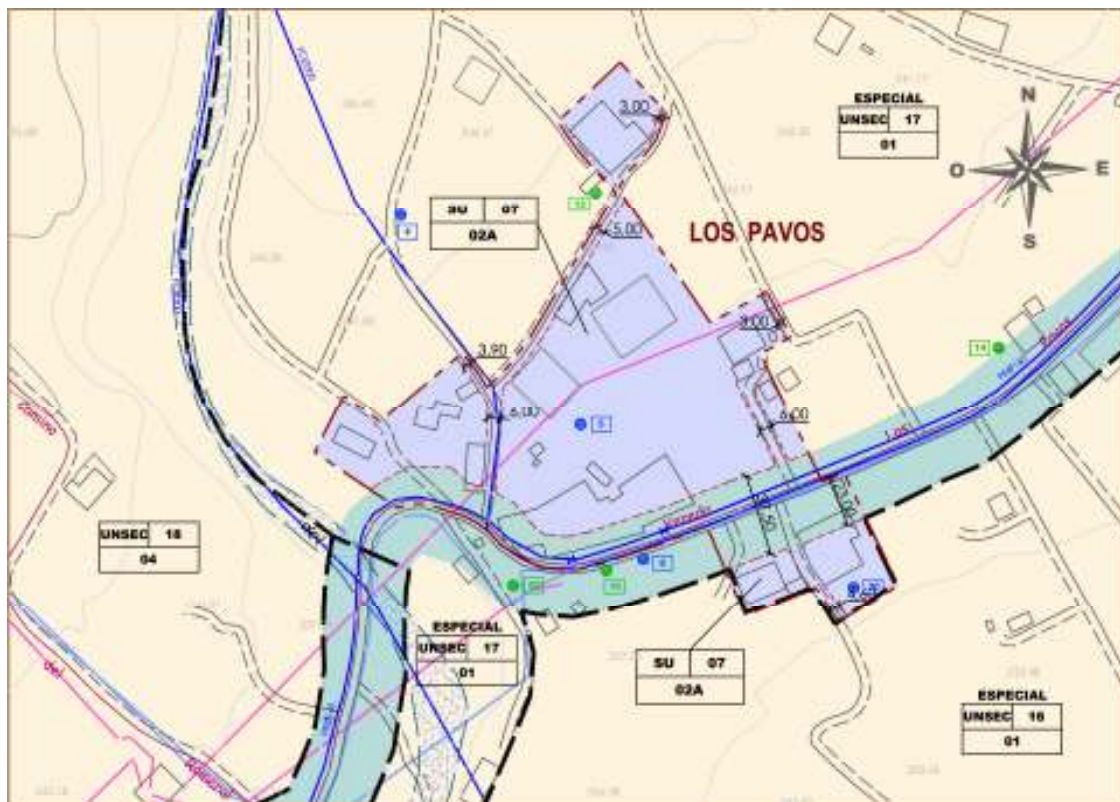
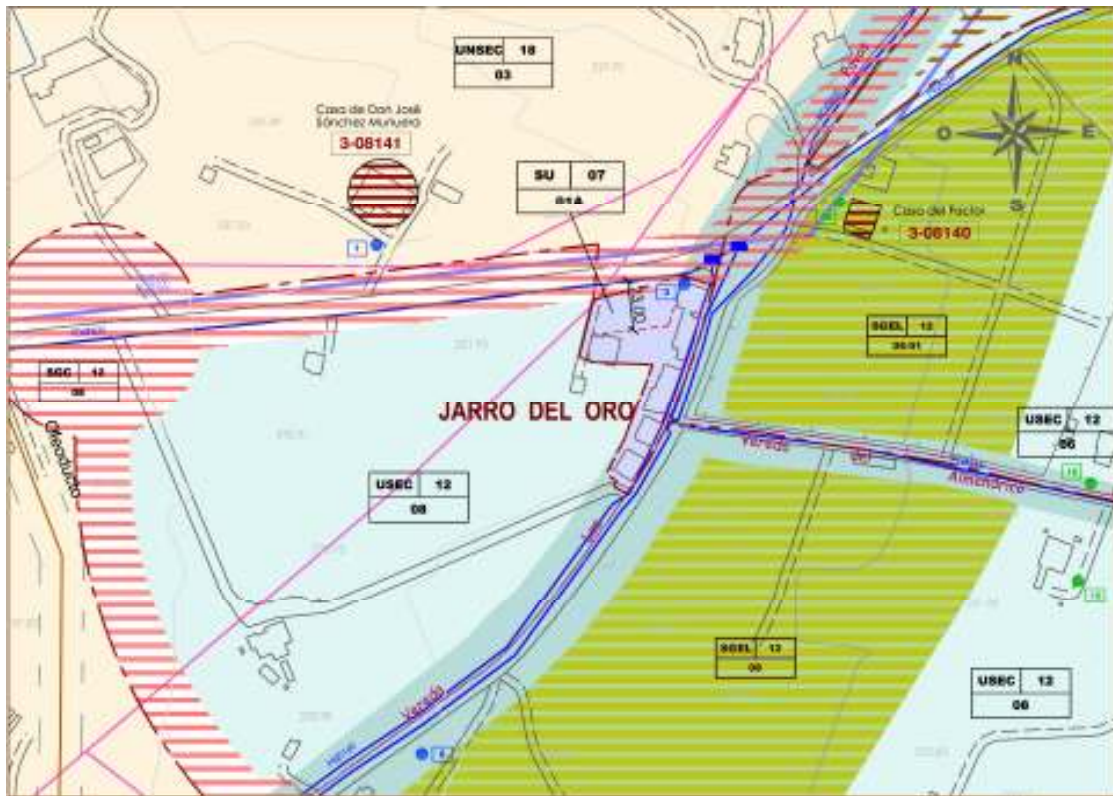
Se concluye este Avance donde se exponen los temas propuestos, incluyendo fotografías, esquemas explicativos y modificaciones de texto necesarias. Una vez emitido el informe ambiental, se redactará un nuevo documento para la Aprobación Inicial, tal como se ha definido en puntos anteriores.

En Alhama de Murcia, a 22 de agosto de 2016

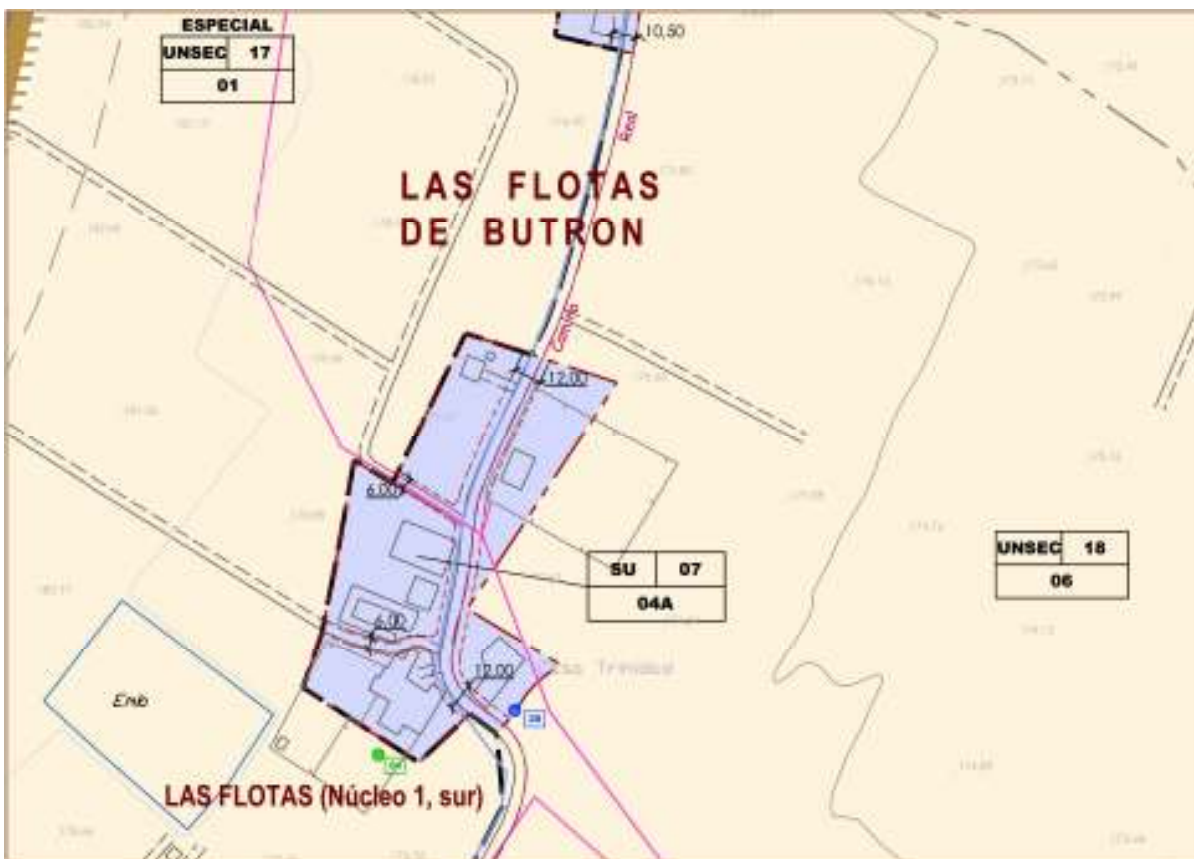
**LA ARQUITECTA MUNICIPAL,**

Fdo: **Sonia A. Bedetti Serra**

## ANEXO I: PLANOS DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES AFECTADOS

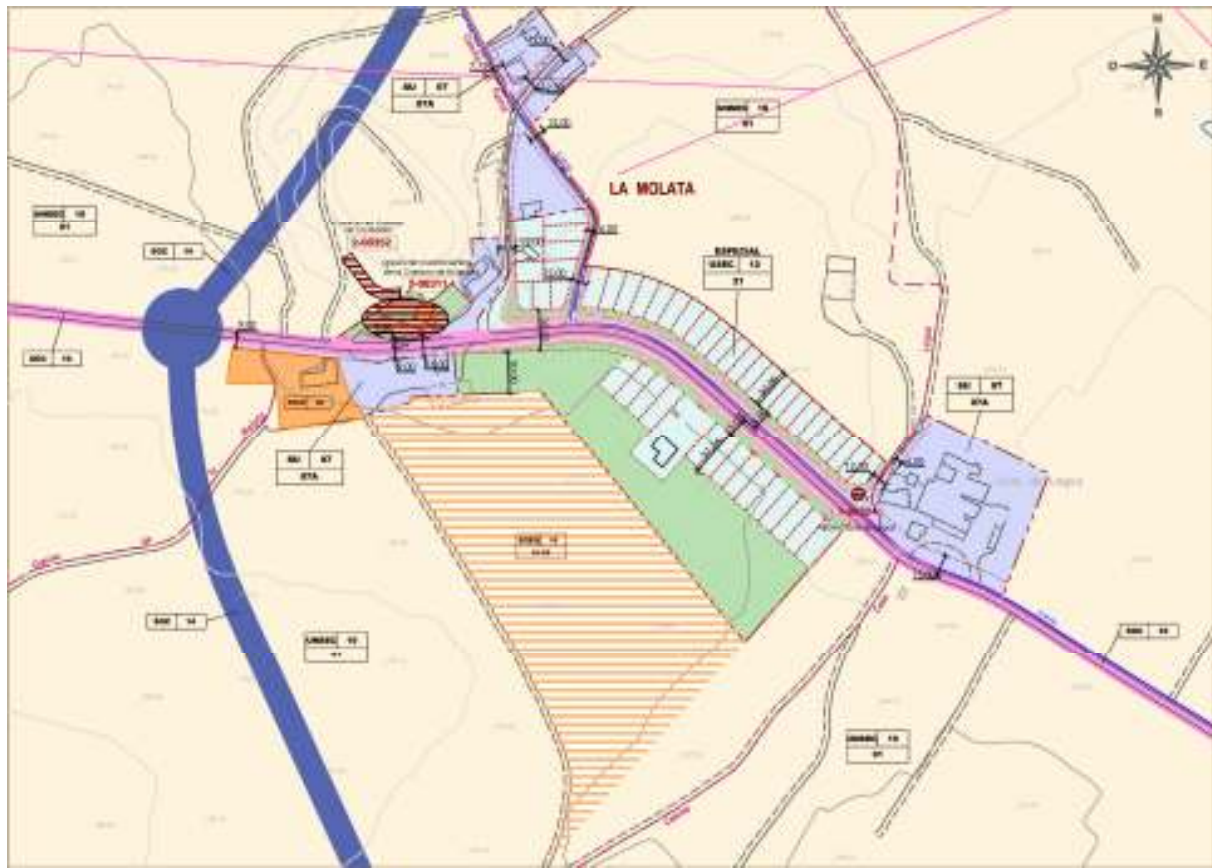






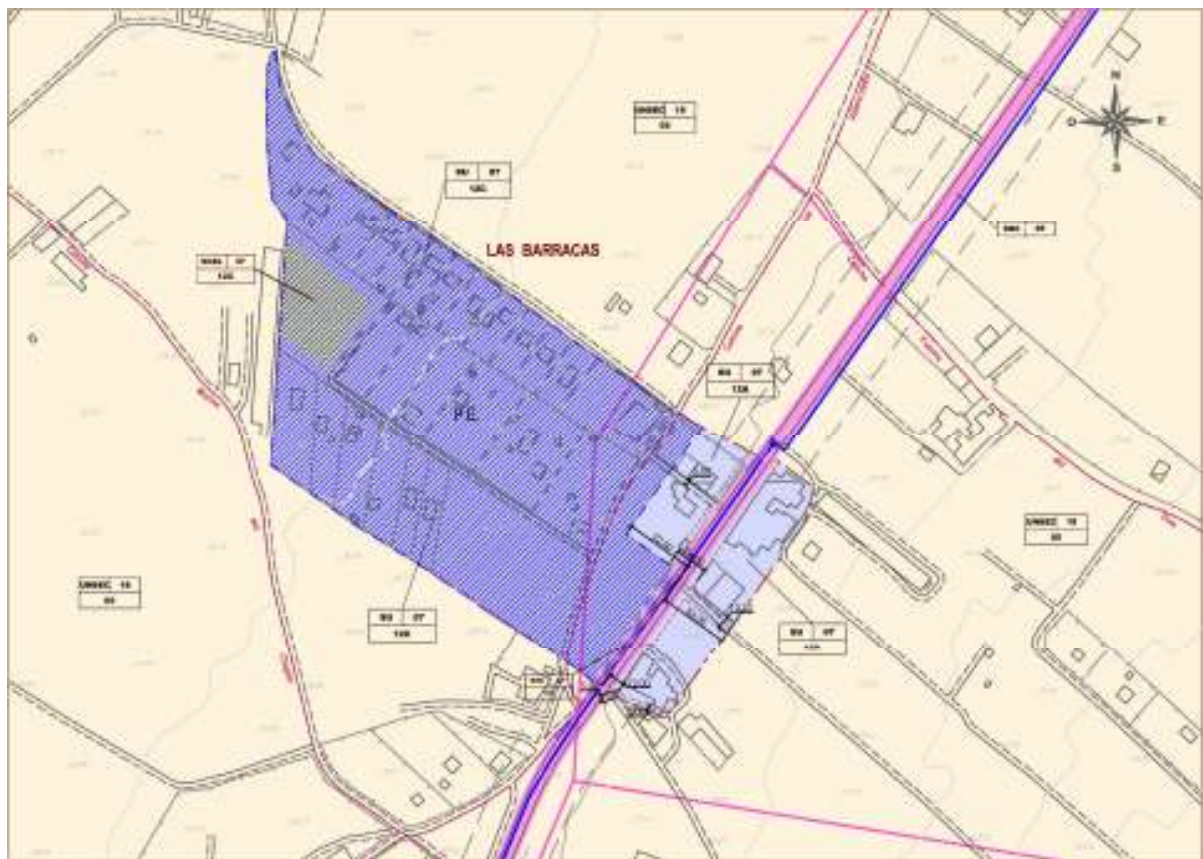




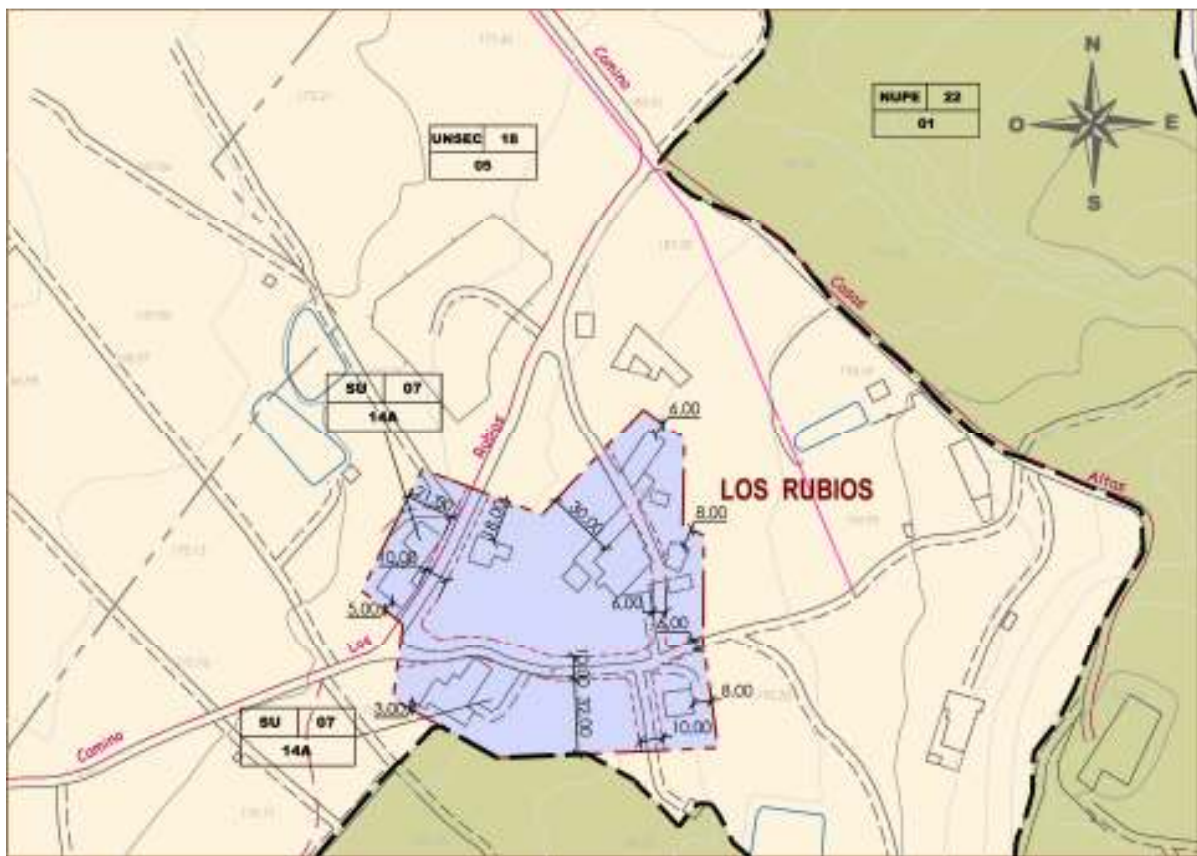


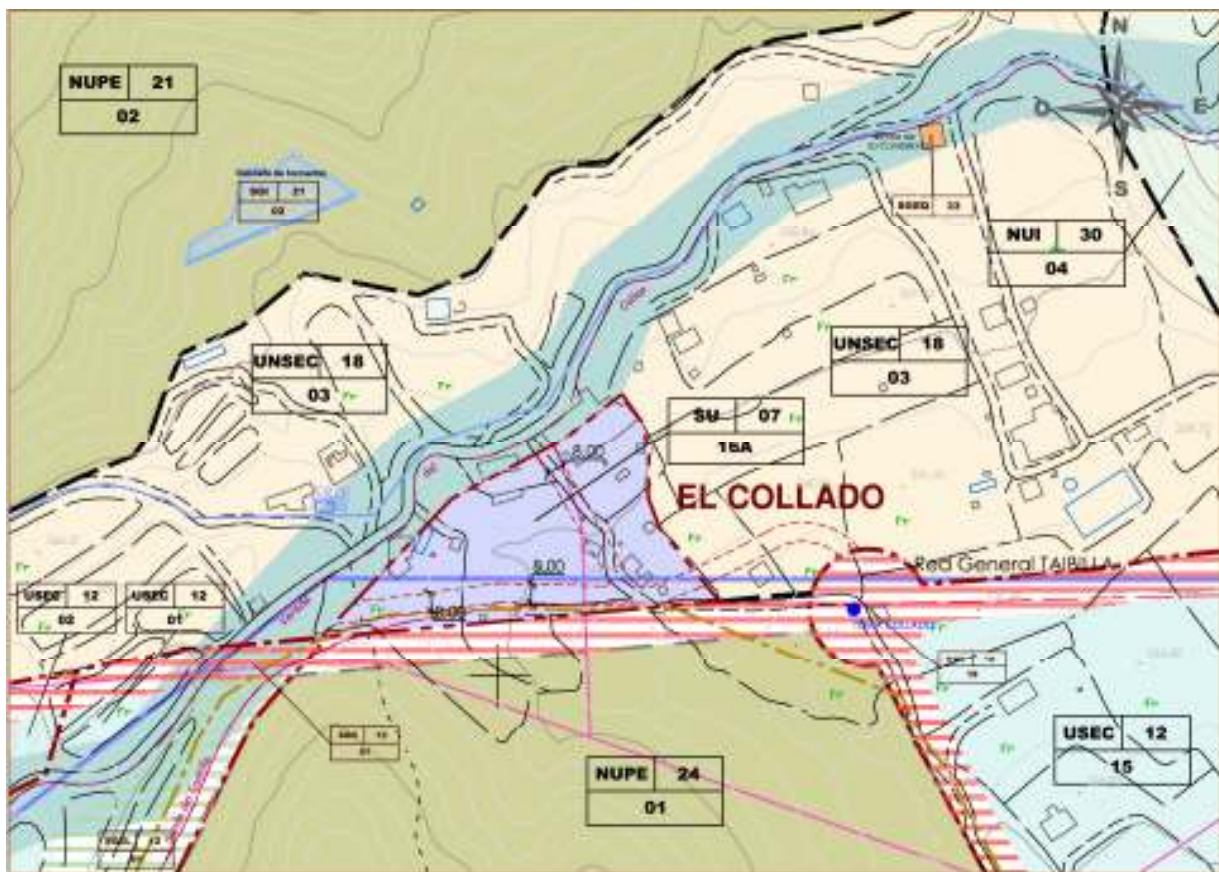
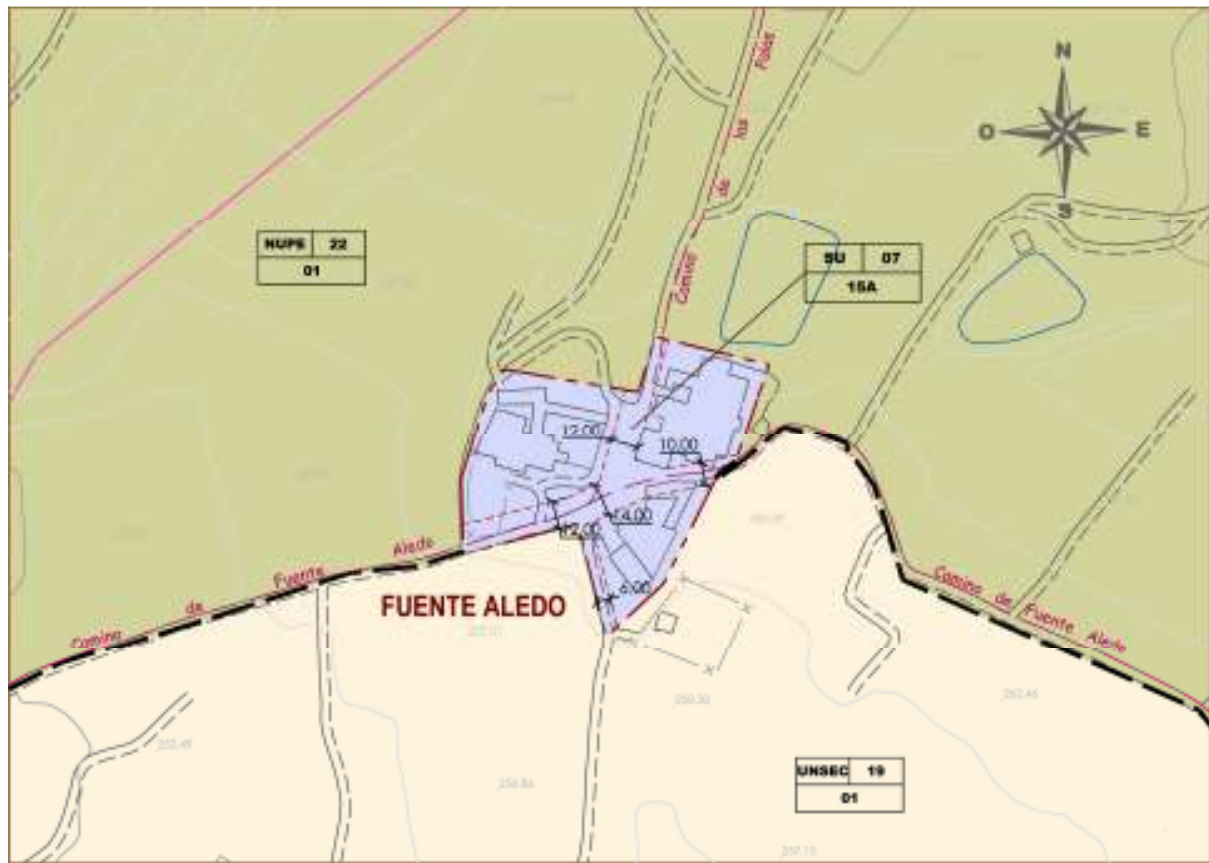




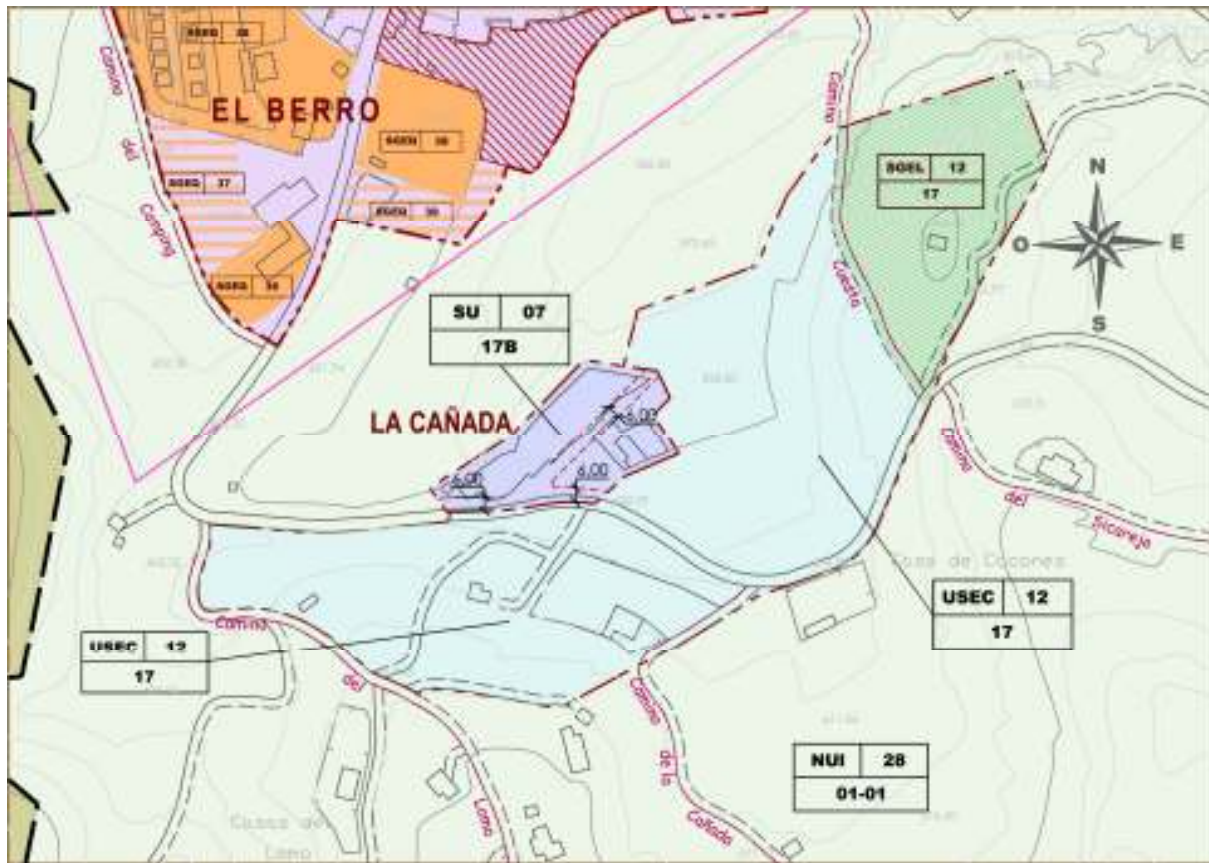


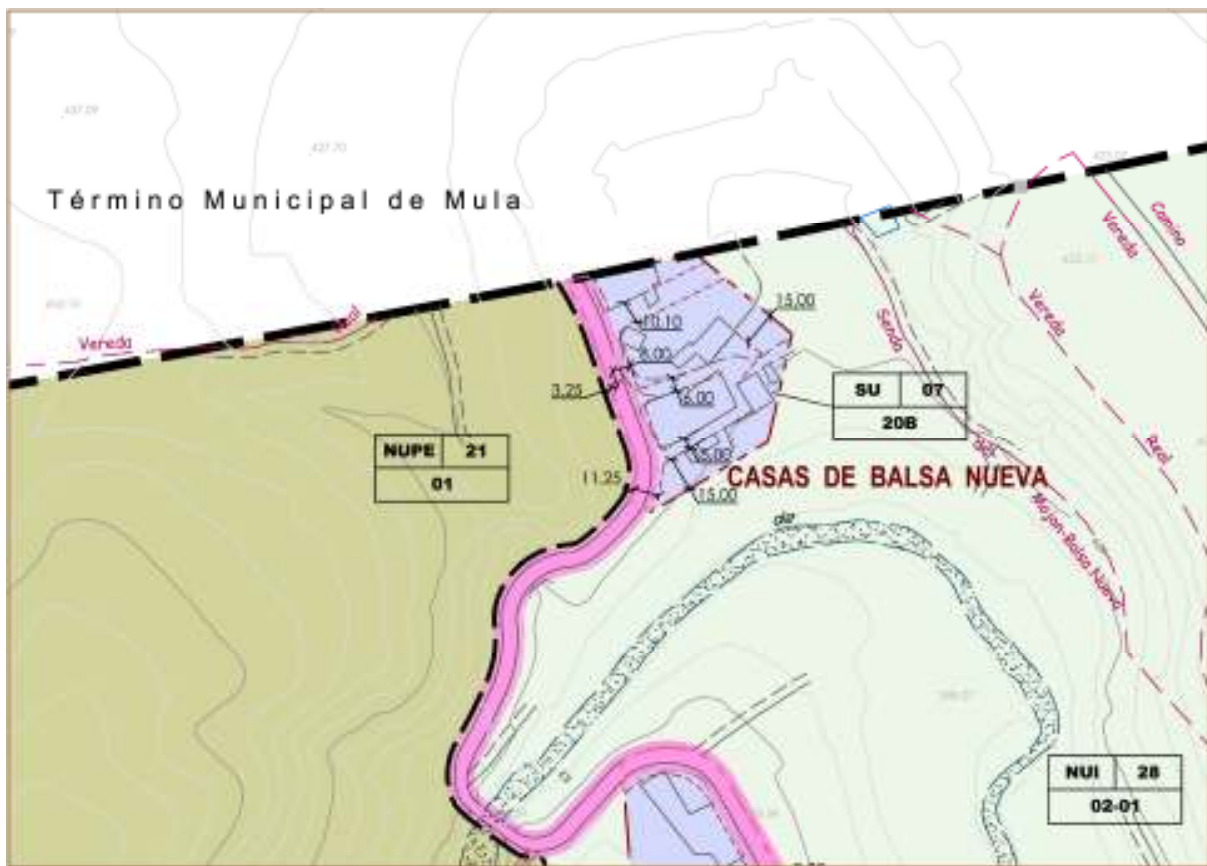




















**ANEXO II: FICHAS DE USOS AFECTADAS POR CAMBIOS DE USOS COMPATIBLES – EXTRACTO DEL TITULO II DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

	<p>Zona de Ordenación Urbanística: Zona 03: Ensanche</p>	<p>Áreas: 03-01. C./ Travesía-Callejón</p>
<p>Sistema de ordenación: Alineación a calle</p>	<p>Tipología edificatoria: Manzana compacta</p>	<p>Uso global: Residencial</p>

Usos Pormenorizados		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<p>Residencial:  Múltiple (RM) Unitario (RU)</p>	<p>Actividad Económica (AE): Tco.1.a; Tco. 1.b ; Tco.1.c., y Tco.1.d. Tho.1. Tof.1.a; Tof.1.b. Tof 1.c; y Tof.1.d. Tre.a. Industrial (I) Alm.1.Alm.2, y Alm.3. Ind.a. y Ind. b.  Dotacional (D):  RV. <del>A.U.</del> AV I.D.8 E.C. E.D. EE.TD.ES <del>Z.U.</del> Z.V. E.A. E.N.</p>	<p>Los no señalados como compatibles Especialmente Tre.b.</p>




	<b>Zona de Ordenación Urbanística:</b>  <b>Zona 06: Núcleos Residenciales Aislados</b>	<b>Áreas:</b>  <b>06-01. Santo Angel I</b>
<b>Sistema de ordenación:</b>  <b>Alineación a calle</b>	<b>Tipología edificatoria:</b>  <b>Manzana cerrada</b>	<b>Uso global:</b>  <b>Residencial</b>

<b>Usos Pormenorizados</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<b>Residencial:</b>  <b>Unitario (RU)</b>	<b>Actividad Económica (AE):</b> Tco.1.a; Tco. 1.b . Tof.1 a, Tof.1.b. Tho.1 Tre.a1, y Tre.a.2.  <b>Industrial (I):</b>  Alm.1.Alm.2 Alm.3 <del>Ind.A</del> <b>Ind.A</b> <b>Dotacional (D):</b>  RV. AV1.1 y AV 1.2. <del>ZV AL JL y QL</del> ID.8 EE 1. EC 1 y EC 2. ED 1, ED2 y ED 3. <del>TD 1, TD2 y TD 3</del> ES 1 y ES 2 EA. <del>EN.1</del>	Los no señalados como compatibles.






	<p>Zona de Ordenación Urbanística:  Zona 06: Núcleos Residenciales Aislados</p>	<p>Unidad de Actuación:  06-07. Santo Ángel II</p>
<p>Sistema de ordenación: Área Homogénea B-3 Unidad de actuación no consolidada</p>	<p>Tipología edificatoria:  Manzana cerrada</p>	<p>Uso global:  Residencial</p>


Usos Pormenorizados		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<p>Residencial:  Unitario (RU)</p>	<p>Actividad Económica (AE): Tco.1.a; Tco. 1.b . Tof.1 a, Tof.1.b. Tho.1 Tre.a.1 y Tre a.2 Ind: Alm.1.Alm.2 Alm.3 Ind.A</p> <p>Dotacional (D):  RV. AV1.1 y AV 1.2. <del>ZV AL JL y QL</del> ID.8 EE 1. EC 1 y EC 2. ED 1, ED2 y ED 3. <del>TD 1, TD2 y TD 3</del> ES 1 EA EN.1</p>	<p>Los no señalados como compatibles</p>



	<p>Zona de Ordenación Urbanística: <b>Zona 07: Núcleos Rurales</b></p>	<p>Área: Específica <b>07-B. Núcleos Rurales.</b></p>
<p><b>Zonas 07:</b> 17B-CASAS DE LA CAÑADA DEL BERRO; 18B-CASAS DEL MOJON Y LA ERMITA; 19B-CASAS DE LA ESCUELA Y DE LA VENTA; 20B-CASAS DE LA Balsa NUEVA; 21B-CASAS DE JALISCO; 22B-CASAS DEL ESTANCO Y CASAS DE ARRIBA; 23B-CASAS DE ARRIBA.</p>	<p>Tipología edificatoria: <b>Viviendas adosadas</b></p>	<p>Uso global: <b>Residencial</b></p>


Usos Pormenorizados		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<p><b>Residencial:</b>  <b>Unitario (RU)</b></p>	<p>Actividad Económica (AE): Tco.1.a; y Tco. 1.b. <b>Tho.1.Tho.2</b> Tre.a1</p> <p>Industrial (I) Alm.1.Alm.2, y Alm.3.</p> <p>Dotacional (D):</p> <p>RV. AV1.1 y AV 1.2. AL JL y QL</p> <p>ID.8 EE1 y EE 2. EC 1 y EC 2. ED1, ED 2 y ED 3. TD 1, TD2 y TD 3. ES 1. EA</p>	<p>Los no señalados como compatibles</p>



	<p>Zona de Ordenación Urbanística:  Zona 08: Industrial Manzana Cerrada</p>	<p>Áreas:  08-01. Ramblillas</p>
<p>Sistema de ordenación:  Manzana compacta</p>	<p>Tipología edificatoria:  Alineación a calle</p>	<p>Uso global:  Actividad Económica</p>

Usos Pormenorizados		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<p>Industrial:</p>	<p>Actividad Económica (AE): Tco.1.a; Tco. 1.b .Tco.1.c., y Tco.1.d. Tof.1 a, Tof.1.b., y Tof.1.c. Tho.1. <del>Tho.2</del></p> <p>Industrial (I):</p> <p>Alm.1.Alm.2 Alm.3 y alm 4. Ind. a , Ind. b. Ind. C.</p> <p>Dotacional (D):</p> <p>RV. AV1.1 y AV 1.2. <del>ZV AL JL y QL</del> ID.8 EE 1. EC 1 y EC 2. ED 1, ED2 y ED 3. <del>TD 1, TD2 y TD 3</del> ES 1 y ES 2 EA EN Residencial en Viv. Unif. Aislada Residencial en Bloque</p>	<p>Los no señalados como compatibles</p>



	<p>Zona de Ordenación Urbanística: Zona 09: Parque Industrial</p>	<p>Áreas: 09-01. El Jinete</p>
<p>Sistema de ordenación:</p>	<p>Tipología edificatoria: Industria aislada o adosada</p>	<p>Uso global: Industrial</p>

Usos Pormenorizados		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<p>Actividad económica industrial</p>	<p>Actividad económica Alm 1; Alm 2; Alm3 .  Ind. a; Ind b; Ind. c. y Ind. d.</p>	<p>Los no señalados como compatibles <del>Industrial-B</del></p>

## **2.2. - TITULO II. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.**

### **2.2.1. CAPITULO I. DESARROLLO PORMENORIZADO DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.**

#### **Art. 78. Uso Residencial. Definición y clases:**

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.
2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que disponen en cada parcela:
  - a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe un a sola vivienda por parcela.
  - b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en que existe más de una vivienda por parcela.

#### **Art. 79. Uso de Actividad Económica.**

Aquellos usos de carácter lucrativo que no quedan comprendidos dentro de los usos residenciales. El presente **PGMO** diferencia dos clases de Usos de Actividad Económica:

- a) Uso Industrial.
- b) Uso Económico –Terciario.

#### **Art. 80. Uso industrial. Definición y clases.**

1. Comprende las siguientes categorías:

##### **a) Uso de Almacén, compatible con la vivienda en zonas de uso dominante residencial (ALM).**

Comprende aquellas actividades de almacenaje no calificadas por la Ley 1/95 de 8 marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas estén calificadas con un índice bajo 1 y 2. En el caso que se den conjuntamente en un mismo local el uso Industrial y el uso Almacén, se estará a lo dispuesto para el uso Industrial.

Se distinguen los siguientes niveles:

##### **Alm.1.-** Locales destinados a almacenes con las siguientes limitaciones:

- Situación: planta baja o semisótano, con acceso independiente, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar, en vivienda plurifamiliar o en local de usos terciarios
- Superficie: no mayor de 100 m<sup>2</sup> útiles de actividad.
- Potencia: máxima a instalar 5 CV.
- Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (dbA), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

**Alm 2.** – Locales destinados a almacenes con las siguientes limitaciones:

- Situación: planta baja , con acceso independiente, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar, en vivienda plurifamiliar o en local de usos terciarios.
- Superficie: no mayor de 300 m<sup>2</sup> útiles de actividad.
- Potencia: máxima a instalar 10 CV.
- Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (db A), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

**Alm. 3.-** Locales destinados a almacenes artesanales con las siguientes limitaciones:

- Situación: planta baja o semisótano, con acceso independiente, en edificio exclusivo, o en local de usos terciarios.
- Superficie: no mayor de 600 m<sup>2</sup> útiles de actividad.
- Potencia: máxima a instalar 15 CV.
- Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (db A), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

### **b.1.3 Uso Industrial.**

Se incluyen en este uso industrial todas aquellas actividades calificadas y no calificadas por Ley 1/95, de 8 marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia que se consideren compatibles con el medio urbano, que estén destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso talleres artesanales, y que su ubicación en Polígono Industrial sea conveniente para el municipio.

Comprende las siguientes categorías:

- **Producción industrial:** comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económicas y especialmente ligadas a la principal.
- **Almacenaje y comercio mayorista:** comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Así mismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado, separado de su función básica.
- **Restauración de bienes de consumo:** comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial.
- **Producción artesanal y artística:** comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración y transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala.



- **Estaciones de servicio para suministro de carburantes.**

Con carácter general se prohíben en suelo urbano en áreas de uso residencial, permitiéndose el mantenimiento de la existente en la Avda Antonio Fuertes pero no su ampliación.

- **Las industrias quedan comprendidas en los siguientes niveles:**

**Ind. A**

Se incluyen en esta categoría pequeñas industrias y talleres incluso almacenes sin molestias o con corrección de las mismas, y con las siguientes limitaciones:

Superficie máxima .....	200 m2. *
Kw/m2 Km 1 m2 .....	0,1
Potencia total motores .....	10 CV.
Emisión de polvo y humo .....	10 mg/ Nm3.
Nivel sonoro máximo exterior .....	60 db.
Nivel sonoro máximo interior .....	80 db.
Nivel sonoro máximo en el interior de viviendas próximas.....	30 db.
Descanso obligatorio .....	de 21 h. a 8 h.

\* a efectos de computo de superficie, se calculará al 50% las zonas de oficinas y almacenaje donde no se realicen actividades productivas.

**Consideraciones para actividades específicas de este tipo de industrias**

**HORNOS Y PANIFICADORAS**

Se permite el trabajo nocturno en este tipo de industrias, con los siguientes límites:

Nivel sonoro máximo exterior .....	45 db.
Nivel sonoro máximo interior .....	80 db.
Nivel sonoro máximo en el interior de -- viviendas próximas .....	30 db.

**APARADO DE CALZADO**

Se admiten como industrias del tipo A

Talleres de corte y cosido con un número máximo de 4 máquinas, y una carga de fuego no superior a 80 M cal/m2.

**TALLERES DE REPARACION DE VEHICULOS Y LAVADEROS.**

Se admitirá hasta una superficie de 400 m2. en calles de más de 12 m. de anchura.

## ACTIVIDADES PELIGROSAS

Actividades clasificadas como peligrosas que pueden incluirse en ésta categoría de industrias, siempre que cumplan la reglamentación vigente para su ubicación en suelo urbano.

Almacenamiento de combustibles líquidos o gaseosos para el suministro a viviendas, comercios, etc.

Almacenamiento de productos inflamables en pequeños comercios:

- Pinturas y disolventes
- Cauchos, gomas, colas, fibras, algodón, etc.
- Insecticidas, etc.

Equipos o instalaciones radiológicas o con emisión de radiaciones, ionizantes para uso médico o científico.

Instalaciones frigoríficas y acondicionamiento de aire.

### **Ind. B**

Se incluyen en esta categoría pequeñas industrias y talleres en zonas de tolerancia, con las siguientes limitaciones:

Superficie máxima .....	2.500 m2. *
Km/m2 .....	0,10
Emisión de humo y polvo .....	25 mg/ Nm3.
Nivel sonoro máximo exterior .....	60 db.
Nivel sonoro máximo interior .....	80 db.
Nivel sonoro en interior de viviendas colindantes .....	30 db.

No se incluyen en este apartado industrias insalubres, nocivas y/o peligrosas, salvo las específicamente admitidas en el apartado correspondiente a las industrias de tipo A. Salvo la superficie máxima que será de 1.000,00 m2. y el número de máquinas en aparato de calzado que será de 25 Uds.

- A efectos del cómputo de superficies, se calculará al 50% las zonas de oficinas y almacenaje donde no se realicen actividades productivas.

### **Ind. C**

Se incluyen en esta categoría industrias grandes, situadas en las cercanías de Zona Residencial.

Superficie máxima ..... no establecida  
Km/m<sup>2</sup> ..... 0,1 Kw  
Emisión de polvo y humo ..... 25mg/Nm<sup>3</sup>  
Nivel sonoro máximo exterior ..... 60 db.  
Nivel sonoro máximo interior ..... 80 db.  
Distancia mínima a viviendas ..... 10 mts.

Tratamiento previo de aguas residuales.

Medidas correctoras para emisión de humos y olores.

### **Ind. D**

Se incluyen en esta categoría las industrias que respetan las siguientes limitaciones:

Superficie ..... sin establecer  
Emisión de polvo y humo..... 100 mg/ Nm<sup>3</sup>.  
Nivel sonoro máximo exterior ..... 60 db.  
Distancia mínima a viviendas ..... 200 mts.

### **Ind. E**

Se incluyen en esta categoría las industrias altamente contaminantes y las radiactivas como, centrales nucleares, almacenamiento de productos radiactivos, etc..

## **Art. 81. Condiciones específicas de los usos industriales, almacenamiento y producción.**

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos industriales, de almacenamiento y producción se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia, así como la relativa a riesgos de incendio y explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de humos y olores, vertido de aguas residuales y, en general, las que afectan a cualquier otra forma de contaminación.

## **Art. 82 Uso Económico – Terciario. Definición y clases.**

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Oficinas, Recreativo y Hotelero.

### **1. – Uso Comercial (Tco):**

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo local, y prestación de servicios a particulares. Se distinguen los siguientes usos comerciales.

Dentro de esta categoría se incluyen los bares sin música ni atracciones y los restaurantes.

Los restaurantes en edificios de uso exclusivo hotelero se podrán situar en cualquier planta.

No se admitirá la apertura de nuevos locales comerciales de mas de 400 m2 (incluso en edificios existentes), que no dispongan de una reserva mínima de 5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

**1.a) (Tco.1). Uso comercial compatible con la vivienda:** comprende aquellas actividades comerciales compatibles con el uso residencial. Se distinguen las siguientes categorías;

- **Tco. 1.a.-** Locales destinados a servicios personales, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor de 50 m2. Podrán ubicarse en:
  - Edificio exclusivo.
  - Planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela.
  - En vivienda unifamiliar; siempre y cuando tengan acceso directo a la calle.
  
- **Tco. 1.b.-** Locales comerciales o de servicios personales, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor de 200 m2. Podrán ubicarse en:
  - Edificios exclusivos.
  - En planta baja de edificio con acceso independiente a la vía pública.
  
- **Tco.1.c.-** Locales comerciales o de servicios personales, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor a 400 m2. Podrán ubicarse en:
  - En edificios exclusivos.
  - Planta baja de edificio colectivo de viviendas, con acceso independiente del resto del edificio.
  
- **Tco 1.d.-** Locales comerciales o de servicios personales, con una superficie útil destinada a actividad mayor de 400 m2 y menor de 1200 m2. Podrán ubicarse en
  - Edificio exclusivo.
  - Planta baja de edificio colectivo de viviendas, con acceso independiente del resto del edificio.
  
- **Tco 1.e.-** Locales comerciales o de servicios personales, con una superficie útil destinada a actividad mayor de 1200 m2. Podrán ubicarse en:
  - Edificios exclusivos.

**1.B) (Tco.2) Uso comercial enclavados en zonas no residenciales:** comprende aquellas actividades comerciales que por no considerarse incompatibles con las zonas no residenciales puedan ubicarse en éstas con las siguientes condiciones:

- En edificio independiente.
- Anexo a otro uso, pero con acceso independiente.

**2. – Uso alojamiento turístico (Tho):**

Comprende aquellas actividades comerciales que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica, tales como:

**2.a) (Tho.1).** Hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Podrán ubicarse en:

- Edificios exclusivos.
- Edificios residenciales, siempre que dispongan de menos de 10 habitaciones y estén por debajo de las viviendas.

**2.b) (Tho.1.d).** Hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Podrán ubicarse únicamente en edificios exclusivos.

**2.c) (Tho.2).** Apartamentos turísticos, alojamientos rurales.

**3 - Uso de oficinas (Tof):** locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, despachos profesionales de cualquier tipo u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean de carácter público o privado.

**3. a) (Tof. 1) Uso de oficina compatible con vivienda:** se distinguen la siguientes categorías:

- **Tof. 1ª.-** Locales destinados a Oficinas, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor a 50 m2. Podrán ubicarse en :
  - Edificios exclusivos.
  - Viviendas unifamiliares.
  - Edificios residenciales en planta baja, semisótano o primera planta.
- **Tof. 1b.-** Locales destinados a Oficinas, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor de 200 m2. Podrán ubicarse en:
  - Edificios exclusivos.
  - Edificios residenciales en planta baja, semisótano o primera planta.
- **Tof. 1c.-** Locales destinados a Oficinas, con una superficie útil destintada a la actividad no mayor de 400 m2. Podrán ubicarse en:
  - Edificios exclusivos.



- Edificios residenciales en planta baja, con acceso independiente del resto del edificio.
  
- **Tof. 1d.-** Locales destinados a Oficinas, con una superficie útil destinada a la actividad mayor de 400 m2. Podrán ubicarse en:
  - Edificios exclusivos.
  - Edificios residenciales en planta baja, con acceso independiente del resto del edificio.

**3.b) (Tof 2). Uso de Oficinas enclavados en Zonas no residenciales:** comprende aquellas actividades de oficinas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales pueden ubicarse en estas con las siguientes condiciones:

En edificio exclusivo.

- Anexo a otro uso, pero con acceso independiente.

**4.- Uso recreativo (Tre):** comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatro, concierto, reunión, discotecas, pubs, salas de fiesta, juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

Se divide en las siguientes categorías:

- o **(Tre. a):** salas de cine, teatro, concierto, reunión, juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, etc.
- o **(Tre. b):** discotecas, pubs y salas de fiesta.
  - **(Tre. a-b.1).** Si el aforo no excede de 100 personas.
  - **(Tre. a-b.2).** Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300.
  - **(Tre. a-b.3).** Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700.
  - **(Tre. a-b.4).** Si el aforo es superior a 700 personas.

Quedan declaradas expresamente **fuera de ordenación**, las discotecas, pubs y salas de fiesta situadas en las Zonas 1 y 2 en todas sus áreas y en la zona 3-1, concediéndose un plazo de tres años para su traslado o cierre ampliable en dos años (improrrogables), cuando se justifique que se está realizando su traslado a una zona en la que se permitan estos usos, no admitiéndose en estos plazos obras de modernización o aumento de superficie, y atendiendo a la contaminación acústica se limitaran al siguiente su horario de cierre.

Viernes y sábado : 3 horas

Resto de la semana : 2 horas

Dentro de este horario se incluye el plazo para el desalojo del local.

### **Art. 83. Condiciones específicas de los usos de pública concurrencia, colectivos y terciarios.**

En los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de pública concurrencia, colectivos y terciarios, se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia. En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones establecidas para los usos residenciales.

Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el acceso de los disminuidos físicos a los usos en cuestión.

### **Art. 84. Uso Dotacional. Definición y clases.**

1. El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.
2. Las dotaciones públicas, atendiendo al uso que se destinen se calificarán como:
  - Red Viaria:
  - Infraestructuras y Servicios Urbanos **(IS)**.
  - Equipamiento **(EQ)**:
    - (EE)** Educativo - Docente.
    - (EC)** Cultural.
    - (ED)** Deportivo.
    - (EN)** Sanitario.
    - (EA)** Administrativo.
    - (ES)** Social.
  - Zonas Verdes y Espacios Libres **(ZV)**:

### **Art. 85. Condiciones generales de los usos dotacionales.**

1. En general la titularidad del suelo previsto para dotaciones será ser de titularidad pública y en consecuencia, habrá de ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de actuación, salvo que el planeamiento señale expresamente la titularidad privada de las mismas.
2. Usos permitidos: los previstos por los Planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, así como las infraestructuras que se precisen y aquellos usos complementarios al dotacional.

3. Condiciones de edificación: las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y serán las siguientes:
- a) Con carácter general, se adecuarán al entorno de su emplazamiento.
  - b) Si se trata de dotaciones locales no integradas en el Sistema General de Dotaciones Públicas, cumplirá las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona reguladas por este **PGMO** o por el planeamiento de desarrollo.
  - c) Si se trata de dotaciones directamente ordenadas por el Plan General de Alhama.
    - c.1.) Ámbitos donde la edificación debe alinearse a vial y entre medianeras:
      - El número de plantas no podrá exceder del que le corresponda a la calle de su emplazamiento, conforme a la regulación de altura de la zona contigua.
      - La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
      - Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
      - Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
      - Se acondicionará por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
    - c.2.) Si la edificación se ubicara en cualquier otra situación deberá cumplir las condiciones:  
De retranqueo mínimo de 3 m. al lindero frontal, y de  $\frac{1}{2}$  la altura de la edificación al resto de linderos.  
El índice de edificabilidad máximo será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - d) Dotaciones establecidas y ordenadas por el planeamiento de desarrollo:  
El índice de edificabilidad de las dotaciones de titularidad pública obtenidas por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tanto para los derivados de la gestión del Plan General anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. La edificabilidad de las dotaciones de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.
  - e) Dotaciones en suelo no urbanizable:
    - El índice máximo de edificabilidad será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Art. 86. Uso dotacional viario. Definición.**

1. Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio de parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable, suministro eléctrico, etc.

2. Se consideran elementos integrantes de las vías de comunicación, las calzadas para vehículos rodados, los arcones, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección, y las reservas para ampliación de viales existentes.
3. Las áreas de circulación peatonal, las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en la red viaria de protección y servidumbres, por causa de su tamaño, y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.
4. Se distinguen los siguientes tipos de suelo dotacional viario:
  - a) Viario de Tránsito (**RV**): vías de comunicación, diferenciando las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de las vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como Espacios Libres y Zonas Verdes según las presentes Normas Urbanísticas.
  - b) Aparcamiento (**AV**): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar. Se distinguen las siguientes clases:
    - **AV.1.** Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
      - ✓ **AV.1.1.** Planta baja, semisótano o sótano en edificación en altura, y en cubierta en edificios de uso exclusivo comercial.
      - ✓ **AV.1.2.** Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados o en su caso, previa Concesión Administrativa, bajo los espacios libres públicos.
      - ✓ **AV.1.3.** Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
      - ✓ **AV.1.4.** En edificio exclusivo.
    - **AV.2.** Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte de viajeros.

#### **Art. 87. Condiciones de la red viaria.**

1. La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este **PGMO**, o en los planeamientos definidores de ésta de desarrollo, o cuando esta sea innecesaria por tratarse de un elemento viario independiente de la urbanización de su entorno podrán precisarse mediante Plan Especial y, en todo caso, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización y, finalmente, mediante la comprobación física por tira de cuerdas del personal técnico municipal.

En la precisión de las alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este **PGMO**, y las modificaciones del trazado debidas a ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura y la capacidad de servicio de la vía.

2. Régimen de carreteras y de su entorno:

- a) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, para las carreteras de titularidad estatal y la Ley 9/1990 de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia, para el resto de carreteras.
- b) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública estará sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 221.3.c) del **TRLSRM**, y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.
- c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Dirección General de Urbanismo, podrán ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada una vez revocada la licencia municipal.

**Art. 88. Situaciones de los usos.**

Se definen las siguientes situaciones:

- a) En parcela exclusiva.
- b) En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianeras).
- c) En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d) En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e) En planta de piso, en edificios de viviendas.
- f) En planta de sótano.

**Art. 89. Condiciones de diseño de las actividades.**

Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., son las reguladas en las disposiciones vigentes, y complementaria y subsidiariamente las determinadas por estas Normas y las Ordenanzas Municipales.

**Art. 90. Reserva mínima de aparcamientos.**

1. – Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán las previstas para cada Zona de Ordenación Urbanística en las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística, en todo caso siempre será obligatorio la previsión de plazas de aparcamientos, en los siguientes casos:



1.a. En edificios de uso residencial, con cinco ó mas viviendas, ó apartamentos.

Obligatoria una reserva de una plaza por vivienda ó apartamento, y por cada 100 m<sup>2</sup> de local.

1.b. Para Instalaciones comerciales de más de 400 m<sup>2</sup>.

Obligatoria la previsión de 5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de local.

Esta norma será de aplicación para la autorización de nuevos usos comerciales, incluso en edificios existentes.

*Excepciones a la aplicación de la exigencia de plazas de aparcamiento*-En aquellas promociones en las que se cumplan las determinaciones establecidas en el apartado 1.a ,se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento en el interior del edificio, cuando se cumplan las siguientes circunstancias ;

-Que al menos una de las plantas de la edificación se destine en su totalidad a plazas de aparcamientos.

-Que las viviendas que queden sin aparcamientos en el interior del inmueble, se vinculen a plazas de aparcamientos exteriores, situadas en edificios colindantes (situados a una distancia inferior a 300, mts), y en las que se justifique, que exceden de las mínimas exigidas por el Plan, para el edificio donde se ubiquen.

2 - Con independencia de los usos a los que se destine el Sector, el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, siendo como mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, tal y como señala el artículo 106.h) del **TRLSRM**.

#### **Art. 91. Uso dotacional de Zonas Verdes y Espacios Libres. Definición y condiciones generales.**

1. Comprende el suelo que se destine a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación y asoleo que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.
2. Se incluyen los parques y jardines urbanos, las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con éste destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.
3. En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup> se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones.
  - a) Ocupación inferior al 1% de su superficie.
  - b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 1 m<sup>2</sup> de techo/ m<sup>2</sup> de suelo a la superficie ocupable.
  - c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros salvo que se requiriese mayor altura adecuada a su funcionalidad.
  - d) La edificación se configurará y localizará de modo que se produzca el mínimo perjuicio al soleamiento del parque.
  - e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento.
  - f) Se podrá autorizar la realización de infraestructuras con una ocupación máxima del 0,02%

4. En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos.

### **Art. 92. Uso dotacional de Equipamiento. Definición y régimen.**

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos de formación, asistencia y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos. El suelo adscrito a este sistema será, en ejecución del Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado.

No obstante, los equipamientos existentes de titularidad privada, mientras estén destinados al uso previsto, continuarán en régimen de propiedad privada

### **Art. 93. Clases.**

- **Infraestructuras de Servicios y Comunicaciones:**

- Red Viaria:
  - ✓ (RV) Viario de Tránsito.
  - ✓ (AV) Aparcamientos.
- (ID) Infraestructuras – Servicios Urbanos.
- (VP) Vías Pecuarias.

- **Equipamiento (EQ):**

- (ED) Educativo - Docente.
- (EC) Cultural.
- (ED) Deportivo.
- (EN) Sanitario.
- (EA) Administrativo.
- (ES) Social.

- **Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV):**

- (QL) Parques.
- (AL) Áreas de Juego.
- (JL) Jardines.
- (PL) Áreas Peatonales.

- **El Sistema de Infraestructuras y Servicios de Comunicaciones comprende las siguientes clases:**

➤ **Red Viaria:** dentro de la Red Viaria se considera:

- ✓ **(RV) Viario:** vías de comunicación peatonal o rodada. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales e interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según estas Normas Generales, se considerarán elementos de la Red Viaria (RV).
- ✓ **(AV) Aparcamientos:** áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

➤ **(ID) Infraestructuras – Servicios Urbanos:**

- ✓ **ID1.** – Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.
- ✓ **ID2.** – Tendidos de alta tensión y subestación de alta y media tensión.
- ✓ **ID3.** – Estaciones depuradoras de aguas residuales.
- ✓ **ID4.** – Almacenamiento de transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.
- ✓ **ID5.** – Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio Público Hidráulico.
- ✓ **ID6.** – Estaciones de servicio de suministro de carburantes. Se deben ubicar en edificio exclusivo. Se califica como actividad peligrosa, siendo incompatible con el uso residencial. Se localizan lindantes con las infraestructuras de transporte público, conectadas a la red viaria.
- ✓ **ID7.** – Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
- ✓ **ID8.** – Instalaciones y servicios encuadrables en “Infraestructuras y servicios urbanos” al servicio de la zona de ordenación urbanística y/o de uno o varios Sectores de suelo urbanizable.
- ✓ **ID9.** – Instalaciones y servicios encuadrables en “infraestructuras y servicios urbanos” al servicio general del municipio, la comarca u otros ámbitos territoriales superiores.

➤ **(VP) Vías Pecuarias:** el artículo 1.2 de la Ley 3/95 estatal define a las vías pecuarias como las rutas e itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Se incluyen las Vías Pecuarias así calificadas por el “Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de la Región de Murcia” de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua.

- **El Sistema de Equipamientos comprende las siguientes clases:**

- ✓ **(EE) Educativo – Docente:** centros docentes en sus diferentes niveles (centros universitarios, educación secundaria, formación profesional, educación especial, educación de adultos, academias...)

- **EE.1.-** Locales con una superficie útil no mayor de 300 m<sup>2</sup>, situado en planta baja o 1ª planta con acceso independiente.
- **EE.2.-** Locales sin limitación de superficie, situado en planta baja o 1ª planta, con acceso independiente.
- **EE.3.-** Edificios de uso exclusivo, sin limitación de superficie.
  
- ✓ **(EC) Cultural:** museos, iglesias, bibliotecas, y otros servicios de análoga finalidad y actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.
  - **EC.1.** – Locales situados en plantas bajas, semisótano o 1ª planta, con acceso independiente.
  - **EC.2.** – Edificios exclusivos.
  
- ✓ **(ED) Deportivo:** recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos de ocio.
  - **ED.1.-** Locales con una superficie útil no mayor de 300 m<sup>2</sup>, situada en planta baja o 1ª planta, con acceso independiente.
  - **ED.2.** – Locales sin limitación de superficie, situado en planta baja, con acceso independiente o en vivienda unifamiliar.
  - **ED.3.-** Edificios de uso exclusivo, sin limitación de superficie.
  
- ✓ **(EN) Sanitario:** servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.
  - **EN.1.** Locales destinados a clínicas, ambulatorios, dispensarios, laboratorios clínicos, etc., sin alojamiento, deberán estar situados en edificio exclusivo o en plantas bajas, con acceso independiente.
  - **EN.2.-** Edificios con alojamiento, destinados a hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, sólo podrán disponerse en edificios exclusivos.
  - **EN.3.-** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios sociales, como centros de asistencia a marginados sociales, a menores etc. Sólo podrán disponerse en plantas bajas o en edificios exclusivos.
  
- ✓ **(ES) Social:** sedes sociales.
  - **ES.1.** – Locales situados en plantas bajas o 1ª planta, con acceso independiente.
  - **ES.2.** – Edificios exclusivos.
  
- ✓ **(EA) Administrativo:** sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales o militares.

- **El sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes comprende las siguientes clases:**
  - ✓ **(AJ) Áreas de Juego y recreo para niños:** no podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
  - ✓ **(JD) Jardines:** son aquellos cuya superficie mínima sea de 1.000 metros cuadrados en que sea inscribible un círculo de 30 metros de diámetro, con las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
  - ✓ **(QL) Parques:** son aquellos cuya superficie mínima sea de 10.000 metros cuadrados en que sea inscribible un círculo de 30 metros de diámetro, con las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
  - ✓ **(AP) Áreas peatonales:** deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

#### **Art. 94. Condiciones de edificación de los equipamientos.**

1. La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.
2. En el suelo urbano y el urbanizable pormenorizado deberán respetarse los parámetros de edificación de la zona en la que se encuentra el equipamiento.
3. Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle que, respetando los criterios expuestos en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen.
4. Los usos dotacionales dispondrán, salvo disposición sectorial aplicable o imposibilidad material, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

#### **Art. 95. Concesiones para equipamientos.**

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del Plan General serán de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente.

Esta concesión que no confiere derechos para ser renovada y se regirá por la legislación aplicable. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.



#### **Art. 96. Condiciones de calidad relativas a los equipamientos.**

1. Sin perjuicio de contemplar las reservas de suelo público que en cada caso corresponda, en todo sector de uso global residencial, cualquiera que sea su uso global, debe haber al menos una parcela reservada a equipamiento distinto del educativo. El emplazamiento de estas parcelas dentro de cada sector debe realizarse por considerarse el más idóneo para el servicio que presta, en un entorno urbano acorde con su destino.

Asimismo, las dimensiones de cada una de las reservas con destino a equipamiento habrán de ser suficientes para su función, debiéndose ponderar las exigencias de la reglamentación sectorial respecto a la formación de unidades completas para ello.

2. – Los terrenos en que se ubiquen las reservas de equipamientos, mientras tanto no se destinen a su uso, podrán compatibilizarse con la implantación provisional de otros usos dotacionales. En todo caso, los Programas deberán garantizar una urbanización blanda para su utilización como zona verde, de carácter provisional, hasta tanto no se implante su uso definitivo.

#### **Art. 97. Condiciones de uso y funcionales de las infraestructuras técnicas.**

1. Solo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.
2. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del municipio.

#### **Art. 98. Condiciones específicas de los residuos sólidos**

Se procurará fomentar entre la población la reutilización, reciclaje y recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos, en los viales de nueva urbanización se reservará suelo para la ubicación de contenedores de, al menos, tres tipos de residuos.

#### **Art. 99. Resumen de Usos.**

A continuación se relacionan todos los tipos y categorías de usos descritos según su función:

##### **a) Residencial (R):**

###### **a.1) Residencial Unitario (RU).**

a.2) Residencial Múltiple (RM).

##### **b) Actividad Económica (AE):**

###### **b.1) Industrial (I).**

###### **b.1.1.) Industrial (Ind).**

- Producción industrial.
- Almacenaje y comercio mayorista.
- Restauración de bienes de consumo.
- Producción artesanal y artística.

- Estaciones de servicio para suministro de carburante.

**b.1.2.) Almacén compatible con uso dominante residencial o con uso dominante económico – terciario (Alm).**

- Alm.1..... Almacenes con una superficie menor de 100 m2.
- Alm 2..... Almacenes con una superficie menor de 300 m2.
- Alm 3..... Almacenes con una superficie menor de 600 m2.

**b.2) Económico – Terciario (T).**

b.2.1) Tco..... Comercial.

b.2.1.1.) Tco 1..... Comercial compatible con vivienda.

- Tco 1.a..... Comercial con superficie menor de 50 m2.
- Tco 1.b..... Comercial con superficie menor de 200 m2.
- Tco 1.c..... Comercial con una superficie menor de 400 m2.
- Tco 1.d..... Comercial con una superficie mayor de 400 m2.

b.2.1.2.) Tco 2..... Comercial en zona no residencial.

**b.2.2.) Tho..... Hotelero.**

- Tho.1. Hoteles, pensiones, etc.
- Tho. 2. Campamentos.

**b.2.3.) Tof..... Oficinas.**

b.2.3.1.) Tof 1..... Oficina compatible con vivienda.

- Tof.1.a..... Oficinas superficie menor de 50 m2.
- Tof.1.b..... Oficinas superficie menor de 200 m2.
- Tof. 1.c..... Oficinas superficie menor de 400 m2.
- Tof. 1.d..... Oficinas superficie mayor de 400 m2.

b.2.3.2.) Tof.2..... Oficina en zona no residencial.

**b.2.4.) Tre..... Recreativo.**

- o **(Tre. a):** salas de cine, teatro, concierto, reunión, juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.
- o **(Tre. b):** discotecas, pubs y salas de fiesta.
  - **(Tre. a.1).** Si el aforo no excede de 100 personas.
  - **(Tre. a.2).** Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300.
  - **(Tre. a.3).** Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700.
  - **(Tre. a.4).** Si el aforo es superior a 700 personas.
  - **(Tre. b.1).** Si el aforo no excede de 100 personas.
  - **(Tre. b.2).** Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300.
  - **(Tre. b.3).** Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700.
  - **(Tre. b.4).** Si el aforo es superior a 700 personas.

**c) Dotacional (D).**

**c.1.) Infraestructuras y servicios de comunicaciones:**

**c.1.1.) Red Viaria.**

- **Viario de tránsito (RV).**
- **Aparcamiento (AV).**
- **AV.1.** Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes.
  - ✓ **AV.1.1.** Planta baja, semisótano o sótano en edificación en altura.
  - ✓ **AV.1.2.** Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados o en su caso, previa Concesión Administrativa, bajo los espacios libres públicos.
  - ✓ **AV.1.3.** Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
  - ✓ **AV.1.4.** En edificio exclusivo.
- **AV.2.** Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte de viajeros.

**c.1.2.) Infraestructuras – Servicios Urbanos.**

- **ID1.** – Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.
- **ID2.** – Tendidos de alta tensión y subestación de alta y media tensión.
- **ID3.** – Estaciones depuradoras de aguas residuales.
- **ID4.** – Almacenamiento de transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.
- **ID5.** – Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio Público Hidráulico.
- **ID6.** – Estaciones de servicio de suministro de carburantes. Se deben ubicar en edificio exclusivo. Se califica como actividad peligrosa, siendo incompatible con el uso residencial. Se localizan lindantes con las infraestructuras de transporte público, conectadas a la red viaria.
- **ID7.** – Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
- **ID8.** – Instalaciones y servicios encuadrables en “Infraestructuras y servicios urbanos” al servicio de la zona de ordenación urbanística y/o de uno o varios Sectores de suelo urbanizable.
- **ID9.** – Instalaciones y servicios encuadrables en “infraestructuras y servicios urbanos” al servicio general del municipio, la comarca u otros ámbitos territoriales superiores.

**c.1.3.) Vías Pecuarias (VP).**

**c.2.) Equipamientos (EQ):**

- **(ED) Educativo – Docente:**
  - ✓ **EE.1.-** Locales con una superficie útil no mayor de 300 m<sup>2</sup>, situado en planta baja o 1ª planta con acceso independiente o en vivienda unifamiliar.
  - ✓ **EE.2.-** Locales sin limitación de superficie, situado en planta baja o 1ª planta, con acceso independiente.
  - ✓ **E.E.3.-** Edificios de uso exclusivo, sin limitación de superficie.

- **(EC) Cultural:**
  - ✓ **EC.1.** – Locales situados en plantas bajas, semisótano o 1ª planta, con acceso independiente.
  - ✓ **EC.2.** – Edificios exclusivos.
- **(ED) Deportivo:**
  - ✓ **ED.1.-** Locales con una superficie útil no mayor de 300 m<sup>2</sup>, situada en planta baja o 1ª planta, con acceso independiente.
  - ✓ **ED.2.** – Locales sin limitación de superficie, situado en planta baja, con acceso independiente o en vivienda unifamiliar.
  - ✓ **ED.3.-** Edificios de uso exclusivo, sin limitación de superficie.
- **(EN) Sanitario:**
  - ✓ **EN.1.** Locales destinados a clínicas, ambulatorios, dispensarios, laboratorios clínicos, etc., sin alojamiento, deberán estar situados en edificio exclusivo o en plantas bajas, semisótanos o 1ª planta, excepto las clínicas veterinarias, que sólo podrán situarse en edificio exclusivo o en planta baja o semisótano, con acceso independiente.
  - ✓ **EN.2.-** Edificios con alojamiento, destinados a hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, sólo podrán disponerse en edificios exclusivos.
  - ✓ **EN.3.-** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios sociales, como centros de asistencia a marginados sociales, a menores etc. Sólo podrán disponerse en plantas bajas o en edificios exclusivos.
- **(ES) Social:**
  - ✓ **ES.1.** – Locales situados en plantas bajas, semisótano o 1ª planta, con acceso independiente.
  - ✓ **ES.2.** – Edificios exclusivos.
- **(EA) Administrativo.**

#### **d) Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV):**

- Áreas de Juego y recreo para niños **(AL)**
- Jardines **(JL)**
- Parques **(QL)**.
- Áreas peatonales **(PL)**.

### **ANEXO III: FICHA Nº 08346 DEL CATALOGO ETNOGRAFICO**

**GRADO DE PROTECCIÓN: 3 Nº 08346**

**Grado de protección:** 3

**Denominación:** Almacén y Muelle de Carga de la Estación del Ferrocarril.

**Ubicación:** Alhama de Murcia

**Nº Catálogo Ayto. de Alhama de Murcia:** 08346

**Nº Catálogo Patrimonio C.A.R.M.:**

**Uso:** Antigua estación de ferrocarril. Actualmente en desuso.

**Estado de conservación:** Malo.

**Hoja U.T.M. Escala 1:5000:**

**Coordenadas U.T.M. : X:** 639.615. **Y:** 4.190.545.

**Fecha de Construcción:** 1910.

**Entorno:**

**Descripción:** Los almacenes y muelles de la estación de Alhama se conservan en relativo buen estado y son obras de sillares y de ladrillo de gran interés dentro de la arquitectura ferroviaria.

**Manzana:** Almacén: 95062; Muelle: 95048.

**Parcela:** Almacén: 03; Muelle: 01.

**Actuaciones Permitidas:** El nivel de protección parcial es el asignado a los edificios que contienen elementos arquitectónicos de interés y se ubican en la zona de casco antiguo de interés ambiental, definidos en su correspondiente ficha, tales como las fachadas, así como remates, cubiertas, zaguanes o elementos decorativos en el interior.

- Las obras permitidas en este nivel de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración o remodelación, entre ellas las de adecuación o transformación del espacio interior 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.

**Elementos Distorsionantes:**





## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



GRADO DE PROTECCIÓN: 3 Nº 08346

## PLANO DE SITUACIÓN

