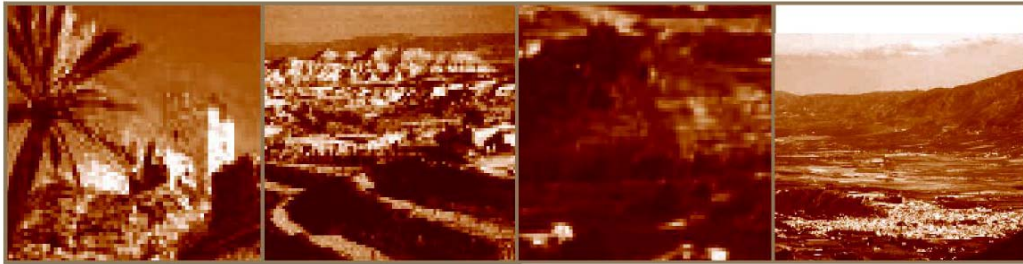


# Documento Refundido Único e Integrado

# PGMO

## Alhama de Murcia

M A R Z O 2 0 1 1



### N O R M A S :

- Titulo I, Normas Generales
- Titulo II, Normas de Edificación y Usos Pormenorizados
- Titulo III, Normas de Protección
- Titulo IV, Normas de Gestión
- Titulo V, Normas de Urbanización
- Titulo VI, Régimen transitorio de edificación

**Diligencia:** El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011

**El Secretario General,**

Fdo.: **David Ré Soriano.**



INCOTEC CONSULTORES S.L.  
C/ Pina, 21 Entlo. 30009 Murcia  
TLF.: 968 21 01 49 - 968 22 24 82 FAX: 968 28 17 96





## ÍNDICE.

### 1. D.E.U.T. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

- 1.1. Modificar la estructura radial de la red viaria, del casco urbano, núcleo principal, definiendo rondas de circunvalación.
- 1.2. Planificar una ciudad de cuarenta mil habitantes a base de desarrollo horizontal a través de sectores urbanizables y aumentando puntualmente la densidad del casco actual.
- 1.3. Establecer las reservas de suelo necesarias para los nuevos equipamientos
- 1.4. Crear las infraestructuras necesarias para consolidar el plano radiocéntrico de la ciudad.
- 1.5. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con la preservación del medio ambiente: un desarrollo sostenible.
- 1.6. Potenciar el desarrollo industrial.
- 1.7. Aprovechar las nuevas demandas de usos Turísticos-Residenciales en las zonas sur y centro del municipio y jerarquizar las vías de comunicación de la red estructural, incardinando un esquema en malla, soporte de los sectores de desarrollo, con el trazado lineal de las grandes infraestructuras supramunicipales (autovía del Mediterráneo, autovía Cartagena Alhama y Mazarrón Alhama), que dotará al territorio de un complementario esquema ramificado.
- 1.8. Conservación del patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro, coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.
- 1.9. Previsión de los necesarios aprovechamientos lucrativos en cada sector de desarrollo, que hagan viable el modelo de desarrollo propuesto.
- 1.10. Simplificar la carga normativa y la gestión del Plan.

1.11. Mediciones y ajustes.

1.12. Registro Municipal de Solares.

## **2. NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **2.1. – Título I. Normas Generales.**

#### **2.1.1. - Capítulo I. Disposiciones Generales.**

Art. 1. Objeto.

Art.2. Naturaleza y ámbito territorial.

Art. 3. Vigencia.

Art. 4. Revisión y modificaciones de planeamiento.

Art. 5. Obras y usos provisionales.

Art. 6. Interpretación.

Art.7. Declaración de Utilidad Pública.

Art. 8. Edificios y construcciones fuera de ordenación.

#### **2.1.2. – Capítulo II. Desarrollo y Ejecución del Plan General.**

##### **2.1.2.1. Sección A. – Disposiciones Generales.**

Art. 9. Órganos actuantes.

Art. 10. Clases de actuaciones urbanísticas.

Art. 11. Instrumentos de actuación urbanística.

##### **2.1.2.2.- Sección B.- Instrumentos y disposiciones de ordenación.**

Art. 12. Regulación detallada del uso del suelo.

Art. 13. Instrumentos de Ordenación diferida del Plan General.

Art. 14. Estudios de Detalle.

### **2.1.2.3.- Sección C.- Instrumentos y disposiciones de gestión.**

- Art. 15. Conceptos fundamentales del régimen urbanístico del suelo.
- Art. 16. Ámbitos de actuación.
- Art. 17. Gestión del Plan General.
- Art. 18. Forma de gestión de las actuaciones.
- Art. 19. Ocupación directa de terrenos dotacionales.
- Art. 20. Utilización pública de los terrenos.
- Art. 21. Viviendas de Protección Pública- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.
- Art. 22. Criterios de valoración.

### **2.1.2.4.- Sección D. – Instrumentos de ejecución.**

- Art. 23. Clases de proyectos.
- Art. 24. Definición de solar.
- Art. 25. Ámbito vial de servicio a la parcela.
- Art. 26. Encintado de aceras.
- Art. 27. Pavimentado de calzadas.
- Art. 28. Requisitos para la edificación de los solares.
- Art. 29. Destino provisional de los solares.

### **2.1.2.5.- Sección E.- Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo.**

- Art. 30. Competencia municipal.
- Art. 31. Formas de intervención.
- Art. 32. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.
- Art. 33. Condición general sobre el entorno urbano.
- Art. 34. Protección del arbolado.

## **2.1.3.- Capítulo III. Régimen de la propiedad del suelo. Facultades y obligaciones.**

### **2.1.3.1. – Sección A. Facultades urbanísticas.**

- Art. 35. Facultades del derecho de propiedad.

Art. 36. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Art. 37. Derecho a edificar.

Art. 38. Derecho a la edificación.

#### **2.1.3.2. – Sección B. Deberes de los propietarios del suelo.**

Art. 39. Deberes de los propietarios en suelo urbano.

Art. 40. Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.

Art. 41. Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

Art. 42. Obligaciones de conservación.

Art. 43. Concreción del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.

#### **2.1.4.- Capítulo IV. Ordenación Estructural.**

Art. 44. Elementos integrantes de la ordenación estructural.

##### **2.1.4.1. Sección A.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (D.E.U.T.)**

Art. 45. Las DEUT.

##### **2.1.4.2. Sección B. Clasificación del suelo.**

Art. 46. Clasificación del suelo.

Art. 47. Suelo Urbano.

Art. 48. Suelo Urbanizable.

Art. 49. Suelo Urbanizable Sectorizado.

Art. 50. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Art. 51. Suelo Urbanizable. Estructura General y Orgánica del Territorio.

Art. 52. Suelo No Urbanizable.

##### **2.1.4.3. Sección C. Zonas de Ordenación Urbanística.**

Art. 53. Condiciones de ordenación estructural de las Zonas de Ordenación Urbanística.

#### **2.1.4.4. Sección D. Sectorización.**

Art. 54. Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o especial.

Art.55. Condiciones de planeamiento y gestión.

Art. 56. Vinculación.

#### **2.1.4.5. Sección E. Aprovechamientos de Referencia.**

Art. 57. Asignación de Aprovechamientos de Referencia.

Art. 58. Índice de Edificabilidad en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano Especial y Suelo Urbano Núcleo Rural.

Art. 59. Índice de edificabilidad en Suelo Urbano No Consolidado.

Art. 60. Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Art. 61. Aprovechamiento de Referencia en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

#### **2.1.4.6. Sección F. Régimen General de los Usos.**

Art. 62. Determinaciones básicas.

Art. 63. Usos globales.

Art. 64. Aplicación de las condiciones generales establecidas para la implantación de usos.

Art. 65. Usos pormenorizados.

Art. 66. Usos provisionales.

Art. 67. Usos fuera de ordenación.

Art. 68. Desarrollo de la regulación de los usos.

#### **2.1.4.7.- Sección G. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal conforme a su legislación reguladora.**

Art. 69. Régimen específico de protección de servidumbres y limitaciones legales de los bienes de dominio público.

#### **2.1.4.8. Sección H. Elementos y reservas de suelo que determinan la estructura general y orgánica del territorio.**

Art. 70. Identificación de los elementos y reservas integrantes de la ordenación estructural.

#### **2.1.4.9. Sección I. Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tránsito intenso.**

Art. 71. Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

#### **2.1.4.10. Sección J. Normas sobre el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.**

Art. 72. Planes Parciales y Especiales.

Art. 73. Criterios de ordenación.

Art. 74. Reservas de suelo para dotaciones.

Art. 75. Espacios libres públicos.

Art. 76. Condiciones de diseño de la red viaria.

Art. 77. Condiciones de estacionamiento.

### **2.2. – Título II. Normas de Edificación y Usos Pormenorizados.**

#### **2.2.1.- Capítulo I. Desarrollo pormenorizado de los usos del suelo urbano.**

Art. 78. Uso Residencial. Definición y clases.

Art. 79. Uso de Actividad Económica.

Art. 80. Uso Industrial. Definición y clases.

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

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

Art. 83. Condiciones específicas de los usos de pública concurrencia, colectivos o terciarios.

Art. 84. Uso dotacional. Definición y clases.



- Art. 85. Condiciones generales de los usos dotacionales.
- Art. 86. Uso dotacional viario. Definición.
- Art. 87. Condiciones de la red viaria.
- Art. 88. Situaciones de los usos.
- Art. 89. Condiciones de diseño de las actividades.
- Art. 90. Reserva mínima de aparcamientos.
- Art. 91. Uso dotacional de Zonas Verdes y Espacios Libres. Definición y condiciones generales.
- Art. 92. Uso dotacional de Equipamiento. Definición y régimen.
- Art. 93. Clases.
- Art. 94. Condiciones de edificación de los equipamientos.
- Art. 95. Concesiones para equipamientos.
- Art. 96. Condiciones de calidad relativas a los equipamientos.
- Art. 97. Condiciones de uso y funcionales de las infraestructuras técnicas.
- Art. 98. Condiciones específicas de los residuos sólidos.
- Art. 99. Resumen de Usos.

## **2.2.2. Capítulo II. Parámetros Urbanísticos. Definiciones.**

### **2.2.2.1. Sección A. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y al vial.**

- Art. 100. Alineación de vial.
- Art. 101. Ancho de vial en un punto.
- Art. 102. Manzana.
- Art. 103. Patio de manzana.
- Art. 104. Línea de rasante.
- Art. 105. Cota de rasante.

### **2.2.2.2. Sección B. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

- Art. 106. Parcela.
- Art. 107. Parcela edificable.
- Art. 108. Solar.
- Art. 109. Lindes de parcela.
- Art. 110. Linde frontal de parcela.

Art. 111. Cerramientos de parcela.

Art. 112. Parcela mínima.

Art. 113. Frente de parcela.

Art. 114. Círculo inscrito.

Art. 115. Ángulo medianero.

#### **2.2.2.3. Sección C. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

Art. 116. Alineaciones de la edificación.

Art. 117. Alineaciones de la edificación en planta baja.

Art. 118. Alineación de la edificación en planta de piso.

Art. 119. Alineaciones de volumen.

Art. 120. Distancia a linde.

Art. 121. Retranqueo de la edificación.

Art. 122. Profundidad edificable.

Art. 123. Separación entre edificaciones.

#### **2.2.2.4. Sección D. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.**

Art. 124. Superficie ocupada.

Art. 125. Coeficiente de ocupación.

Art. 126. Superficie libre.

Art. 127. Superficie construida por planta.

Art. 128. Superficie construida total.

Art. 129. Volumen construido.

Art. 130. Edificabilidad.

Art. 131. Coeficiente de edificabilidad neta.

Art. 132. Coeficiente de edificabilidad bruta.

#### **2.2.2.5. Sección E. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

Art. 133. Altura reguladora.

- Art. 134. Altura total.
- Art. 135. Número de plantas, y excepciones de altura.
- Art. 136. Medianera.
- Art. 137. Planta baja.
- Art. 138. Planta de piso.
- Art. 139. Planta de ático.
- Art. 140 Aprovechamiento bajo cubierta y elementos autorizables por encima de la altura máxima permitida.
- Art. 141. Entreplanta.
- Art. 142. Sótano.
- Art. 143. Semisótano.
- Art. 144. Soportal.
- Art. 145. Pasaje.
- Art. 146. Altura de planta.
- Art. 147. Altura libre de planta.
- Art. 148. Cuerpos volados.
- Art. 149. Elementos salientes.
- Art. 150. Edificaciones auxiliares.
- Art. 151. Elementos técnicos de las instalaciones.
- Art. 152. Patios de luces y ventilación o patios de parcela.

### **2.2.3. Capítulo III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística.**

#### **2.2.3.1. Sección A. Sistemas de ordenación.**

- Art. 153. Sistemas de ordenación.
- Art. 154. Clases.
- Art. 155. Ordenación por alineación de calle.
- Art. 156. Ordenación por edificación aislada.
- Art. 157. Ordenación por definición volumétrica.

#### **2.2.3.2. Sección B. Tipologías edificatorias.**

- Art. 158. Tipologías edificatorias.
- Art. 159. Manzana compacta.

- Art. 160. Manzana cerrada.
- Art. 161. Bloque exento.
- Art. 162. Bloque adosado.
- Art. 163. Volumen específico.
- Art. 164. Volumen contenedor.
- Art. 165. Cerramiento y vallado.
- Art. 166. Cerramiento de parcelas, y terrenos sin edificar
- Art. 167. Cerramiento de Locales Comerciales
- Art. 168. Seguridad en la construcción
- Art. 169. Vallado de obras
- Art. 170. Precaución en la vía pública
- Art. 171. Materiales de obra.
- Art. 172. Escombros
- Art. 173. Andamios
- Art. 174. Medios Auxiliares
- Art. 175. Grúas.
- Art. 176. Pasos de líneas eléctricas
- Art. 177. Balaustres, antepechos, y barandillas  
(CONDICIONES HIGIENICAS)
- Art. 178. Disposiciones generales
- Art. 179. Viviendas
- Art. 180. Condiciones de ventilación, iluminación y patios
- Art. 181. Condiciones de acceso
- Art. 182. Instalaciones complementarias
- Art. 183. Industrias
- Art. 184. Condiciones de los locales industriales
- Art. 185. Condiciones de uso
- Art. 186. Comercial
- Art. 187. Chimeneas

### **2.2.3.3. Sección C. Usos globales.**

- Art. 188. Usos globales.
- Art. 189. Uso de Actividad Económica.

**2.2.3.4. Sección D. Zonas de Ordenación Urbanística.**

Art. 190. Zona de ordenación urbanística.

Art. 191. Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

Art. 192. Relación de las zonas de ordenación urbanística.

**2.2.4. - Capítulo IV. Normas particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística.**

Art. 193. - Normas particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística.

**2.2.4. bis - Capítulo IV bis . Suelo urbanizable.**

Art. 193 bis. – Régimen del Suelo Urbanizable.

**2.2.5. – Capítulo V. Suelo No Urbanizable.****2.2.5.1. Sección A. Determinaciones de carácter general.**

Art. 194. Definición.

Art. 195. Ámbito.

Art. 196. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

Art. 197. Facultades y deberes.

Art. 198. Desarrollo del Plan General.

Art. 199. Régimen aplicable al Suelo No Urbanizable de uso industrial.

Art. 200. Vías rurales.

Art. 201. Prevención de parcelaciones urbanísticas.

Art. 202. Cerramientos.

Art. 203. División en categorías.

**2.2.5.2. Sección B. Condiciones de uso y edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento: ESTRIBACIONES DE LA SIERRA .Zonas NUPP 25.03 Barrancos de Gebas. NUPP25.04 Las Cruces. NUPP25.05 El Romeral. NUPP25.06 El Amarguillo. NUPP25.07 Las Cabezuelas.**

Art. 204. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.

Art. 205. Autorización previa.

Art. 206. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas o cinegéticas.

Art. 207. Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.

Art. 208. Vivienda Unifamiliar.

Art. 209. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

Art. 210. Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.

**2.2.5.3. Sección C. Condiciones de uso y edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento: Valle del Guadalentín .Zonas NUPP 25.01 Entre Rios y La Costera. NUPP25.02 Las Cañadas. NUPP26.01 La Alcanara. NUPP26.02 Las Flotas . NUPP26.03 Las Salinas ..**

Art. 211. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.

Art. 212. Autorización previa.

Art. 213. Instalaciones necesarias para las explotaciones forestales y cinegéticas.

Art. 214. Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Art. 215. Vivienda unifamiliar.

Art. 216. Condiciones para la implantación de dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos, establecimientos turísticos y comerciales.

Art. 217. Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.

**2.2.5.4. Sección D. Condiciones de uso y edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento. Reserva de infraestructuras.**

Art. 218. Usos Actividades y aprovechamientos permitidos.

**2.2.5.5. Sección E. Condiciones de uso y edificación en el suelo No Urbanizable de protección específica: Sierra Espuña, Barrancos de Gebas, Carrascoy y Saladares del Guadalentín.**

Art. 219. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.

Art. 220. Autorización previa.

**2.2.5.6. Sección F. Condiciones de uso y edificación en el suelo no urbanizable de protección específica: dominios públicos sectoriales.**

Art. 221. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Protección de los Dominios Públicos Sectoriales.

Art. 222. Dominio público de las carreteras de titularidad municipal.

Art. 223. Dominio público de las carreteras de la Región de Murcia.

Art. 224. Dominio público de las Vías pecuarias.

Art. 225. Dominio público de las ramblas que cruzan el término municipal.

#### **2.2.5.7. Sección G. Condiciones de uso y edificación en suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbanístico.**

Art. 226. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.

Art. 227. Autorización previa.

Art. 228. Almacén agropecuario.

Art. 229. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y energías renovables.

Art. 230. Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.

Art. 231. Vivienda Unifamiliar.

Art. 232. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

Art. 233. Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.

Art. 234. Régimen aplicable al Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbanístico de uso industrial.

### **2.3. – Título III. Normas de Protección.**

Art. 235. Carreteras.

Art. 236. Vías pecuarias.

Art. 237. Ferrocarriles.

Art. 238. Ley de Aguas.

Art. 239. Red eléctrica.

Art. 240. Red de saneamiento. Depuración.

Art. 241. Vertedero de residuos sólidos urbanos. RSU.

Art. 242. Yacimientos paleontológicos y arqueológicos y régimen de aplicación a edificios protegidos.

Art. 243 Cuadros resumen de afecciones.

#### **2.4.- Título IV. Normas de Gestión.**

Art. 244. Las prioridades públicas a considerar en la elección de las alternativas presentadas a los Programas de Actuación elaborados por el Ayuntamiento para la gestión de Actuaciones Integradas por el sistema de concurrencia.

Art. 245. Condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.

Art. 246. Fichas de gestión o programación.

Art. 247. Cuestiones de aplicación general.

#### **2.5.- Título V. Normas de Urbanización.**

Art. 248. Proyectos de Urbanización.

Art. 249. Pavimentación de viales y aceras.

Art. 250. Jardinería y ejecución de zonas verdes.

Art. 251. Mobiliario urbano.

Art. 252. Acondicionamiento de solares.

Art. 253. Señalización de calles y Espacios Públicos.

Art. 254. Tráfico.

Art. 255. Alumbrado Público.

Art. 256. Energía Eléctrica, Gas y Comunicaciones.

Art. 257. Distribución de Agua Potable y red de Hidrantes.

Art. 258. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

ANEXO I.

ORDENANZA SOBRE ACCESIBILIDADEN EDIFICIOS DE USO PÚBLICO.

#### **2.6.- Título VI. Régimen Transitorio de Edificación.**

##### **2.6.1. Capítulo I. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en suelo urbanizable sectorizado (USEC).**

Art. 259. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo Urbanizable Sectorizado (USEC).

Art. 260. Condiciones de implantación de actividades recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.



Art. 261. Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.

Art. 262. Plan Parcial o Especial y suspensión del régimen transitorio.

### **2.6.2. Capítulo II. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en suelo urbanizable no sectorizado (UNSEC).**

Art. 263. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo Urbanizable No Sectorizado (UNSEC).

Art. 264. Régimen aplicable al Suelo Urbanizable no sectorizado de uso industrial.

#### **2.6.2.1. Sección A. Construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales.**

Art. 265. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o del sector primario.

Art. 266. Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.

Art. 267. Áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.

Art. 268. Vivienda unifamiliar vinculada a las actividades anteriores.

#### **2.6.2.2. Sección B. Construcciones sujetas a la autorización previa de la administración regional.**

Art. 269. Autorización previa.

Art. 270. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

Art. 271. Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.

### **2.6.3. Capítulo III. . Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en suelo urbanizable no sectorizado especial (UNSEC).**

Art. 272. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en suelo urbanizable no sectorizado especial (UNSEC)

### **2.6.3.1. Sección A. Construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales.**

Art. 273. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o del sector primario.

Art. 274. Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.

Art. 275. Áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.

Art. 276. Condiciones de las actuaciones en frentes de carretera

Art. 277. Vivienda unifamiliar vinculada a las actividades anteriores

### **2.6.3.2. Sección B. Construcciones sujetas a la autorización previa de la Administración Regional.**

Art. 278. Autorización Previa

Art. 279. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª. Regulación de viviendas y actividades en suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable inadecuado y suelo np urbanizable protegido por el planeamiento El Valle.

## **3. PLANOS.**

## **PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

---

### CONTENIDO

- O.E. 0 -CLASIFICACIÓN VIGENTE  
E: 1/25.000
- O.E. 1.-CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO  
E: 1/25.000
- O.E. 2.1- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES  
E: 1/25.000
- O.E. 2.2- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. OLEODUCTO, GASODUCTO, PLANTAS DE RECICLAJE, SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA  
E: 1/25.000
- O.E. 2.3- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. RED ELECTRICA.  
E: 1/25.000
- O.E. 2.4- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO  
E: 1/25.000
- O.E. 2.5- PLANO INFORMATIVO DE POSIBLES AFECCIONES MEDIO AMBIENTALES  
E: 1/25.000
- O.E. 2.6- SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO  
E: 1/25.000
- O.E. 3.-INTRUMENTOS DE DESARROLLO  
E: 1/25.000
- O.E. 4.-AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS DE REFERENCIA  
E: 1/25.000

## **PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y ALTURAS**

---

- O.E. 5.1- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y ALTURAS. NÚCLEO URBANO (1)  
E: 1/2.500
- O.E. 5.2- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y ALTURAS. NÚCLEO URBANO (2)  
E: 1/2.500
- O.E. 5.3- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y ALTURAS. NÚCLEO URBANO (3)  
E: 1/2.500

## **PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL TÉRMINO**

---

### CONTENIDO

- O.E. 1., O.E. 2....(55 HOJAS)  
E: 1/5.000

## **PLANOS DE CATALOGOS**

---

### CONTENIDO

- C.P.A.1- PLANO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS TÉRMINO MUNICIPAL  
E: 1/25.000
- C.P.A.2- PLANO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS CASCO URBANO  
E: 1/5.000
- C.P.E.B.I.1- PLANO DE CATALOGO DE PROTECCION EDIFICIOS Y BIENES INMUEBLES TÉRMINO MUNICIPAL  
E: 1/25.000
- C.P.E.B.I..2- PLANO DE CATALOGO DE PROTECCION EDIFICIOS Y BIENES INMUEBLES CASCO URBANO  
E: 1/5.000
- C.P.E.1- PLANO DE CATALOGO DE PROTECCION ETNOGRAFO TÉRMINO MUNICIPAL  
E: 1/25.000
- C.P.E.2- PLANO DE DE CATALOGO DE PROTECCION ETNOGRAFO CASCO URBANO

E: 1/5.000

C.A.A.1- PLANO DE CATALOGO DE PROTECCION ÁRBOLES Y ARBOLEDAS SINGULARES

E: 1/25.000

### **PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL TERMINO**

---

CONTENIDO

O.E. 1., O.E. 2....(55 HOJAS)

E: 1/5.000

### **PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

---

CONTENIDO

O.P.1. O.P.2....(65 HOJAS).- PLANOS DE ALINEACIONES DEL CASCO URBANO

E 1/ 500

O.P. 66. ALINEACIONES EL BERRO

E: 1/1.000

O.P. 67. ALINEACIONES EL CAÑARICO

E: 1/1.000

O.P. 68., ALINEACIONES NÚCLEO RURAL DE GEBAS.

E: 1/2.000

O.P. 69., ALINEACIONES NÚCLEO RURAL DE LA CAÑADA (BERRO), EL COLLADO Y DE LAS FLOTAS DE BUTRON.

E: 1/2.000

O.P. 70., ALINEACIONES NÚCLEO RURAL LOS PAVOS, JARRO DEL ORO Y CASAS DE FARACHE.

E: 1/2.000

O.P. 71., ALINEACIONES NÚCLEO RURAL DE CASAS NUEVAS, Y DE LAS BARRACAS.

E: 1/2.000

O. P. 72., ALINEACIONES NÚCLEO RURAL DE VENTORRILLOS, LOS RUBIO, LAS CABILAS Y FUENTE ALEDO

E: 1/2.000

O. P. 73., ALINEACIONES NÚCLEO RURAL DE VENTA ALEDO Y LA MOLATA.

E: 1/2.000

O.P. 74., ALINEACIONES NÚCLEO RURAL DE LOS MUÑONES Y DE LAS CASAS DEL ALJIBE.

E: 1/2.000



## 1.- D.E.U.T. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Constituyen el primer elemento integrante de la Ordenación y pretenden exponer racionalmente los objetivos de evolución urbana prevista en el Plan General, su modelo territorial, con el objetivo de, por un lado, dotar del máximo de racionalidad a su contenido y propuesta, y por otro lado, establecer el marco adecuado que permita la interpretación globalizada del conjunto de sus determinaciones, definiendo el esquema básico que asienta al planeamiento y vértebra su coherencia como sistema. La estrategia de evolución urbana es, en definitiva, el modelo territorial que se propone y que debe ser mantenido a lo largo de la vigencia del planeamiento.

Estas directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio tienen un indudable parangón con los “fines y objetivos de su promulgación” que el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento exige como punto a desarrollar en la Memoria de las Normas Subsidiarias, así como con “el modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta” y con los “objetivos y criterios de la ordenación del territorio” que el artículo 38 del **RPU** exige para los Planes Generales.

La adopción de ese modelo habrá de realizarse proponiendo las fórmulas más racionales de uso del suelo, definiendo un modelo territorial municipal siempre acorde con el contexto supramunicipal y con los planes de ordenación territorial aplicables. Por tanto, el modelo territorial a adoptar es algo que debe ser pactado previamente con el órgano autonómico, sin renuncia al efectivo ejercicio de las competencias municipales, máxime cuando en el momento de aprobación definitiva del Plan General, esta cuestión es objeto de especial atención. En efecto, la corrección de esta propuesta será revisada por el órgano autonómico correspondiente, siendo uno de los puntos que expresamente puede ser objeto de reparos por la Comunidad Autónoma, a la luz de la jurisprudencia constitucional y del Tribunal Supremo sobre la distribución de competencias en el campo del urbanismo entre los Ayuntamientos y las Comunidades Autónomas, como más adelante se verá, ya que debe garantizarse que el modelo de crecimiento escogido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

Como no puede ser de otra forma, la plena operatividad de estas directrices requiere su parquedad y sencillez, esto es, mandatos claros y precisos que establezcan los criterios a observar por

el planeamiento y su ulterior desarrollo de manera inequívoca, de ahí que su extensión sea la adecuada, mínima.

**1.1. Modificar la estructura radial de la red viaria, del casco urbano, núcleo principal, definiendo rondas de circunvalación.**

**1.2. Planificar una ciudad de cuarenta mil habitantes con un desarrollo horizontal a través de sectores urbanizables y aumentando puntualmente la densidad del casco actual.**

Se proponen las siguientes actuaciones dentro del casco urbano:

Potenciar la reposición de edificaciones.

Evitar que se retengan solares con fines especulativos.

Permitir un aumento puntual de las alturas en las zonas céntricas de Avda. Gines Campos y Antonio Fuertes, y en las Avda. Juan Carlos I, Avda. Bastarreche, Avda. Constantino y Avda. de España.

**1.3. Establecer las reservas de suelo necesarias para los nuevos equipamientos.**

En los planos, se señalan las reservas como suelo dotacional público con destino a "Equipamientos", en los que se pretende la instalación de equipamientos de uso compartido para toda la población tales como tres nuevos grandes Parques Públicos, un nuevo Recinto Ferial, una nueva Estación de Ferrocarril, nuevos centros de enseñanza, centros de salud, etc; así como la reserva para un Nuevo Hospital .

**1.4. Crear las infraestructuras necesarias para consolidar el plano radiocéntrico de la ciudad.**

Solamente desde una reflexión racional es posible analizar el papel determinante jugado por las infraestructuras como soporte de cualquier tipo de desarrollo.

La morfología del casco urbano está determinada por las principales arterias de comunicación, que conduce inevitablemente a un modelo *radial*, siendo imprescindible completar el modelo con rondas perimetrales a la ciudad.

Por tanto es necesario JERARQUIZAR las principales vías de comunicación, en función del papel que deben jugar en un modelo integral y sensato de utilización de los recursos territoriales.

### **1.5. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con la preservación del medio ambiente: un desarrollo sostenible.**

El Plan preservará del proceso urbanizador una parte importante del Término Municipal, por múltiples razones, desde las medio ambientales hasta las meramente economicistas, ya que el modelo propuesto se basa en la experiencia contrastada de evaluar la vigencia de los Planes Generales de nuestro entorno, llegándose fácilmente a los veinte años de existencia.

Esto tiene explicación al sumar a la programación de los propios documentos, los traumáticos procesos de revisión, lo que ha llevado a los redactores del **TRLSRM**, a proponer la inteligente solución de arbitrar la vigencia indefinida de los mismos.

Sin embargo, la aplicación de esta premisa sólo es viable si el agotamiento del modelo se produce a largo plazo, a nuestro modo de entender unos 25 años como mínimo.

Por tanto, las hipótesis de crecimiento son lo suficientemente generosas para sentar las bases estables de la planificación, para que en una economía de mercado el factor suelo no sea el determinante del resultado final, sino unas inteligentes políticas de ocupación del territorio cuyos recursos son limitados, legando a las futuras generaciones un ecosistema de espacios vírgenes que permita que aquellas puedan planificar su futuro con el mínimo de impedimentos. Cobran vital importancia dentro de estos espacios naturales del municipio, lugares como las Sierras de Espuña, de Carrascoy y de La Muela, los Saladares de Guadalentín, el Cerro del Castillo y los Barrancos de Gebas, el Cerro del Castillo, las Cabezuelas. Lo hacen también determinados espacios agrícolas tradicionales El Azaraque y Las Ramblillas y los entornos de Gebas y el Berro. Es pues fundamental, establecer mecanismos de transferencia, que permitan que las actuaciones urbanísticas residenciales repercutan en actuaciones de mejora mediambiental.

### **1.6. Potenciar el desarrollo industrial.**

El Plan debe proponer un marco normativo claro, sencillo y flexible, única manera de garantizar su estabilidad temporal, y es por ello que permitirá que cualquier sector de la economía se pueda desarrollar, con la sola excepción de la industria pesada o contaminante, cosa por otra parte harto



improbable, pero que desde el Plan se imposibilitará, ya que es incompatible con los usos residenciales y terciarios, por los que se apuesta como punta de lanza no sólo de la economía local sino comarcal y provincial.

No obstante, cualquier otra industria tendrá posibilidades de implantación en los suelos de "Actividad Económica", mejorando sus condiciones de accesibilidad, y sobre todo minimizando las molestias causadas en el entorno urbano por los actuales emplazamientos.

**1.7. Aprovechar las nuevas demandas turístico en las zonas sur y centro del municipio y jerarquizar las vías de comunicación de la red estructural, soporte de los sectores de desarrollo, con el trazado lineal de las grandes infraestructuras supramunicipales (Autovía del Mediterráneo, Autovía Cartagena - Alhama y Autovía Mazarrón - Alhama), que dotarán al territorio de un complementario esquema ramificado.**

La Autovía del Mediterráneo y las nuevas Autovías Cartagena - Alhama y Mazarrón - Alhama se configuran como los elementos clave de dinamización económica y social del municipio de Alhama y toda la comarca.

Estas infraestructuras de comunicación, soporte de los flujos de tráfico de larga distancia, se presentan como elementos indispensables para dar salida a las nuevas urbanizaciones residenciales y polígonos industriales que el PGMO propone. Son infraestructuras clave para posibilitar los nuevos desarrollos urbanísticos.

**1.8. Conservación del Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro, coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.**

El Plan compatibilizará la protección del territorio y la previsión de futuros crecimientos importantes de los desarrollos urbanos, que solo se producirán si van acompañados de las adecuadas infraestructuras, dotaciones y equipamientos, insertos en un esquema global (Sistemas Generales) de desarrollo a largo plazo.

Por tanto es una garantía para la conservación del patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, el que los futuros desarrollos se implanten en suelos de escaso valor

ambiental y/o antropizados, con las adecuadas cautelas de protección de vestigios que pudieran albergar de pasados asentamientos humanos.

### **1.9. Previsión de los necesarios aprovechamientos lucrativos en cada sector de desarrollo, que hagan viable el modelo de desarrollo propuesto.**

El Plan otorgará unos aprovechamientos urbanísticos a los suelos urbanizables que garanticen la viabilidad económica para los agentes urbanizadores privados, así como los elementos de control del valor del suelo que detectan rápidamente las distorsiones causadas por las expectativas ajenas a la realidad inmobiliaria de las leyes del implacable mercado.

### **1.10. Simplificar la carga normativa y la gestión del Plan.**

De forma que sea fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir, asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia por toda la población.

La documentación del Plan se fundamentará en el soporte gráfico, digitalizado, pretendiendo ser el contrapunto de las planificaciones normativas, rápidamente obsoletas en el cambiante marco legal en el que estamos inmersos, y que no es más que la vuelta a los orígenes del urbanismo clásico, el dibujado frente al escrito, el positivista que imagina soluciones espaciales contra el texto coercitivo en clave negativa.

No obstante, no se debe renunciar, evidentemente, a todos los estudios interdisciplinares necesarios para tomar las decisiones más adecuadas en cada situación concreta, pero sin olvidar que en último término el urbanismo debe ser “proyectado” previamente a ser “ejecutado”.

Por esto, completará el Plan el texto normativo imprescindible, abogando por referenciar al máximo las Leyes, Reglamentos, Normas, Ordenanzas, de obligado cumplimiento o rango generalista, de rápida obsolescencia, y que sirva para alcanzar una difusión lo más sencilla posible, menos localista y por tanto más fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir, asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia por toda la población.

### **1.11. Mediciones y ajustes.**

El desarrollo de los contenidos del **P.G.M.O.** mediante instrumentos de planeamiento podrá generar situaciones de desajuste respecto de mediciones y superficies. Se establece al efecto y para tales casos un límite de 10% como asumible, sin necesidad de expediente de modificación del planeamiento, y repercutible a todos los parámetros del área, sector o unidad de actuación que se trate.

En cualquier caso, el ajuste definitivo deberá estar suficientemente fundado y acreditado.

### **1.12. Registro Municipal de Solares.**

Con la finalidad de evitar la retención de suelo con fines especulativos, se creará con carácter prioritario un registro municipal de solares que determine el estado de los solares del casco urbano y los plazos máximos de edificación, a partir del cual entrará en vigor el instituto de expropiación del suelo.

## **2.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **2.1. TITULO I. NORMAS GENERALES.**

#### **2.1.1. CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Art. 1. Objeto.**

Las presentes Normas Urbanísticas regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del término municipal de Alhama de Murcia, conjuntamente con los restantes documentos que integran este **PGMO** y los instrumentos de planeamiento que se aprueben en su desarrollo, siendo de aplicación a la totalidad del término municipal y a ellas se sujetará la actividad urbanística en el mismo.

##### **Art. 2. Naturaleza y ámbito territorial.**

1. El **PGMO** es el instrumento de ordenación integral del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos estructurantes del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase de suelo y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades, todo ello de acuerdo con la legislación urbanística, estatal y sectorial vigente.
2. Las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas y demás documentos de este **PGMO**, se aplicarán, de acuerdo con su contenido, en todo el territorio que comprende el término municipal de Alhama de Murcia.

**Art. 3. Vigencia.**

- 1 La vigencia de este **PGMO** se producirá a partir de su entrada en vigor, que habrá de ser a los quince días de su publicación, conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, **LRBRL**.
- 2 Los documentos de planeamiento vigente serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de ellos en el Ayuntamiento.
- 3 La vigencia de este Plan General es indefinida (art. 147 **TRLSRM**), sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión, y de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento conforme a los artículos 105 y siguientes de la **TRLSRM**. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto.

**Art. 4. Revisión y modificaciones de planeamiento.**

- 1 La revisión de este Plan consiste en una alteración en profundidad de su Ordenación Estructural, motivada bien por la elección de otro modelo de ordenación, debido a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los supuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico o bien por agotamiento de su capacidad. La recalificación de Suelos no Urbanizables en cualquiera de sus categorías ( de protección específica, protegido por planeamiento o inadecuado ) se considerará una Revisión de Plan.
- 2 Los Suelos Urbanizables No Sectorizados de Uso Residencial, tendrán como objetivo el desarrollo paulatino de actuaciones urbanísticas autónomas, con vocación de integración en el medio rural circundante, y sin intención de llevar a cabo una colmatación integral de dicho Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, a cuyo efecto en el momento en que los desarrollos aprobados supongan el 20% de la totalidad de superficie de esta clase de suelo, sería preciso iniciar un proceso de Revisión del Plan General, en aplicación de lo dispuesto en el art. 98d) del **TRLSM**.
- 3 Modificaciones de este Plan General son las variaciones en el contenido de la Ordenación Estructural o Pormenorizada, debiendo respetar las determinaciones señaladas en los artículos 138 y 139 del **TRLSRM**, no incluidas en el apartado anterior.
- 4 No tendrá la consideración de modificaciones:

Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un diez por ciento (10%) las cifras establecidas por el Plan, debiéndose garantizar que las alteraciones en los ámbitos estarán siempre justificadas por un ajuste mas preciso derivado de su traslación cartográfica, pero no por variación de límites.

#### **Art. 5. Obras y usos provisionales.**

1. El Ayuntamiento puede otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstas en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, con los requisitos exigidos en el art. 93 del TRLSRM.
2. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.
3. La provisionalidad de la obra debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.
4. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma, y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria (art. 93 **TRLSRM**).
5. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, se exigirá depósito o aval en cuantía suficiente.

#### **Art. 6. Interpretación.**

1. – La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor detalle (Vrg: prevalece el 1/500 sobre el 1/5000).
2. La interpretación de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Urbanismo y de otros órganos de la

Comunidad Autónoma. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

3. La delimitación de los sectores, unidades de actuación, zonas y dotaciones de este **PGMO**, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Programas y Estudios de Detalle) que se desarrollan en el **PGMO**.
4. Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:
  - a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, salvo que se justifique la existencia de un error en la medición, en más o menos un diez por ciento (10%).
  - b) No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:
    - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
    - La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.
  - c) Así mismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de la red de zonas verdes o de un Equipamiento Público que suponga una disminución de su superficie.
5. Los Proyectos de Redelimitación de Unidades de Actuación, en el ejercicio de la función que les es propia, podrán redelimitar las Unidades de Actuación con la misma horquilla (+/- 10%) cuando tengan por finalidad extraer o introducir en la misma edificaciones existentes, que no se encuentren en alguno de los supuestos de "fuera de ordenación" que establece el artículo 8 de las presentes Normas Urbanísticas y que dispongan de todos los servicios urbanísticos, por tanto para pasar al régimen de Actuaciones Aisladas.

### **Art. 7. Declaración de utilidad pública.**

La aprobación del presente Plan General implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando sus determinaciones sean aplicables directamente. En otro caso, dicha declaración será efectiva con la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento de desarrollo.

No obstante, las Administraciones Públicas, en el ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier momento y clase de suelo.

Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de iniciativa pública, aprobándose según el sistema de gestión utilizado y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad de Actuación.

### **Art. 8. Edificios y construcciones fuera de ordenación**

1. – A los efectos del artículo 94 **TRLRMR** sólo se considerarán fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentren en las situaciones siguientes:
  - a) Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
  - b) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
  - c) Transitoriamente, las que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable sectorizado sin ordenación detallada, en tanto no se apruebe ésta.
  - d) Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación por ser elementos o edificaciones impropias por hallarse manifiestamente en contra o en pugna con su entorno, uso y altura.



2. – En las construcciones fuera de ordenación:

- a) No podrán realizar en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, o aumento de su valor en expropiaciones, aunque si las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida con independencia de la obligación genérica que impone el art. 92 del TRLSRM. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fuere construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destino en su origen.
- b) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.
- c) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público, así como todas aquellas precisas para eliminar una o más de las causas de fuera de ordenación.
- d) La declaración expresa como instalación fuera de ordenación de las discotecas y bares con música, situadas en suelo urbano de uso predominantemente residencial, supone que en ningún caso se admitirán, obras de ampliación, modernización, o decoración, salvo las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

3. – En las construcciones y edificios que por no ajustarse al nuevo **PGMO** estén declaradas “fuera de ordenación”, se admiten usos, obras o instalaciones de carácter provisional siempre que no se dificulte la ejecución de las determinaciones establecidas en el PGMO.

4. – Se admitirán obras de consolidación y modernización, en edificios e instalaciones que reúnan algunas de las siguientes condiciones:

- En suelo No Urbanizable Inadecuado, en suelo Urbanizable No Sectorizado y en Núcleos Rurales, en edificaciones realizadas en su día sin infracción urbanística, a excepción de

las edificaciones que se sitúen a menos de 6 mts. del eje de viales públicos, en las que solo se admitirán las obras imprescindibles de conservación.

- En suelo Urbano, en edificios de una altura superior a la permitida, cuando las mismas fueran realizadas en su día sin infracción urbanística.

## **2.1.2. - CAPITULO II.-DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### **2.1.2.1.- SECCIÓN A.- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Art. 9. Órganos actuantes.**

1.- El desarrollo y ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos en el número 3 de este artículo.

2. - Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones; a los organismos del Estado y de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

3.- Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **TRLSRM**.

#### **Art. 10. Clases de actuaciones urbanísticas.**

1. En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

2. Las actuaciones de ordenación tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

3. Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
4. Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones.

#### **Art. 11. Instrumentos de actuación urbanística.**

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

### 2.1.2.2.- SECCIÓN B.- INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.

#### Art. 12. Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por el presente Plan General en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente a la zona en que se localiza y/o al ámbito de gestión en que se encuentre.

#### Art. 13. Instrumentos de Ordenación diferida del Plan General.

1. Con objeto de completar las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según prevén el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **TRLSRM**, y estas Normas Urbanísticas: Planes Parciales, Planes Especiales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Estudios de Detalle y demás instrumentos de ordenación que, en su caso, se establezca por la legislación aplicable.
2. Según el título IV del **TRLSRM**, estos instrumentos tienen los siguientes cometidos:
  - a) Planes Parciales que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable.
  - b) Planes Especiales, como instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales de cualquier clase y categoría de suelo, en desarrollo del planeamiento general o sin estar previsto en el mismo, incluyendo la implantación y refuerzo de las infraestructuras correspondientes a uno o varios servicios, siempre que no pueda llevarse a cabo mediante un Plan Parcial.

Los Planes especiales, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, tienen la finalidad de la ordenación sectorial de un territorio, la realización de operaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, conforme establece la legislación urbanística.

En suelo urbanizable no sectorizado, la aprobación de los instrumentos de transformación urbanística quedará condicionada a la elaboración y aprobación de un Plan de Infraestructuras, que podrá promoverse para uno o varios desarrollos sectoriales, y que deberá contener las justificaciones suficientes acerca de la integración en la estructura general y orgánica del sector

propuesto, resolviendo adecuadamente las infraestructuras necesarias para garantizar el funcionamiento de los servicios urbanístico de conformidad con los parámetros exigidos por la normativa de aplicación, y en concreto, el abastecimiento de agua potable, la depuración de aguas residuales, la evacuación de aguas pluviales, el suministro eléctrico, telecomunicaciones y gas, así como las comunicaciones viarias, debiéndose establecer, en su caso, las necesarias reservas viarias para complementar la red regional. En aquellos casos en los que resultare procedente, por justificarse la adecuada implantación del resto de servicios, se podrán redactar Planes especiales de Infraestructuras relativas a uno o varios servicios específicos.

- c) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes. Los Catálogos se podrán aprobar como Planes independientes o como simples documentos de los Planes antes referidos.
- d) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan General y los Planes Parciales.

#### **Art. 14. Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales, en cumplimiento de alguna de las finalidades previstas en el artículo 120 **TRLRMR**. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto.
2. El planeamiento parcial que desarrolle los Sectores no ordenados pormenorizadamente podrá prever la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle en los términos y para los ámbitos que determine.
3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de predios colindantes debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

4. Los Estudios de Detalle no podrán trasvasar edificabilidades entre manzanas.
5. Las áreas señaladas en los planos de ordenación pormenorizada con el código **(ED)** se configuran como áreas de Estudio de Detalle obligatorio que defina la ordenación del ámbito delimitado al efecto.

### 2.1.2.3.- SECCIÓN C.- INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN.

#### Art. 15. Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del suelo.

1. **Aprovechamiento Objetivo:** o aprovechamiento real, es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.
2. **Aprovechamiento Subjetivo:** o aprovechamiento susceptible de apropiación, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento de Referencia que, para cada caso, determina la legislación vigente.
3. **Aprovechamiento de Referencia:** es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en un mismo Sector o Ámbito, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas. La edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Unidad de Actuación se denomina *Índice de edificabilidad*.

#### Art. 16. Ámbitos de actuación.

1. La actividad urbanística de gestión del Plan General se realizará en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.
2. Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

El **PGMO** prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes, exija producir dos o más solares simultáneamente, transformando el suelo que tenga pendiente la implantación de servicios, o que estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad de las obras de urbanización.

3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solares cuando, además de contar con los servicios expresados en el artículo 64 del **TRLSRM**, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.
4. Las Actuaciones Aisladas pueden tener por objeto:
  - a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
  - b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.
  - c) Regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.

Los instrumentos de desarrollo, siempre que respeten las limitaciones impuestas por el número 2 anterior, podrán prever la ejecución de Actuaciones Aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estime oportuno y preferible someter a este régimen, cuando sea posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura.

#### **Art. 17. Gestión del Plan General.**

1. La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del aprovechamiento de referencia, como referente para conocer el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por los titulares y, a tal fin este Plan General delimita las áreas y sectores de suelo urbanizable, así como las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, éstas últimas como ámbitos de gestión de Actuaciones Integradas, por tanto, objeto de Reparcelación, siendo la edificabilidad neta por parcela el aprovechamiento de referencia del suelo urbano consolidado.
2. Los Programas de Actuación que sean desarrollo de este Plan General, siendo un instrumento de gestión según dispone el art. 172 **TRLSRM**, establecerán las bases técnicas y económicas



- de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.
3. En consonancia con lo previsto por los artículos 5 y 14 de la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones, LRSV, y disposiciones concordantes del TRLSRM, al objeto de obtener mediante reparcelación de los terrenos destinados por este Plan a uso y dominio público, podrán ser delimitadas unidades de actuación en suelo urbano, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 164 del TRLSRM:
    - a) Que el proyecto de delimitación de Unidades de Actuación deberá contener los documentos y planos, a escala adecuada, necesarios para definir su objeto, justificando el cumplimiento de lo señalado para las Unidades de Actuación en esta ley.
    - b) Estos proyectos serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.
    - c) La tramitación de estos proyectos, se sujetara al procedimiento regulado en el art. 142 de esta ley.

#### **Art. 18. Forma de gestión de las actuaciones.**

1. La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.
2. La Actuación Integrada es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir si opta por la iniciativa pública o privada. Se considera que una Actuación es de iniciativa pública de la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es de iniciativa privada cuando la Administración delega la condición de Agente Urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa empresarial por los sistemas de concertación directa, indirecta o compensación.
3. El Plan General delimita Unidades de Actuación en Suelo ordenado pormenorizadamente, para su desarrollo mediante Actuaciones Integradas. Estas Normas Urbanísticas contienen, para cada una de ellas, una ficha de gestión con sus características básicas con una breve

referencia a sus condiciones de conexión con las infraestructuras de servicios y dotaciones y demás determinaciones particulares.

#### **Art. 19. Ocupación directa de terrenos dotacionales.**

1. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de actuación en la que hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.
2. La obtención de terrenos dotacionales mediante el procedimiento de ocupación directa deberá ajustarse a las reglas establecidas en el art. 194 y siguientes del **TRLRMR**. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa vigente al respecto.

#### **Art. 20. Utilización pública de los terrenos.**

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del Planeamiento, se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamiento en superficie particulares, así como los espacios libres entre edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando, en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados los propietarios a su conservación.

#### **Art. 21. Viviendas de protección pública. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.**

1. Al objeto de potenciar la construcción de viviendas de protección pública, en todas las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y en todos los Sectores de Suelo Urbanizable de uso Residencial ( excepto en los de mínima densidad ) , será obligatoria la reserva de un aprovechamiento destinado a **vivienda de protección pública** , en una cuantía mínima del 15% de la edificabilidad residencial del Sector o Unidad, distribuida en un 5% en el aprovechamiento del ayuntamiento, y en un 10% en el aprovechamiento privado.
2. El Ayuntamiento está obligado a afectar al destino previsto en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniendo en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

3. Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público afectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, se actuará conforme establece artículo 170 **TRLRML** o norma que lo sustituya.

**Art. 22. Criterios de valoración.**

1. Para las expropiaciones que se realicen en desarrollo de este Plan General serán de aplicación los criterios de valoración contenidos en la normativa vigente al respecto.
2. En todas las expropiaciones el Ayuntamiento podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos de valor o aprovechamiento equivalente, por convenio con el afectado.

#### **2.1.2.4.-SECCIÓN D.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

##### **Art. 23. Clases de proyectos.**

1. La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, que podrán ser de:
  - a. Urbanización.
  - b. Edificación.
  - c. Otras Actuaciones Urbanísticas.
  - d. Instalación de Actividades.
  
2. Los proyectos de Urbanización especificarán los contenidos derivados del Planeamiento con el que se tramiten simultáneamente o, en su caso, cumplimenten.
  
3. Dentro de Otras Actuaciones Urbanísticas ( y por tanto sujetas a licencia o autorización municipal ) se incluyen los grupos siguientes:
  - a) Parcelaciones y segregaciones.
  - b) Las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, incluso instalación de edificaciones prefabricadas, así como instalaciones industriales, o instalaciones de producción o transformación de energía.
  - c) Actuaciones en edificios existentes tales como consolidaciones, ampliaciones, restauraciones, rehabilitaciones y demoliciones, así como cambios de uso.
  - d) Obras e instalaciones de servicios públicos.
  - e) Movimientos de tierras tales como desmontes, explanación, excavación, terraplenado, formación de embalses de riego, extracción de áridos y explotación de canteras, que no estén comprendidos en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.
  - f) La construcción de presas, balsas, piscinas, obras de protección de cauces públicos, vías privadas o públicas, redes de energía (incluidas los tendidos de conducción de energía eléctrica aéreas y subterráneas ), conducciones de agua, canalizaciones de gas, petróleo, etc...
  - g) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - h) La modificación del uso de los edificios o instalaciones en general.

- i) Las talas de árboles o arbustos integrados en masas forestales, espacios boscosos, arboledas o parques.
- j) La colocación de carteles y vallas de propaganda.
- k) Obras complementarias de la edificación tales como vallado de obras, cerramientos de parcelas o solares, acondicionamiento de espacios interiores no edificados de parcela.
- l) Sondeos.
- m) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos, tales como kioscos, cabinas, puntos de parada de transportes, postes.
- n) Vertederos de residuos o escombros.
- o) Redes de distribución de servicios, como las de vídeo, audio, gas, telefonía, etc..., que afecten a la vía pública.
- p) Zonas de acampada, camping y similares.
- q) Invernaderos.

#### **Art. 24. Definición de solar.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 del **TRLRMR**, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que dispongan de las medidas mínimas exigidas por el Plan.
- b) Que tengan fijada su ordenación, alineaciones y rasantes por el planeamiento, o si se trata de suelo urbano de núcleos rurales o urbano especial, que estén consolidadas de hecho, en núcleo delimitado por el presente Plan.
- c) Que dispongan de pavimentación de calzadas y aceras, alumbrado público, suministro de agua potable, saneamiento y electricidad, y estén urbanizados conforme a las siguientes normas mínimas establecidas en los artículos que siguen.

#### **Art. 25. Ámbito vial de servicio a la parcela.**

1. El ámbito vial de servicio de la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas líneas de referencia serán paralelas y coincidentes con los ejes de calles y plazas que sirvan a la parcela.

2. El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego y elementos vegetales, recreativos o de servicio.
3. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; así mismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a estas o aquellas.

#### **Art. 26. Encintado de aceras.**

1. Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.
2. La exigibilidad de mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

#### **Art. 27. Pavimentado de calzadas.**

1. Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.
2. Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

#### **Art. 28. Requisitos para la edificación de los solares.**

1. Los solares podrán ser edificados por los particulares cuando se hayan satisfecho las cargas que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido de la Administración los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan General.

2. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:
  - a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y
  - b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública.

#### **Art. 29. Destino provisional de los solares.**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
  - a) De recreo para infancia.
  - b) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. El propietario podrá conceder con otras personas previa autorización Municipal, el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales.
4. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa que le sea aplicable.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse o desmontarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.



### **2.1.2.5.- SECCIÓN E.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.**

#### **Art. 30. Competencia municipal.**

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

#### **Art. 31. Formas de intervención.**

1. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.
- d) Sanción de infracciones urbanísticas.
- e) Información urbanística.

2. La definición, clases, características, contenido y aprobación de estos procedimientos quedará regulada por la Ordenanza Municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación aplicable vigente.

3. El Ayuntamiento hará efectiva la publicidad del planeamiento a través de la información urbanística siguiente: Consulta directa del planeamiento. Consulta previa a la solicitud de licencia, Informes urbanísticos sobre el régimen aplicable a una finca, ámbito o sector y Cédula Urbanística.

#### **Art. 32. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.**

Cuando los informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Tablón o Boletín Municipal y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

**Art. 33. Condición general sobre el entorno urbano.**

Cualquier intervención que se produzca deberá asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional de las relaciones que se establezcan entre la morfología urbana de la zona y la tipología de la edificación.

**Art. 34. Protección del arbolado.**

1. En cualquier actuación urbanística o edificatoria queda desaconsejado el arranque o extracción de especies arbóreas de interés con carácter general, tanto por personas individuales como físicas y jurídicas, públicas o privadas, salvo cuando se trate de su traslado a un lugar adecuado y con carácter excepcional en las zonas edificables y /o viarias debiendo proceder de la siguiente forma:
  - a) En la solicitud de licencias de edificación o proyectos de urbanización en entornos con áreas arboladas, se señalarán aquellas especies que necesariamente hayan de ser taladas y las que deban permanecer.
  - b) En el primer caso, podrá exigirse la replantación de tantas unidades como vayan a ser eliminadas, con especies y portes adecuados, o una distinta ubicación del edificio si ello es posible y la importancia del elemento vegetal lo justifica.
  - c) En el segundo caso, se asegurará la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra. A tal efecto, cuando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico municipal.

Las protecciones a las que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez terminada la obra.

2. Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan árboles de la vía pública, deberán ser sustituidos, debiendo cargar con los costes de la replantación el responsable si lo hubiere.
3. La presente normativa se desarrolla mediante el Catálogo de árboles y arboladas.

### **2.1.3.- CAPITULO III. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.**

#### **2.1.3.1.-SECCIÓN A. FACULTADES URBANÍSTICAS.**

##### **Art. 35. Facultades del derecho de propiedad.**

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.
2. La ordenación de los usos de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en la ley.

##### **Art. 36. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en el **TRLSRM** y en el **PGMO**.
2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento de referencia del área o sector en que se encuentre, salvo que la normativa vigente establezca otra cosa.
3. El tanto por ciento de cesión del aprovechamiento lucrativo que corresponda según Ley corresponderá siempre al Ayuntamiento.
4. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas. En caso de suelo urbano no sujeto a estas actuaciones se procederá a través de las técnicas previstas en los artículos 166 a 168 del **TRLSRM** y concordantes de estas Normas Urbanísticas. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto

**Art. 37. Derecho a edificar.**

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme a la ordenación urbanística.
2. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Como regla general las licencias caducan al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas, salvo prórroga emitida por el Ayuntamiento, en cuyo caso se estará al plazo concedido en la prórroga. También caducan a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras o actividades por un periodo superior al señalado. Esta caducidad se hará constar expresamente como condición de la licencia, que podrá reducir estos plazos.
3. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, con audiencia del interesado en la tramitación del expediente.
4. No podrá concederse licencia de ejecución de obras en aquellos casos que, aún habiéndose obtenido licencia según proyecto básico, en el momento de presentar el proyecto técnico de ejecución la ordenación vigente sea distinta a la que se pretende materializar, sin que ello de lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

**Art. 38. Derecho a la edificación.**

1. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio del titular.
2. Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de la finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.

Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de la obra.

3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con este Plan General, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.

**2.1.3.2.- SECCIÓN B. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.****Art. 39. Deberes de los propietarios en suelo urbano.****Deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado.**

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.
2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana, sus propietarios estarán sujetos a las cesiones de viales y dotaciones públicas previstas en el Plan.

**Deberes de los propietarios de Suelo Urbano Sin Consolidar.**

1. Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en Unidades de Actuación deberán
  - a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidas o adscritas por el presente Plan General.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Alhama el suelo o su equivalente en metálico siempre a elección del Ayuntamiento, correspondiente al aprovechamiento que conforme al TRLSRM le pertenece.
  - c) Costear la urbanización de la Unidad de Actuación en la proporción de aprovechamiento urbanístico que le corresponda y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestione por un sistema de iniciativa privada.
  - d) Edificar los solares en los plazos señalados por la legislación, el planeamiento así como el fijado en la preceptiva licencia.
2. En los sistemas de iniciativa privada los propietarios deberán promover los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y costearlos en la proporción que les corresponda.

**Deberes de los propietarios de Suelo Urbano de Núcleo Rural**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías, están obligados a costear los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado, así como, ceder

gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así lo prevea el presente PGMO.

2. En su caso, deberán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio a partir del momento de la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, asumiendo los deberes señalados para el suelo urbano consolidado o sin consolidar, según el caso.

#### **Art. 40. Deberes de la propiedad en suelo urbanizable.**

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan.

2. En suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el PGMO por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

La programación y transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas que formen de la red de dotacional al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de Sistemas Generales que este Plan General, en su caso, incluye o adscribe al ámbito correspondiente.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con la red estructurante de dotaciones y servicios exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dicha red estructurante requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidas en este Plan General.
- d) Ceder al Ayuntamiento de Alhama los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento del Ayuntamiento dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

- e) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.
- f) Costear, conforme a lo establecido en el TRLSRM y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos
- g) El resto de deberes que se derivan de la LS y el TRLSRM.

#### **Art. 41. Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.**

Serán los regulados por los artículos 75 del TRLSRM y los derivados del contenido del este Plan General. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa vigente al respecto.

#### **Art. 42. Obligaciones de conservación.**

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

#### **Art. 43. Concreción del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.**

Las cesiones de aprovechamiento que en cada caso corresponda al Ayuntamiento de Alhama de Murcia deberán realizarse en terrenos edificables, libres de cargas y demás afecciones o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico.

### **2.1.4.- CAPITULO IV. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **Art. 44. Elementos integrantes de la ordenación estructural.**

La Ordenación estructural está formada por las siguientes determinaciones:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT).
- b) Clasificación del suelo.



- c) División del territorio en Zonas de Ordenación Urbanística.
- d) Determinación de los criterios de Sectorización
- e) Aprovechamientos de Referencia.
- f) Normas Generales sobre Usos del suelo.
- g) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal conforme a su legislación reguladora.
- h) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- i) Elementos y reservas de suelo para el Sistema General de Dotaciones Públicas: comunicaciones, infraestructuras, zonas verdes espacios libres y equipamiento comunitario.
- j) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

#### **2.1.4.1.- SECCIÓN A.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (DEUT).**

##### **Art. 45. Las DEUT.**

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, **DEUT**, forman parte de los documentos con eficacia normativa de este Plan General y quedan definidas y descritas en lugar independiente de estas Normas Urbanísticas.

Se trata de las disposiciones rectoras de las posibles modificaciones del planeamiento y suponen la definición formal de los criterios y objetivos perseguidos por las determinaciones estructurales del Plan General.

### 2.1.4.2.- SECCIÓN B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### Art. 46. Clasificación del suelo.

1. La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el Plan y solo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla.
2. El planeamiento clasifica el suelo en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, diferenciando sus respectivos ámbitos espaciales.
3. La clasificación de suelo efectuada en este Plan General respeta las disposiciones al efecto contenidas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, **TRLSRM** y demás normativa de aplicación.

#### Art. 47. Suelo Urbano.

1. El Plan clasifica como suelo urbano aquellos terrenos calificados por el presente Plan para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, se encuentren en ámbitos consolidados por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes de la superficie apta para la misma, tal y como establece el art. 62 **TRLSRM**.
2. El suelo urbano se divide, según el artículo 63 **TRLSRM**, en las siguientes categorías:
  - a) **Suelo Urbano Consolidado:** según el art. 63.1 **TRLSRM**, tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos en que no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas.
  - b) **Suelo Urbano No Consolidado:** tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos que el planeamiento delimite como Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiéndose como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.

No obstante, en el suelo urbano consolidado podrán delimitarse Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones puntuales de renovación urbana o mejora urbana.

- c) **Suelo Urbano de núcleo rural:** según el artículo los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, en los 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.
- d) **Suelo Urbano especial:** los terrenos, incluidos los de la Huerta tradicional de la Región de Murcia, que, careciendo de alguno de los requisitos del apartado anterior, constituyan un asentamiento con frente a camino público tradicional.

#### **Art. 48. Suelo Urbanizable.**

Son clasificados como suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable y concretamente los siguientes:

- a) Los terrenos que el Plan General incluye en las áreas que en él se delimitan.
- b) Los que incluye en sectores de planeamiento diferido (parcial o especial).

Según el artículo 66 **TRLRMR**, en esta clase de suelo podrá establecerse la categoría de suelo urbanizable especial para aquellos terrenos específicos, incluidos los de la Huerta tradicional de la Región de Murcia, con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental, que tendrán el régimen legalmente previsto para su protección ambiental.

#### **Art. 49. Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. Comprende los terrenos que así se delimitan para su ejecución preferente, bien sea por concierto con los particulares o como actuación pública programada, estableciendo su ordenación o las condiciones urbanísticas para su desarrollo.

2. Para promover su transformación urbanística bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o en su caso, Plan Especial.
3. Estos suelos quedarán sujetos, con carácter previo a su transformación, al régimen transitorio de edificación y uso de suelo que se establece en el **Régimen Transitorio** del presente Plan General.( Título VI, apartado 2.6.1)

#### **Art. 50. Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. Comprende los terrenos de suelo urbanizable no incluidos en sectores de ordenación, por tanto pendientes de sectorización y ordenación.
2. Para promover su transformación urbanística, según el artículo 78.3 **TRLSRM**, se podrá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá vigencia máxima de dos años, salvo que durante este periodo se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula.
3. Estos suelos quedan sujetos, con carácter previo a su transformación, al régimen transitorio de edificación y usos de suelo que se establece en el apartado “ **2.6.2 Régimen Transitorio del Suelo Urbanizable No sectorizado**” del presente Plan General. Cuando en un área homogénea, se supere el 25 % de la edificabilidad máxima permitida en el área completa, se procederá a la suspensión del régimen transitorio. A estos efectos, se entenderá que cada una de las áreas de ordenación urbanística enumeradas en el artículo 61 de estas Normas equivale a un área homogénea.
4. Los Suelos Urbanizables No Sectorizados de Uso Residencial, tendrán como objetivo el desarrollo paulatino de actuaciones urbanísticas autónomas, con vocación de integración en el medio rural circundante, y sin intención de llevar a cabo una colmatación integral de dicho Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, a cuyo efecto en el momento en que los desarrollos aprobados supongan el 20% de la totalidad de superficie de esta clase de suelo, sería preciso iniciar un proceso de Revisión del Plan General, en aplicación de lo dispuesto en el art. 98d) del TRLSM.
5. La aprobación sucesiva de nuevos Desarrollos Sectoriales, tendrá en cuenta la calidad de la Propuesta, considerando al efecto la solvencia técnica, organizativa, financiera, y de experiencia de la Sociedad Promotora; la calidad de la Propuesta de ordenación urbanística contenida en su avance; las soluciones de conexión viaria, y conexión a redes suficientes de infraestructuras y servicios, incluida la construcción de edificios públicos y/o privados; las propuestas de integración, y el aumento de

impactos desde el punto de vista territorial, y de necesidad de nuevas dotaciones de carácter general, en relación con las ya aprobadas o en trámite. En todo caso, la aprobación de los instrumentos de transformación urbanística quedará condicionada a la elaboración y aprobación de un Plan de Infraestructuras, que podrá promoverse para uno o varios desarrollos sectoriales, y que deberá contener las justificaciones suficientes acerca de la integración en la estructura general y orgánica del sector propuesto, resolviendo adecuadamente las infraestructuras necesarias para garantizar el funcionamiento de los servicios urbanístico de conformidad con los parámetros exigidos por la normativa de aplicación, y en concreto, el abastecimiento de agua potable, la depuración de aguas residuales, la evacuación de aguas pluviales, el suministro eléctrico, telecomunicaciones y gas, así como las comunicaciones viarias, debiéndose establecer, en su caso, las necesarias reservas viarias para complementar la red regional. En aquellos casos en los que resultare procedente, por justificarse la adecuada implantación del resto de servicios, se podrán redactar Planes especiales de Infraestructuras relativas a uno o varios servicios específicos.

4. En todo caso, el instrumento de transformación urbanística deberá establecer una reserva de suelo para sistema general de espacios libres y zonas verdes de al menos 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial, que el estándar mínimo establecido por este Plan, no pudiendo computarse como parte del mismo aquellos terrenos forestales o con valores naturales sujetos a acciones de conservación y mejora ambiental de conformidad con lo establecido en la Declaración de impacto ambiental. El suelo para sistemas general de equipamientos cumplirá con el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial.
5. En los Suelos Urbanizables No Sectorizados de Uso Residencial, en los que se pretenda Sectorizar afectando aunque sea parcialmente a fincas con regadío del trasvase Tajo –Segura , aparte de los requisitos establecidos con carácter general, se deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Preservación de las infraestructuras agrícolas de las zonas circundantes.
  - b) Justificación del escaso valor agrícola de las fincas incluidas en la Sectorización, esta valoración de realizará con criterios objetivos, sobre tipo de suelo, pendientes, climatología, etc, debiendo disponer de informe favorable de la Dirección General de Regadíos.
  - C) Necesidad de la incorporación de este suelo al proceso urbanizador.
8. En el área de suelo urbanizable no sectorizado de uso global residencial 19-02, y atendiendo a sus especiales características de ubicación y colindancia con suelos protegidos y suelos urbanizables de uso de actividad económica, se establecen los siguientes condicionantes específicos, que tendrán carácter complementario de los establecidos en el artículo anterior:

1. Serán compatibles con el uso global residencial los siguientes usos para esta área específica:
  - Terciario
  - Actividad económica: logística, almacenes e industrias no contaminantes.
2. Se establecerá igualmente como criterio vinculante para la concesión de la correspondiente cédula de urbanización, la necesidad de justificar el porcentaje de aprovechamiento que se asigne a estos usos, y la ubicación de los mismos, que deberá agruparse en la fachada de la carretera, a fin de conseguir un frente continuo de actividad económica o uso terciario. Igualmente, y en cumplimiento de las exigencias de integración, se deberá justificar adecuadamente el establecimiento de bandas de amortiguación en las zonas perimetrales colindantes con suelos protegidos, así como el establecimiento de medidas que garanticen la adecuada transición entre los usos de actividad económica/terciario y el uso residencial. “

#### 9. Suelo Urbanizable No Sectorizado Especial.

a) En este tipo de suelos será necesario la tramitación de un Plan Especial de Infraestructuras para mejorar la red viaria pública, las redes de abasteciendo de agua potable, sistemas de depuración de residuales, recogida de residuos sólidos urbanos, etc., al servicio de las edificaciones existentes y hasta alcanzar la edificabilidad máxima prevista por el Régimen Transitorio.

b) En cuanto a las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares se diseñaran con arreglo a las topologías de las viviendas rurales existentes buscando en lo posible incluir elementos accesorios de carácter etnográfico, como poyetes, maderos emparrados y todos aquellos elementos que explican el uso y acomodo de las construcciones típicas de la zona de huerta tradicional.

Se evitarán las fachadas con revestimiento de morteros sólo de cemento. Con carácter general Las cubiertas serán de teja, no permitiéndose cubiertas de Uralita, plásticas o metálicas ni siquiera en porches o cobertizos.

c) En los cercados se evitarán las vallas de telas metálicas, debiendo realizarse con tapias, muros con verjas de forja o similares.

d) Se prohíben los usos de:

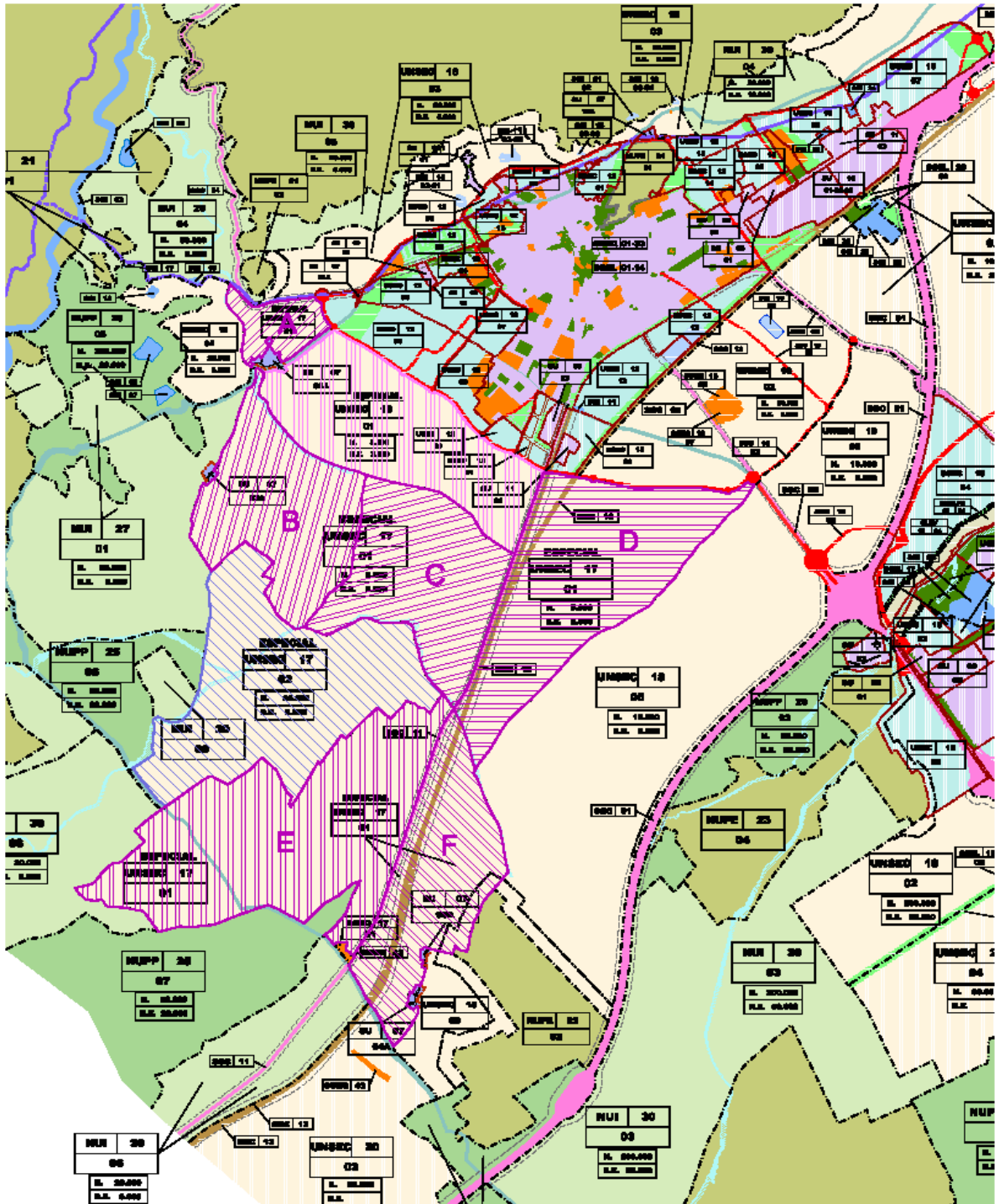
- Instalaciones ganaderas de porcino y vacuno.
- Plantas fotovoltaicas, (aunque se permiten instalaciones fotovoltaicas sobre a las edificaciones de la parcela).
- Movimientos de tierra que tengan una incidencia negativa en el paisaje.

e) Parámetros objetivos del Régimen Transitorio en suelo urbanizable especial.

Cuándo en un área homogénea se supere una edificabilidad del 33% de la edificabilidad máxima permitida para el área completa, se suspenderá el Régimen Transitorio debiendo tramitarse su correspondiente Plan Especial de Adecuación Urbanística. El área UNSEC especial 16-01 comprende un área homogénea única a estos efectos, al igual que el área UNSEC especial 17-02. En el área UNSEC especial 17-01 se han delimitado seis áreas homogéneas a estos solos efectos, denominadas con las letras A a la F, según la delimitación siguiente:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN  
Documento Refundido Único e Integrado 2011



- f) Hasta la elaboración de los correspondientes Planes Especiales de Adecuación Urbanística se establece como parcela mínima dentro de las zonas de regadío **a efectos de segregaciones** la superficie de 10.000 m<sup>2</sup>.
- g) Condiciones para la formulación de planes especiales de adecuación urbanística.

El Plan Especial establecerá la propuesta de sectorización, que responderá justificadamente a criterios de superficie (que como mínimo, será de 100.000 m<sup>2</sup> para la zona 16-01 y 17-01 y de 150.000 para la zona 17-02), estructura parcelaria, grado de edificación, red de caminos internos y de acceso, red de servicios y posibilidad de previsión y obtención de dotaciones.

En concreto, contendrán las siguientes determinaciones:

-Completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones, disponiendo de viarios de un ancho mínimo de 11, 20 metros, y optimizando los existentes, excepto aquellos espacios en que justificadamente resulte inviable por la consolidación de la edificación existente.

-Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, sin poder superar el índice asignado por el Plan General a cada zona.

-Previsión de equipamientos y espacios libres en proporción adecuada a las características del sector y su edificabilidad, con una superficie mínima de reserva de 25 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 metros de superficie construida.

-Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación y mejora del Medio Ambiente, y en concreto, la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales y entorno arbolado, para impedir su desaparición o destrucción.

-Fijación del sistema de gestión más adecuado para procurar la viabilidad de la ejecución de sus determinaciones. La elección del sistema se justificará en atención a la estructura de la propiedad,

evaluación de la complejidad de las obras a ejecutar y demás factores que puedan resultar la relevantes para la viabilidad de la ejecución del espacio a ordenar.

#### **Art. 51. Estructura General y Orgánica del Territorio.**

1. La Estructura General y Orgánica del Territorio la constituye el conjunto de reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importante, por su ubicación, dimensiones o función, que conforman una red unitaria, cuya posición en el territorio puede ser establecida por el planeamiento aún antes de delimitar la configuración parcelaria para usos privados que se formará en su entorno.
2. De divide en los siguientes subsistemas:
  - a. Comunicaciones.
  - b. Infraestructuras.
  - c. Zonas Verdes y Espacios libres.
  - d. Equipamiento comunitario.

El suelo para sistema general de espacios libres y zonas verdes cumplirá en todo caso con el estándar mínimo de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial, no pudiendo computarse como parte del mismo aquellos terrenos forestales o con valores naturales sujetos a acciones de conservación y mejora ambiental de conformidad con lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental. El suelo para sistemas general de equipamientos cumplirá con el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial.

#### **Art. 52. Suelo No Urbanizable.**

1. Conforme el art. 65 del **TRLSRM**, el suelo no urbanizable puede dividirse en las siguientes categorías:
  - a) Constituirán el suelo no urbanizable, con la categoría de **Suelo No Urbanizable de Protección Específica**, los terrenos, incluidos la Huerta tradicional de la Región de Murcia, que deben preservarse del proceso urbanizador por estar sujetos a algún régimen especial de protección,

incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

- b) Tendrán esta clasificación, con la categoría de **Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento**, los terrenos, incluidos los de la Huerta tradicional de la Región de Murcia, que el Plan General justificadamente así clasifique por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

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

2. El Plan puede prever y ordenar reservas de suelo dotacional en suelo no urbanizable cuando sea conveniente para el mejor servicio público, pero la ejecución de infraestructuras de finalidad urbanizadora, en esta clase de suelo, quedará restringida a los casos previstos por la legislación urbanística y sectorial de aplicación y sujeta a los requisitos que en ella se establezcan.

La mera calificación de reservas de terreno con destino dotacional en suelo no urbanizable no comporta su reclasificación.

3. En aplicación del principio de Jerarquía de planeamiento, los suelos no urbanizables de Alhama de Murcia que pudieran quedar incluidos en un área de protección específica, bien por aplicación de la legislación sectorial, bien por resultar de aplicación un instrumento de ordenación territorial, resultará de aplicación lo dispuesto en la norma jerárquica superior, esto es, la legislación sectorial y/o el planeamiento de ordenación territorial vigente.

### **2.1.4.3.- SECCIÓN C. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Art. 53. Condiciones de ordenación estructural de las Zonas de Ordenación Urbanística.**

Las recogidas en el Capítulo I de las **Normas de Edificación**, cuyo alcance material se limita a la conceptualización y regulación de los usos pormenorizados en que se dividen las distintas Zonas de Ordenación Urbanística del Plan General de Alhama de Murcia, y que se incorporan al presente Plan General con la finalidad de aportar claridad y precisión a la terminología y conceptos urbanísticos utilizados por el mismo, reduciendo así el grado de discrecionalidad en la interpretación de los términos urbanísticos.

En aquellos casos de suelo urbano de planeamiento incorporado en los que la normativa de la ficha remite al plan parcial aprobado, sin concretar los parámetros de edificación, se estará a la normativa del instrumento correspondiente que se adjunta como anexo a las presentes Normas urbanísticas.

#### **2.1.4.4.- SECCIÓN D. SECTORIZACIÓN.**

##### **Art. 54. Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o especial.**

1. El suelo urbanizable se divide en sectorizado y no sectorizado.
2. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan Especial.
3. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Actuación.
4. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios, estos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana peatonal o ajardinada. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintos sectores o entre distintas Unidades de Actuación, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.
5. Se puede elaborar un Plan Parcial para un sector o englobando varios sectores completos, pero está prohibido que englobe fragmentariamente un trozo o parte de sector excluyendo el resto. Sin embargo, no es obligatorio que el ámbito del sector coincida con el ámbito de cada actuación urbanística. Dentro de un mismo sector pueden preverse varias unidades de actuación, susceptibles de programación, gestión y urbanización autónoma.
6. Se establecen las siguientes superficies mínimas de un sector para el desarrollo de las distintas áreas en que se divide el suelo urbanizable no sectorizado.

ÁREA	SUPERFICIE MÍNIMA DE SECTORIZACIÓN
UNSEC-16-01 ESPECIAL UNSEC-17-01ESPECIAL	100.000 m2
UNSEC 17-02 ESPECIAL UNSEC-16-02 UNSEC-18-02 UNSEC-18-03 UNSEC-18-04 UNSEC-18-05 UNSEC-18-06	150.000 m2.

UNSEC-20-01	250.000 m2.
UNSEC-20-02	
UNSEC-20-03	
UNSEC-20-04	
UNSEC-19-01	1.000.000 m2.
UNSEC-19-02	

7. Criterios de sectorización:

Sector es el ámbito mínimo susceptible de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan Especial. Cada uno de estos Planes abarcará uno o más sectores completos.

Se tendrán como criterios principales a la hora de sectorizar, los encaminados a:

- 1.- Ampliación del Núcleo Urbano de Alhama.
- 2.- Generación de Actuaciones Autónomas, que darán preferencia a la viabilidad de la actuación; su integración paisajística o bien a su capacidad de asumir los Sistemas Generales previstos para el correcto desarrollo de la población.

El perímetro del sector se configurará:

- a. Con alineaciones propias de la Estructura General y Orgánica del territorio.
- b. Con viarios, que serán o no propios del Sistema General de Comunicaciones según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el **PGMO** o del sector al que pertenecen.
- c. En casos debidamente justificados, podrá configurarse con los límites del suelo no urbanizable o del resto del urbanizable, en los siguientes casos:
  1. En sectores aislados, siempre que por las características del terreno se justifique su procedencia en la mejor adecuación al destino y función urbanística derivada del Plan y en la salvaguarda del paisaje de su entorno.

2. Se considerará sector aislado, a estos efectos, aquel en que no existe riesgo de conurbación con el entorno urbano o con otros sectores.
3. Cuando estén previstos viarios del Sistema General de Comunicaciones en el interior del sector, para conectarse éste con los contiguos y con el resto del territorio y se considere innecesario prever otro vial perimetral.
4. Cuando concurren otras circunstancias excepcionales análogas a las antes expresadas y así se justifique.

El trazado del perímetro del sector respetará las siguientes reglas:

- a) Se efectuará atendiendo a criterios urbanísticos. Se podrán apoyar en caminos rústicos, acequias, yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.
- b) En las actuaciones residenciales autónomas, dicho trazado podrá determinarse de acuerdo a límites del término municipal o lindes de propiedad cuando se acredite que tal medida obedece a fines concretos como su integración paisajística en el entorno rural, acordes con la potestad pública de planeamiento, o se considere de importancia para una mayor agilidad en la gestión del suelo, sin merma de la coherencia urbanística e integración territorial, y sin dificultar el futuro desarrollo urbanístico de los suelos urbanizables no sectorizado colindantes.

En los futuros sectores que se delimiten en las áreas UNSEC-19-02 y UNSEC-20-04, se deberán ubicar los sistemas generales y zonas verdes de manera que contribuyan a la amortiguación de usos y a las funciones de conectividad entre zonas protegidas, para lo cual se deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

8. Bandas de protección de los espacios naturales.



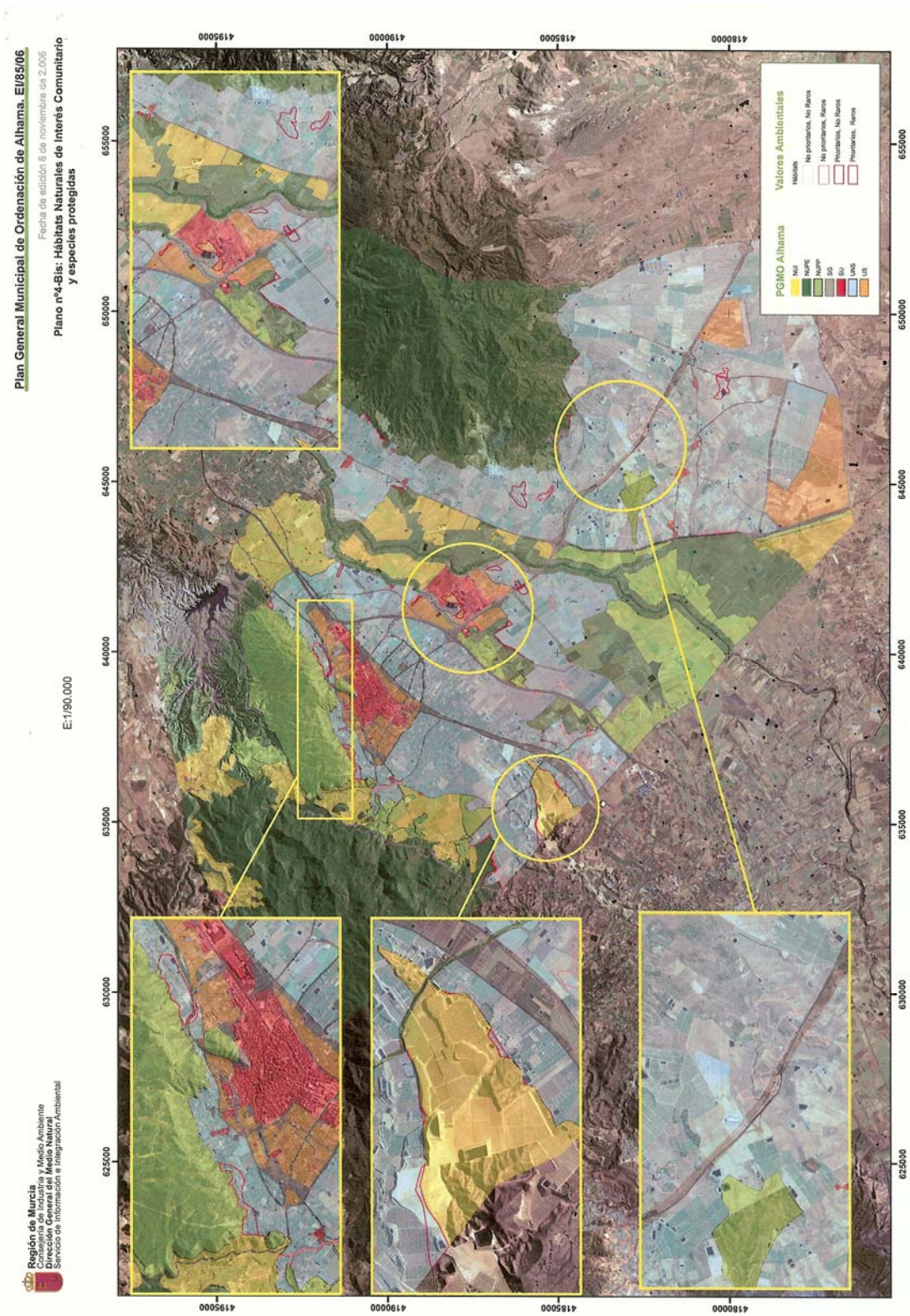
Las sectorizaciones que pretendan realizarse colindantes con Suelos de Protección Específica, mantendrán bandas de amortiguación suficientes, y como mínimo las grafiadas en los planos en la documentación gráfica del presenta plan.

Estas bandas de protección se destinaran exclusivamente a Zonas Verdes.

En la zona UNSEC 20-01, se establece una banda de amortiguación de 50m a limite de la ZEPA, de los cuales los 20 primeros metros se destinan exclusivamente a zona verde. El resto de la banda hasta completar los 50m mantendrán su clasificación como suelos de actividad económica, pero restringiendo su uso edificatorio y permitiéndose tan solo instalaciones que no afecten de forma sustancial la finalidad de estas bandas de amortiguación.

#### 8. Hábitats Naturales de Interés comunitario y especies protegidas.

Cualquier Sectorización que se pretenda realizar, afectando a algún Hábitats Natural de Interés comunitario y especies protegidas (según plano adjunto), precisará la previa presentación de una memoria ambiental analizando el Habitats y justificando la compatibilidad de la actuación prevista.



**Art. 55. Condiciones de planeamiento y gestión.**

1. Cada uno de los Sectores de planeamiento de desarrollo tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente del documento normativo de Fichas de Planeamiento que incorpora el presente Plan General.
2. Para cada Unidad de Actuación este Plan establece las condiciones de conexión que tienen que cumplirse, para que sea posible su programación. Se trata de condiciones objetivas; es indiferente que se responsabilice de realizarlas el urbanizador de la actuación o que las haya realizado otro sujeto antes de que se programe la actuación; lo insoslayable es que se cumplan.

**Art. 56. Vinculación.**

La ordenación pormenorizada del Plan General vincula el desarrollo del mismo a las condiciones y requisitos establecidos en estas Normas Urbanísticas y legislación vigente. Se podrán utilizar las figuras de Plan Parcial o Plan Especial, cuando las variaciones sean en beneficio del interés general y, al mismo tiempo, supongan una mejora incuestionable y objetiva de la ordenación.

**2.1. 4.5.- SECCIÓN E. APROVECHAMIENTOS DE REFERENCIA.****Art. 57. Asignación de Aprovechamientos de Referencia.**

En consonancia con lo previsto por los artículos 100 g); art.101 1 b) y 2 c) y art. 170 del **TRLSRM** el Plan General delimita Áreas y Sectores de Suelo Urbanizable, y Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, determinando para cada una de ellas y ellos, respectivamente, su Aprovechamiento de Referencia, o índice de edificabilidad, a fin de que los propietarios de cada Sector, Área y/o Unidad de Actuación les corresponda un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia del aprovechamiento objetivo que el Plan permita construir en sus fincas.

**Art. 58. Índice de edificabilidad en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano Especial y Suelo Urbano Núcleo Rural.**

El índice de edificabilidad en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano Núcleo Rural y Suelo Urbano Especial será el equivalente a la edificabilidad neta asignada a cada parcela por las **Normas de Edificación** del presente Plan General.

**Art. 59. Índice de Edificabilidad en Suelo Urbano No Consolidado.**

1. La delimitación del Áreas Homogéneas en Suelo Urbano No Consolidado se realiza en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 170.3. b) del **TRLSRM**, de forma que el aprovechamiento total de cada Unidad de Actuación no podrá desviarse en más de un quince por ciento **(15%)** de la media de aprovechamientos de todas las Unidades incluidas en la misma Área Urbana Homogénea.
2. En los planos de ordenación estructural se delimitan las Unidades de Actuación en suelo Urbano no consolidado, que quedarán sujetos a lo dispuesto en las **Normas y Fichas de Gestión** del presente PGMO.
3. En el Suelo Urbano No Consolidado el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos será el noventa por ciento **(90%)** del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Actuación en que se encuentre. De esta forma, la propiedad del suelo cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Alhama de Murcia el diez por ciento **(10%)** del aprovechamiento de cada Unidad de Actuación, y todo ello en virtud de lo dispuesto en el 69.1.b) **TRLSRM**.
4. El Ayuntamiento de Alhama de Murcia podrá acordar discrecional y potestativamente la sustitución de la cesión del diez por ciento **(10%)** del aprovechamiento objetivo, lucrativo o de referencia de cada Unidad de Actuación por su equivalente económico, conforme los criterios de valoración del suelo que establezca la normativa vigente.
5. De acuerdo con las determinaciones del ar. 99-1-g del **TRLSRM** se establecen las siguientes Áreas Urbanas Homogéneas.

**-Área Urbana Homogénea a)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación previstas en el P.G.O.U. de 1992, o zonas ordenadas en el mismo y que hasta la fecha no se han podido desarrollar.

Se mantienen los parámetros previstos en el planeamiento vigente.

**-Área Urbana Homogénea b.1.)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación que el presente planeamiento reordena o incorpora al Suelo Urbano del núcleo de Alhama en bloque abierto.

Edificabilidad 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación 30%

Parámetro de referencia 0,21

**-Área Urbana Homogénea b.2.)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación que el presente planeamiento reordena o incorpora al Suelo Urbano del núcleo de Alhama en manzana cerrada.

Edificabilidad 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación 37%

Parámetro de referencia 0,259

**-Área Urbana Homogénea b.3.)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación que el presente planeamiento reordena o incorpora al Suelo Urbano del núcleo de Alhama en vivienda unifamiliar aislada.

Edificabilidad 0,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación 50%

Parámetro de referencia 0,125

**- Área Urbana Homogénea C-1)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación con especiales cargas de urbanización, especialmente por indemnizaciones por demolición de edificaciones existentes ,con ordenación de la edificación con un máximo de tres plantas .

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

Ocupación 40%

Parámetro de referencia 0,40

**Área Urbana Homogénea C-2)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación con especiales cargas de urbanización, especialmente por indemnizaciones por demolición de edificaciones existentes, con ordenación de la edificación con un máximo de cinco plantas.

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

Ocupación 30%

Parámetro de referencia 0,30

**- Área Urbana Homogénea d)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación delimitadas en los Núcleos urbanos de las pedanías del Berro y el Cañarico-Pueblo Nuevo.

La presente Área se divide a su vez en las siguientes.

**- Área Urbana A.U.H. D.1)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación previstas en el P.G.O.U. de 1992, o zonas ordenadas en el mismo y que hasta la fecha no se han podido desarrollar.

Se mantienen los parámetros previstos en el planeamiento vigente.

**- Área Urbana A.U.H. D.2) Suelos incorporados en el Núcleo del berro.**

Edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación 60%

Parámetro de referencia 0,30

**- Área Urbana A.U.H. D.3) Suelos incorporados en el Núcleo del del Cañarico.**

Edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación 50%

Parámetro de referencia 0,25

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

- Área Urbana Homogénea e)

La presente Área comprende las Unidades de Actuación delimitadas en los Núcleos Rurales.

Edificabilidad 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación 50%

Parámetro de referencia 0,125

**CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS**

ÁREAS HOMOGÉNEAS	UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE EDIFICABLE m <sup>2</sup> s	ZONAS VERDES PRIVADAS m <sup>2</sup> s	APROV. DE REFERENCIA m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	PARÁMETRO DE REFERENCIA	MEDIA DEL PARÁMETRO DE REFERENCIA	VARIACIÓN DEL 15% DE LA MEDIA DEL PARÁMETRO DE REFERENCIA	
A	SU 03-07	5.177,66	2.147,16	0,00	1,24	0,514224	-	-	-
	SU 03-08	1.165,55	1.011,54	0,00	2,60	2,256449			
	SU 03-09	778,24	578,89	0,00	3,13	2,328235			
	SU 03-10	4.124,46	2.972,63	0,00	1,86	1,340561			
	SU 03-11	3.298,13	2.331,91	0,00	2,06	1,456503			
	SU 03-12	12.238,74	5.356,01	0,00	1,31	0,573292			
	SU 03-13	7.726,70	4.160,36	0,00	1,50	0,807659			
	SU 03-15	6.313,31	2.519,89	0,00	0,70	0,279397			
	SU 03-17	16.997,82	7.565,80	0,00	1,34	0,596440			
	SU 03-18	1.059,10	664,70	0,00	0,55	0,345185			
	SU 03-19	5.275,55	3.255,41	0,00	1,85	1,141589			
	SU 03-20	5.927,46	2.629,78	0,00	1,33	0,590068			
	SU 03-21	2.341,62	1.452,19	0,00	1,12	0,694584			
	SU 03-22	27.679,61	10.074,90	438,61	1,01	0,383627			
	SU 03-24	3.731,21	2.253,67	0,00	1,10	0,664406			
	SU 03-25	243,03	195,45	0,00	2,12	1,704950			
	SU 03-26	2.090,91	1.266,56	0,00	1,00	0,605746			
	SU 03-27	4.491,04	2.639,44	0,00	1,80	1,057882			
SU 04-03	6.079,06	2.403,15	0,00	1,38	0,545536				
SU 04-04	6.588,71	1.936,00	0,00	1,45	0,426062				
SU 06-06	947,92	729,62	0,00	0,70	0,538794				
B-1	SU 03-14	66.970,40	13.250,51	1.163,69	0,70	0,150663	0,1529	0,1758	0,1299
	SU 03-16	11.885,00	2.879,69	0,00	0,70	0,169607			
	SU 04-05	26.108,88	5.158,00	0,00	0,70	0,138290			
B-3	SU 06-07	4.645,45	2.589,83	0,00	0,25	0,139375	0,1527	0,1756	0,1298
	SU 06-14	1.939,11	1.288,23	0,00	0,25	0,166085			
C-1	SU 03-06	29.085,59	7.695,32	0,00	1,00	0,264575	0,2646	-	-
C-2	SU 03-23	10.526,36	4.125,84	572,06	1,00	0,446299	0,4463	-	-
D-1	SU 06-10	2.842,43	1.927,80	0,00	1,36	-	-	-	-
D-2	SU 06-08	9.769,32	3.060,91	0,00	0,50	0,156659	0,2046	0,2353	0,1739
	SU 06-09	8.075,66	2.014,21	0,00	0,50	0,124709			
	SU 06-11	3.594,33	2.389,80	0,00	0,50	0,332440			
D-3	SU 06-12	6.001,18	2.956,81	0,00	0,50	0,246352	0,2335	0,2685	0,1985
	SU 06-13	8.015,14	2.728,29	808,21	0,50	0,220614			

**Art. 60. Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. En Suelo Urbanizable Sectorizado el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos será el noventa por ciento (**90%**) del aprovechamiento objetivo de referencia de la Unidad de Actuación en que se encuentre. De esta forma, la propiedad del suelo cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Alhama de Murcia el diez por ciento (**10%**) del aprovechamiento de referencia, objetivo o lucrativo de cada Unidad de Actuación, y todo ello en virtud de lo dispuesto por los artículos. 80 d) **TRLRMR** y art. 47 **C.E.** que establece el principio constitucional de reversión en la colectividad de las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los poderes públicos.
2. El Ayuntamiento de Alhama de Murcia podrá acordar discrecional y potestativamente la sustitución de la cesión del diez por ciento (**10%**) del aprovechamiento objetivo, lucrativo o de referencia de cada Unidad de Actuación por su equivalente económico, conforme los criterios de valoración del suelo que establezca la normativa vigente.
3. Se establecen los siguientes aprovechamientos de Referencia para el suelo urbanizable sectorizado:
  - Área de ordenación urbanística 1. RESIDENCIAL: **USEC-12-01, USEC-12-02, USEC-12-03, USEC-12-06, USEC-12-07, USEC-12-08, USEC-12-09, USEC-12-10, USEC-12-11, USEC-12-12, USEC-12-13, USEC-12-14, USEC-12-15,** Ampliación Núcleo. Intensivo. **0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
  - Área de ordenación urbanística 1a. RESIDENCIAL: **USEC-12-04, USEC-12-16,** Ampliación Núcleo con Plan Parcial aprobado definitivamente **0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
  - Área de ordenación urbanística 1b. RESIDENCIAL **USEC-12-05** Ampliación Núcleo con Ordenación Pormenorizada. **0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
  - Área de ordenación urbanística 1c. RESIDENCIAL **USEC 14-02-01** Condado de Alhama. **0,225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
  - Área de ordenación urbanística 1d. RESIDENCIAL **USEC 14-01-R** Ciudad del Vuelo I Plan Parcial aprobado definitivamente. **0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**



- Área de ordenación urbanística 1e. RESIDENCIAL **USEC 14-01-A** Ciudad del Vuelo II. **0,234 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- Área de ordenación urbanística 1f. Especial Ampliación Núcleo Rural (ordenación pormenorizada) **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- Área de ordenación urbanística 1g. RESIDENCIAL **USEC 12-17** El Berro **0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- Área de ordenación urbanística 1h. URBANIZABLE ESPECIAL **USEC 12-18, USEC 12-19, USEC 12-20, USEC 12-21, USEC 12-22** **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- Área de ordenación urbanística 3a. ACTIVIDAD ECONÓMICA: **USEC-15-01**, Ampliación Parque Industrial: **0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- Área de ordenación urbanística 3b. ACTIVIDAD ECONÓMICA: **USEC-15-02, Nuevos Sectores: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- Área de ordenación urbanística 3c. ACTIVIDAD ECONÓMICA: **USEC-15-03, USEC-15-04, USEC-15-05, USEC-15-06, USEC-15-07, USEC-15-08 y USEC-15-09, Nuevos Sectores A.E. 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

#### **Art. 61. Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. La determinación de Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable No Sectorizado se realiza en virtud de lo dispuesto por el artículo 101. 2. c) **TRLSRM**, de forma que en ningún supuesto se superan los aprovechamientos establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.
2. En los planos de ordenación estructural queda establecidas las distintas áreas de suelo urbanizable no sectorizado, así como su aprovechamiento de referencia.
3. En Suelo Urbanizable No Sectorizado el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos será el noventa por ciento (**90%**) del aprovechamiento objetivo de referencia de la Unidad de Actuación en que se encuentre. De esta forma, la propiedad del suelo cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Alhama de Murcia el diez por ciento (**10%**) del aprovechamiento de referencia, objetivo o lucrativo de cada Unidad de Actuación, y todo ello en virtud de lo dispuesto por el artículo 80 d) **TRLSRM**.

4. El Ayuntamiento de Alhama de Murcia podrá acordar discrecional y potestativamente la sustitución de la cesión del diez por ciento (**10%**) del aprovechamiento objetivo, lucrativo o de referencia de cada Unidad de Actuación por su equivalente económico, conforme los criterios de valoración del suelo que establezca la normativa vigente.
5. Se establecen los siguientes aprovechamientos de Referencia para el suelo urbanizable no sectorizado:
  - Área de ordenación urbanística 2, RESIDENCIAL: **UNSEC-17-01 ESPECIAL, UNSEC-18-02, UNSEC-18-03, UNSEC-18-04, UNSEC-18-05, UNSEC-18-06 y UNSEC-19-01**. Actuaciones Periféricas Autónomas: **0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**. Dicho aprovechamiento de referencia se podrá ampliar hasta **0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**. mediante actuaciones de mejora ambiental consistente en la recuperación medioambiental y cesión al Ayuntamiento de Espacios de Protección Específica dentro del Término Municipal, mediante convenio urbanístico, con el límite de una edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup> por cada metro cuadrado de espacio natural cedido y recuperado medioambientalmente.
  - Área de ordenación urbanística 2a, RESIDENCIAL: **UNSEC-16-01 ESPECIAL**, Especial ampliación de Núcleo. **0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.
  - Área de ordenación urbanística 2b, RESIDENCIAL: **UNSEC-19-02**, Hacienda San Miguel. **0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**..
  - Área de ordenación urbanística 2c, RESIDENCIAL: **UNSEC-16-02**, Ampliación de Núcleo. **0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.
  - Área de ordenación urbanística 2d, RESIDENCIAL EXTENSIVO ESPECIAL: **UNSEC-17-02 ESPECIAL, 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.
  - Área de ordenación urbanística 3d, ACTIVIDAD ECONÓMICA: **UNSEC-20-01, UNSEC-20-02, UNSEC-20-03 y UNSEC-20-04**. Actividad Económica: **0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.



#### **2.1.4.6.- SECCIÓN F. RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS.**

##### **Art. 62. Determinaciones básicas.**

1. El Plan General regula de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano y, por ello, ordenados pormenorizadamente desde el **PGMO**.
2. En el suelo urbanizable se señala el uso global de cada sector o área y, en su caso, los usos incompatibles.
3. En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.
4. Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

##### **Art. 63. Usos globales.**

Los usos contemplados en este Plan (edificable o no) se clasifican globalmente del siguiente modo:

- a) Residencial.
- b) Actividad Económica.
  - b.1) Industrial
  - b.2) Económico – Terciario.
- c) Dotacional.

##### **Art. 64. Aplicación de las condiciones generales establecidas para la implantación de usos.**

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulen en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante del objeto de la misma.
4. En todo caso, se deberá satisfacer la normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

#### **Art. 65. Usos pormenorizados.**

Los usos pormenorizados son los así establecidos para las distintas zonas de ordenación urbanística señaladas por el Plan. Se diferencian en tres categorías:

1. Uso **dominante**: el propio y característico de la zona.
2. Uso **compatible**: aquel cuya implantación es admitida por el Plan General. Los espacios adscritos a un uso compatible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
3. Uso **incompatible**: aquel cuya implantación no se permite en el Plan.

#### **Art. 66. Usos provisionales.**

1. Se consideran usos provisionales los que, no estando prohibidos por este Plan, se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del planeamiento, siempre que se justifique la necesidad y su carácter no permanente, bien sea por las características técnicas de las mismas como por la temporalidad de su régimen de titularidad de explotación.
2. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización,

que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

3. La provisionalidad del uso deberá deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.
4. El procedimiento a seguir será el previsto en el artículo 93 del **TRLSRM**. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto.

#### **Art. 67. Usos fuera de ordenación.**

A los efectos del artículo 94 del **TRLSRM**, únicamente se considerarán fuera de ordenación los siguientes usos:

- a) Los que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este **PGMO** o sus instrumentos de desarrollo o con los usos dominantes de la zona.
- b) Los declarados por el **PGMO** de forma expresa como fuera de ordenación por ser elementos o edificaciones impropias por hallarse materialmente en contra o pugna con su entorno, uso y altura.
- c) Los señalados en el artículo 8 de las presentes normas urbanísticas.

#### **Art. 68. Desarrollo de la regulación de los usos.**

1. En el suelo urbano y urbanizable pormenorizado, mediante ordenanza específica podrán desarrollarse y hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.
2. Asimismo, los Planes Especiales de Reforma Interior pueden restringir las localizaciones y características de los usos, prohibir usos admitidos por el Plan General y admitir usos no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los establecidos por este.

3. En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada los Planes Parciales y/o Especiales regularán detalladamente los usos admitidos.
4. En general, los Planes Especiales de Protección pueden establecer limitaciones de usos.

#### **2.1.4.7.- SECCIÓN G. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL CONFORME A SU LEGISLACIÓN REGULADORA.**

##### **Art. 69. Régimen específico de protección de servidumbres y limitaciones legales de los bienes de dominio público.**

El régimen específico de protección de servidumbres y limitaciones legales de bienes de dominio público no municipal queda establecido por las **Normas de Protección** del Presente Plan General, recogiendo el contenido fundamental de la normativa sectorial vigente, de aplicación directa y con carácter prevalente a las determinaciones del planeamiento municipal.

#### **2.1.4.8.- SECCIÓN H. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO QUE DETERMINAN LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.**

##### **Art. 70. Identificación de los elementos y reservas integrantes de la ordenación estructural.**

1. Conforme establece el artículo 98 b) **TRLRSM**, el Plan General determina la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos estructurales determinantes del desarrollo previsto y, en particular, los siguientes Sistemas Generales:
  - ✓ El Sistema General de Comunicaciones y sus zonas de protección.
  - ✓ El Sistema General de Infraestructuras y servicios.
  - ✓ El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.
  - ✓ Y el Sistema General de Equipamiento Comunitario.

2. La dotación correspondiente al Sistema General de Espacios Libres no podrán ser inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales, tal y como establece el artículo 98 b) del **TRLSRM**. Cualquier modificación de planeamiento que suponga un aumento de población en suelo urbano o urbanizable sectorizado deberá garantizar el cumplimiento por el planeamiento general de tal parámetro.

#### **2.1.4.9.- SECCIÓN I. ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁNSITO INTENSO.**

##### **Art. 71. Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tránsito intenso.**

Los centros cívicos existentes en el término municipal de Alhama de Murcia los constituyen pequeñas plazas del centro urbano, que el presente Plan General califica como Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres, si bien, en líneas generales no generan actividad o tránsito intenso.

#### **2.1.4.10.- SECCIÓN J. NORMAS SOBRE EL DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

##### **Art. 72. Planes Parciales y Especiales.**

1. Los Planes Parciales y Especiales de Ordenación desarrollarán el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y han de contener las determinaciones previstas en el **TRLSRM**, junto con las expresamente contenidas en estas Normas y demás documentos del Plan General.
2. También deberán señalar la delimitación de las Unidades de Actuación.
3. Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

##### **Art. 73. Criterios de ordenación.**

Los Planes Parciales y Especiales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la fichas de planeamiento del sector que se acompañan al presente Plan General, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:



- a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de formas y tamaños variadas.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.
- h) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

#### **Art. 74. Reservas de suelo para dotaciones.**

1. La reserva de suelo para dotaciones en los Planes Parciales se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el art. 106 del **TRLSRM**.
2. La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiendo garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como la red peatonal.

#### **Art. 75. Espacios libres públicos.**

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos y se evitarán, en lo posible, los movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Las agrupaciones se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

#### **Art. 76. Condiciones de diseño de la red viaria.**

1. El Plan Parcial o Plan Especial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

4. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación y estacionamiento de automóviles.

**Art. 77. Condiciones de estacionamiento.**

1. El Plan Parcial o Especial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando estos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte, formando una malla regular.



## **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/m<sup>2</sup>.

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

Se admitirá hasta una superficie de 400 m<sup>2</sup>. 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 apartado 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/m2 .....	0,1 Kw
Emisión de polvo y humo .....	25mg/Nm3
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/ Nm3.
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 m<sup>2</sup> (incluso en edificios existentes), que no dispongan de una reserva mínima de 5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Podrán ubicarse en:
  - Edificios exclusivos.
  - Edificios residenciales en planta baja, semisótano o primera planta.
- **Tof. 1c.-** Locales destinados a Oficinas, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor de 400 m<sup>2</sup>. 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 arcenes, 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 numero 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 **TRLRMR**.

**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 discurrendo 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 1<sup>a</sup> planta con acceso independiente.
- **EE.2.-** Locales sin limitación de superficie, situado en planta baja o 1<sup>a</sup> 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 1<sup>a</sup> 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 1<sup>a</sup> 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 registrará 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 1<sup>a</sup> planta con acceso independiente o en vivienda unifamiliar.
- ✓ **EE.2.-** Locales sin limitación de superficie, situado en planta baja o 1<sup>a</sup> 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 1<sup>a</sup> 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 1<sup>a</sup> 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)**.



## **2.2.2. CAPÍTULO II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.**

### **2.2.2.1. -SECCION A. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y AL VIAL.**

#### **Art. 100. Alineación de vial.**

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto a los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

#### **Art. 101. Ancho de vial en un punto.**

Se denomina *ancho de vial* en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

#### **Art. 102. Manzana.**

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

#### **Art. 103. Patio de Manzana.**

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o solo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

#### **Art. 104. Línea de Rasante.**

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

#### **Art. 105. Cota de Rasante.**

La *cota de rasante* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

### 2.2.2.2. SECCIÓN B. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.

#### Art. 106. Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

#### Art. 107. Parcela edificable.

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

#### Art. 108. Solar.

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (**TRLSRM**).

#### Art. 109. Lindes de parcela.

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

#### Art. 110. Linde frontal de parcela.

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

#### Art. 111. Cerramientos de parcela.

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

#### Art. 112. Parcela mínima.

Se define la *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

**Art. 113. Frente de parcela.**

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.).

**Art. 114. Círculo inscrito.**

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la media de su diámetro, que se expresa en metros (m).

**Art. 115. Ángulo medianero.**

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

### **2.2.2.3. SECCIÓN C. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

#### **Art. 116. Alineaciones de la edificación.**

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

#### **Art. 117. Alineaciones de la edificación en planta baja.**

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a planta baja.

#### **Art. 118. Alineación de la edificación en planta de piso.**

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

#### **Art. 119. Alineaciones de volumen.**

Constituyen las *alineaciones de volumen* aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

#### **Art. 120. Distancia a linde.**

Se define la *distancia a linde* como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación – incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados -, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m.).

**Art. 121. Retranqueo de la edificación.**

Se entiende por *retranqueo de la edificación* el retiro de un tramo de plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Para los áticos se establece un retranqueo general mínimo de 3 mts., sobre la línea de fachada, a excepción de aquellas áreas que en su ficha correspondiente se establezca un retranqueo mayor.

**Art. 122. Profundidad edificable.**

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

**Art. 123. Separación entre edificaciones.**

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

#### **2.2.2.4. SECCIÓN D. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

##### **Art. 124. Superficie ocupada.**

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

A estos efectos computará la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas así como sótanos y semisótanos.

Se expresará en metros cuadrados de suelo (m2s).

##### **Art. 125. Coeficiente de ocupación.**

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

##### **Art. 126. Superficie libre.**

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

##### **Art. 127. Superficie construida por planta.**

Se entiende por *superficie construida por planta*, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público , ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades ( actuales o futuras ) de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresará en metros cuadrados de techo (m2t).

#### **Art. 128. Superficie construida total.**

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

#### **Art. 129. Volumen construido.**

Se denomina *volumen construido* de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresará en metros cúbicos (m3).

#### **Art. 130. Edificabilidad.**

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

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

**Art. 131. Coeficiente de edificabilidad neta.**

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

**Art. 132. Coeficiente de edificabilidad bruta.**

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metros cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).



### 2.2.2.5. SECCIÓN E. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

#### **Art. 133. Altura reguladora.**

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada, se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este perímetro no pudiendo superar estos tramos la longitud de 20 mts.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

#### **Art. 134. Altura total.**

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

**Art. 135. Número de plantas y excepciones de alturas.**

El número de plantas que componen un edificio – incluida la planta baja y el ático, si existe – constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro como plantas, los sótanos ni semisótanos, cuya cara inferior de forjado no supere en cualquier punto la altura de 1 m sobre la rasante del terreno, así como en calles de pronunciada pendiente, en las que se permitirá una altura máxima libre por encima de la acera de 1,50 m siempre que en el punto mas alto de la rasante no sobresalga mas de 0,15 m.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo relativo a la “altura reguladora”.

En parcelas con distinta altura máxima, se podrá mantener la altura mayor sobre calles de menor altura, hasta el límite del fondo máximo edificable.

Las alturas máximas permitidas serán las señaladas en los planos de **Zonas de ordenación urbanística y alturas**, salvo los siguientes casos específicos;

- A) En aquellos solares situados en manzanas con fachadas consolidadas en un 50% de su longitud, con una altura superior a la permitida, se admitirá unificar las cornisas, sin sobrepasar la altura máxima de 10,00 m
- B) En aquellos solares situados en calles donde se permite una altura máxima de 2 Plantas y con medianera a un edificio de altura superior a la permitida, se autorizará la construcción de una tercera planta, adosada a la medianera, con una fachada máxima de 6,00 m y retranqueada del resto de medianeras 3,00 m.

**Art. 136. Medianera.**

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la parte lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

**Art. 137. Planta baja.**

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo – o, en su caso, de la solera – se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera

**Art. 138. Planta de piso.**

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

**Art. 139. Planta de ático.**

Se denomina *planta ático* a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada a los planos de fachada del inmueble al menos tres (3) metros.

**Art. 140. Aprovechamiento bajo cubierta, y elementos autorizables por encima de la altura máxima permitida.**

Se denomina *aprovechamiento bajo cubierta* a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 128.

En zonas bajo cubierta, se permitirá la realización de trasteros, en cubierta inclinada de teja y otros elementos cerámicos propios de cubierta, de una inclinación no superior al 40% con inicio de la misma en el alero, sin subir el citado inicio de la altura del forjado más de 40 cm., de la última planta, y sin superar en ningún punto 3,5 m., con una superficie máxima inferior a 8 m<sup>2</sup>., de trastero por vivienda, no admitiéndose la unión de trasteros, la disposición de ventanas en los mismos, y el acabado de los mismos con materiales propios de viviendas.

El incumplimiento de esta norma implicará la consideración de fuera de ordenación de los referidos trasteros, y por tanto la consideración de no legalizables.

Elementos admisibles por encima de la altura máxima edificable.

1.- Los remates de las cajas de escalera, ascensores, depósitos y otras instalaciones en todo caso, no pueden rebasar un plano de 45° desde los bordes del forjado de fachadas exteriores.

2.- Los antepechos de azoteas y faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,80 m., medida desde la cara superior del último forjado en medianeras y 1,10 en fachadas.

3.- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinan por las Normas Tecnológicas de la Edificación.

4.- Los paneles de captación de energía solar y las antenas de T.V. y radio.

#### **Art. 141. Entreplanta.**

Se denomina *entreplanta* a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

Como criterio general, a efectos del cómputo de alturas máximas las entreplantas se considerarán como plantas.

#### **Art. 142. Sótano.**

Se denomina *sótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

#### **Art. 143. Semisótano.**

Se denomina *semisótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

#### **Art. 144. Soportal.**

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

**Art. 145. Pasaje.**

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

**Art. 146. Altura de planta.**

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Art. 147. Altura libre de planta.**

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado del techo –o, en su caso, del falso techo - de una planta.

Se expresa en metros (m.).

La altura libre mínima y máxima en edificios en los que alguna de sus plantas se destinen a vivienda son:

En Planta baja de 2,80-4,00 m.

Planta sótano..... 2,20-3,40 m.

Resto Plantas..... 2,50-3,40 m.

En planta baja destinada a garaje, se permite reducir la altura hasta 2,40 m.

Lucernarios: En edificaciones unifamiliares de un mínimo de 150,00 m<sup>2</sup> construidos, se admitirán la realización de lucernarios, en planta baja, con una altura máxima de 6,00 m y una superficie de 15,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 148. Cuerpos volados.**

Se entiende por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

1.- Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, retirándose como mínimo 0,40 m, del eje de la medianería, quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45° con el plano de fachada.

En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán.

2.- En las calles de anchura inferior a 4 m., no se autoriza ningún cuerpo volado.

3.- Los cuerpos volados y a sean abiertos o cerrados no se permitirán a menos de 3,60 m, sobre la rasante de la acera.

En cualquier caso la vertical desde cualquier punto del voladizo, incluso cornisas o aleros, no sobrepasará la línea de la acera invadiendo la calzada.

Los cuerpos salientes, podrán ocupar como máximo los 2/3 de la longitud de la fachada.

5.- Las terrazas entrantes deben tener como máximo una profundidad no superior a su altura ni a su frente, y éste con máximo de 2 m., si ventilan a ellas dormitorios y estancias.

6.- En planta baja no podrá rebajarse la alineación oficial exterior con salientes superiores a 5 cm.; valor que regirá para decoraciones, jambas, molduras, pilastras, etc.

7.- En edificios donde el planeamiento establezca un retranqueo en fachada se permitirán vuelos en las condiciones referidas en los apartados anteriores, si bien se permite el inicio del vuelo a una altura de 3,00 mas., sobre la rasante de la acera, siempre que no vuelo sobre la misma.

### **Vuelos cerrados**

La presente Ordenanza no será válida para las áreas del Casco Antiguo en las que en su ficha correspondiente se prohíben los vuelos cerrados.

El voladizo de los cuerpos cerrados, estará en función del ancho de la calle de referencia, con las siguientes dimensiones:

- a) En calles de ancho inferior a seis (6) metros, no estarán permitidos.
- b) En calles de anchos comprendidos entre seis y diez (6 y 10) metros, vuelos de hasta cuarenta centímetros (0,40 m).
- c) En calles de ancho superior a diez (10) metros, vuelos de hasta sesenta centímetros (0,60 m).

### **Vuelos abiertos**

El voladizo de los cuerpos abiertos, estará en función de la calle de referencia con las siguientes dimensiones:

- a) En calles de ancho inferior a seis (6) metros, vuelos de hasta cuarenta centímetros (0,40 m).
- b) En calles de anchos comprendidos entre seis y diez (6 y 10) metros, vuelos de hasta sesenta centímetros (0,60 m).
- c) En calles de ancho superior a diez (10) metros, vuelos de hasta noventa centímetros (0,90 m)

### **Vuelos Patios**

Los vuelos a patios, con dependencia del carácter de éstos, no estarán permitidos, salvo que estén incluidos dentro del fondo máximo edificable.

### **Marquesinas**

- a) El voladizo de las marquesinas no podrá exceder de la décima parte del ancho de la calle, ni de las tres cuartas partes del ancho de la acera correspondiente.
- b) No se permitirán marquesinas en calles de anchura inferior a seis (6) metros.
- c) La altura mínima será en todo caso de tres (3) metros.

### **Toldos**

- a) Los toldos se apoyarán en armaduras metálicas y deberán ser plegables.
- b) El vuelo de los toldos no superará en ningún caso la anchura de la acera.
- c) La altura mínima será de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m).

### **Rótulos y Salientes**

- a) Los rótulos y anuncios no podrán sobresalir de la fachada de fijación más de la décima parte del ancho de la calle, ni más de las tres cuartas partes del ancho de la acera correspondiente.

- b) Cuando vayan fijados a otros elementos salientes, el vuelo total no podrá exceder de un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- c) La altura mínima será de tres metros sesenta centímetros (3,60 m).

### **Aleros**

Los Aleros de cornisa se permiten siempre que no superen cualquiera de las siguientes medidas:

- a) 0,30 mts., sobre los vuelos abiertos máximos permitidos.
- b) La altura mínima será de tres metros sesenta centímetros (3,60 m)
- c) En edificación aislada se permitirá en vuelo máximo de 0,90 m, sobre la línea de edificación.

### **Art. 149. Elementos salientes.**

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen de un edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

### **Art. 150. Edificaciones auxiliares.**

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

### **Art. 151.- Elementos técnicos de las instalaciones.**

Se entienden por *elementos técnicos de las instalaciones* aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.



### **Art.152 Patios de luces y ventilación o patios de parcela**

Se denominan *patios de luces y ventilación o patios de parcela* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

### **2.2.3. CAPITULO III. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **2.2.3.1. SECCIÓN A. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.**

##### **Art. 153. Sistemas de ordenación.**

Los *sistemas de ordenación* son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

##### **Art. 154. Clases.**

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

##### **Art. 155. Ordenación por alineación de calle.**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina *ordenación por alineación de calle*.
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la *alineación de vial*, la *altura reguladora* y la *profundidad edificable*.
3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la *manzana*.

**Art. 156. Ordenación por edificación aislada**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina *ordenación por edificación aislada*.
2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el *coeficiente de edificabilidad neta*, el *coeficiente de ocupación*, las *distancias a lindes* y la *altura reguladora*.
3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina *bloque*.

**Art. 157. Ordenación por definición volumétrica.**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina *ordenación por definición volumétrica*.
2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el *coeficiente de edificabilidad neta*, la *altura reguladora* y las *alineaciones de volumen*.
3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina *volumen*.

### 2.2.3.2. SECCIÓN B. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

#### Art. 158. Tipologías edificatorias.

1. Las *tipologías edificatorias* son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

#### Art. 159. Manzana compacta.

Se denomina manzana *compacta* a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

#### Art. 160. Manzana cerrada.

Se considera manzana *cerrada* a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central – que puede estar ocupado en la planta baja – en el interior de la manzana.

#### Art. 161. Bloque exento.

Se denomina bloque *exento* a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

#### Art. 162. Bloque adosado.

Se considera que un bloque está *adosado* cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

**Art. 163. Volumen específico.**

Se denomina volumen *específico* a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

**Art. 164. Volumen contenedor.**

Se denomina volumen *contenedor* a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

**Art. 165. Cerramientos y vallados****Vallado de solares**

Todos los solares y terrenos urbanos sin edificar estarán cerrados mediante una valla ciega de al menos dos (2) metros de altura, realizada en material adecuado que permita su conservación en buen estado.

El cerramiento debe de situarse en la alineación oficial; a tal efecto al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los terrenos y solares tendrán que solicitar en el plazo de tres meses desde la apertura de la misma, la alineación correspondiente y licencia para construir la valla.

En caso de derribo, si no se edifica el solar en un plazo de tres meses, será obligatorio cercar los solares resultantes y retirar la valla de obra.

El Ayuntamiento podrá ordenar vallar propiedades situadas fuera de Suelo Urbano, siempre que la misma se encuentre a una distancia inferior a 250 m. del mismo, y de fachada a un camino público o carretera.

**Art. 166. Cerramiento de parcelas y terrenos sin edificar**

En edificación aislada el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos, se resolverá:

1.- Con elementos ciegos de 1 m. de altura máxima, completados con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de

2,30 m, o de 1 m. de máximo, si la edificación tiene 3 o más plantas, adecuándose en todo caso a las características de la zona.

2.- Las parcelas de uso industrial y previa justificación de su necesidad, se admitirán cerramientos de altura superior a la indicada en el anterior.

3.- En ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

4.-En fincas rústicas los cerramientos de parcela que den fachada a caminos públicos, podrán cerrarse con elementos ciegos hasta 1,25 m, completados con protecciones diáfanas hasta una altura de 2,5 m.

5.-En edificación aislada y fincas rústicas, los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán cercarse con cerramientos ciegos de hasta 2,30 m de altura, con independencia de su longitud.

6.-Para el vallado de fincas con fachada a caminos públicos, se exigirá un retranque mínimo de cinco metros a su eje, a excepción de las zonas de Suelos Urbanizables Especiales, en los que se exigirá un retranqueo mínimo de tres metros.

#### **Art. 167. Cerramiento de locales comerciales**

Se permiten los cerramientos provisionales estéticamente admisibles durante un plazo máximo improrrogable de tres años, a partir del final de obra, superado dicho plazo se dará al cerramiento el tratamiento de fachada.

#### **Art. 168. Seguridad en la construcción**

En general, durante la ejecución de cualquier obra, sujeta a licencia municipal, deberá cumplirse rigurosamente, la normativa aplicable en materia de seguridad e higiene en el trabajo de la industria de la construcción.

**Art. 169. Vallado de obras**

a) En toda obra de nueva planta, de demolición o de reforma de fachada, en los linderos a vía pública o a terreno descubierto se dispondrá una valla ciega, de al menos dos (2) metros de altura, realizada en material resistente y de fácil conservación y limpieza.

b) La situación de la valla no podrá superar en más de un (1) metro la alineación del solar, salvo autorización municipal específica.

c) Las vallas situadas fuera de alineación se entenderán autorizadas, con carácter provisional y siempre vinculadas a la ejecución de las obras, debiendo desaparecer en caso de interrupción continuada de las mismas.

**Art. 170. Precaución en vía pública**

a) En el caso de ocupación de vía pública, la valla correspondiente SE DEBERÁ SUPRIMIR, una vez ejecutadas las obras de planta baja, siendo sustituida por una visera de protección que detenga la caída de herramientas, materiales u otros elementos.

b) Cuando para la ejecución de determinadas obras, ofreciere riesgo o dificultad el tránsito rodado, podrá ser autorizado su corte, durante el tiempo total o parcial que se considere preciso por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Idéntica medida podrá adoptarse respecto del tránsito peatonal, debiendo en todo caso colocar cuerda, palenques y otros obstáculos, e incluso situar un obrero que avise del peligro, durante el tiempo necesario, en todo caso se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida en los itinerarios públicos.

**Art. 171. Materiales de obra**

Todos los materiales se acopiarán y prepararán dentro del recinto de la obra, y cuando no fuera posible, en el lugar inmediato, señalado y autorizado por el Ayuntamiento.

**Art. 172. Escombros**

- a) El derribo, acumulación y transporte de escombros se realizará con las precauciones necesarias del polvo, ruido y proyección de materiales.
- b) La Autoridad Municipal podrá señalar, tanto el horario y condiciones para el transporte de escombros, como los lugares de vertido.

**Art. 173. Andamios**

- a) Todos los andamios deberán montarse, instalarse y deshacerse bajo la inspección de la Dirección Técnica de las Obras.
- b) El andamiaje tendrá una anchura mínima de setenta y cinco centímetros (0,75 mts.) en todos sus tramos, y estará cubierto verticalmente en la parte exterior de cada nivel hasta una altura de un (1) metro.

**Art. 174. Medios auxiliares**

- a) Los aparatos elevadores de materiales solo podrán situarse dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y debidamente autorizados.
- b) Cuando la superficie de barrido de grúas exceda del solar en construcción se adoptarán las medidas técnicas de precaución y se prestarán las garantías y coberturas legales y económicas que en cada caso procedan.

**Art. 175. Grúas**

- 1.- Para garantizar la debida instalación y funcionamiento de las grúas utilizadas en la construcción, se requerirá la correspondiente licencia municipal, que se considerará incluida en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas, y se cumpliesen



asimismo los extremos que se especifican en el número siguiente. En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Técnico Director de las Obras.

b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

c) Certificación del buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visado por el Colegio Oficial que corresponda.

d) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

2.- El carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebasará con carácter general el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasara el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la petición de licencia, con todas las prevenciones que requiera el caso y con especial cuidado para evitar posibles contactos con líneas de conducción de electricidad, siendo en estos casos facultad discrecional de la Corporación el otorgamiento o denegación de la licencia para utilizar la grúa.

3.- Los elementos que transporta la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección facultativa de la obra.

4.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de cumplir exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza General y demás normas aplicables en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

#### **Art. 176. Paso de líneas eléctricas**

En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión se estará a lo dispuesto en la normativa específica sobre distancias y condiciones a que haya de sujetarse la edificación. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar informe de la Dirección Provincial del Ministerio de Industria en relación con el paso de dichas líneas y superficies de terreno que afectan.

**Art. 177 Balaustres, antepechos y barandillas**

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho de 1 m. de altura mínima para las dos primeras plantas, y 1,05 m. para el resto y cuyos vanos o claros tendrán una dimensión igual o menor a 12 cm., excepto cuando lleven celosía metálica, cristal armado o cualquier elemento protector.

No se admiten soluciones que dispongan elementos horizontales a menos de 0,75 ctm. el piso que puedan proporcionar apoyo o escala

**.- CONDICIONES DE ILUMINACION E HIGIENICAS****Art. 178. Disposiciones generales**

El presente capítulo recoge las disposiciones a las que han de ajustarse las edificaciones para disponer de las suficientes condiciones de salubridad e higiene.

Con independencia de lo establecido en estas Ordenanzas, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones de la Administración Central y Autonómica.

**Art. 179. Viviendas**

Las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones:

**Condiciones de diseño y distribución**

**a) Vivienda exterior:** Se prohíben las viviendas interiores o en sótanos o semisótanos, debiendo tener como mínimo una habitación con huecos a fachada exterior.

**b) Vivienda mínima:** No se autorizan viviendas de una superficie útil inferior a 30 m<sup>2</sup>.

**c) Programa mínimo:** Toda vivienda familiar para ser habitable se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con retrete, lavabo y ducha. Estas

condiciones podrán dejar de cumplirse siempre que, construida la vivienda en edificio colectivo, se le dote de servicios comunes domésticos, conserjería, limpieza, recogida de basura, cafetería, etc., de acuerdo con la definición de apartamento.

**d) Dimensiones de los locales de vivienda:** Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6,00 m<sup>2</sup>.

Los de dos camas tendrán, al menos, 10 m<sup>2</sup>.

El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 m<sup>2</sup>.

La cocina tendrá, al menos, 5 m<sup>2</sup>.

Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m<sup>2</sup>.

El aseo sin ducha, 1 m<sup>2</sup>.

La anchura mínima de pasillo será 0,90 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura mínima será de un metro.

**e) Condiciones de los locales de vivienda:** Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de acceso directo al retrete, Si bien se admitirán aseos o baños directamente vinculados a dormitorios, siempre que exista otro baño o aseo en la vivienda, (a excepción de los estudios en los que se admitirá que el aseo se sitúe dentro del dormitorio).

#### **Art. 180. Condiciones de ventilación, iluminación y patios**

**a) Ventilación e iluminación:** Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa al exterior a través de un hueco cuya superficie no será inferior a una octava parte (1/8) de su superficie en planta.

**b) Patios interiores:** Las dimensiones de los patios está en función de la altura y el destino de las piezas que abren huecos a ellos.

Uso del local	Diámetros mínimos
Dormitorios y estancias	0,30 H
Cocinas	0,20 H
Otros: escaleras, etc.	0,15 H

Se fija un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetros, y 9 m<sup>2</sup>. para la superficie.

No se permitirá cubrir ningún patio de parcela, cuando debajo de la cubierta que se establezca exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

En aquellos casos que la cocina ventile a un patio, será obligatorio la disposición de un conducto de ventilación hasta la cubierta, al que estará conectado el extractor.

**c) Patios abiertos:** En aquellas zonas en las que no se prohíben expresamente, se autorizarán los patios abiertos a fachada, cumpliendo las siguientes condiciones:

La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 6 m..

La profundidad del patio abierto, medido normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

El patio abierto se dispondrá de tal forma que no deje medianeras al descubierto.

**d) Ventilación de aseos y baños:** Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes que reúnan las condiciones siguientes:

Todos los conductos (colectores e individuales) deber ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

La sección mínima del colector deber ser de 400 cm<sup>2</sup>. y la de los conductores individuales de 150 cm<sup>2</sup>..

La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general, deber ser de dos metros.

El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductores individuales independientes.

La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual.

Se admitirán patinillos de ventilación siempre que a los mismos no den habitaciones vivideras, y se garantice el acceso para registro y limpieza. La dimensión mínima de este tipo de patios será un metro.

#### **Art. 181 Condiciones de acceso**

**a) Portales:** Los portales y zaguanes de acceso a edificios de viviendas tendrán desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 1,50 m.. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,25 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas, en los edificios en los que se prevé la instalación de calefacción central podrá permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

**b) Materiales de escalera:** Las escaleras se realizarán con materiales incombustibles, empleándose la madera exclusivamente en pasamanos y peldaños.

Se permitirán escaleras construidas en madera cuando estas sean propias e interiores de un local o vivienda.

**c) Iluminación y ventilación de escaleras:** En general, las escaleras dispondrán de iluminación y ventilación directa en todas las plantas de viviendas, con las que se relaciona.

**d) Iluminación y ventilación cenitales:** Se autorizará la iluminación y ventilación cenitales de las escaleras, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

La altura del edificio será igual o menor de cuatro plantas, equivalentes a trece (13) metros.

El ojo de la escalera quedará libre en toda su altura, y en él se podrá inscribir como mínimo una circunferencia de un metro diez centímetros (1,10 m.) de diámetro.

La superficie del lucernario equivaldrá al menos a los dos tercios de la superficie de la caja de la escalera.

**e) Número de escaleras:** En edificios de viviendas y oficinas el número de escaleras será tal que la separación máxima entre éstas y los correspondientes accesos a los locales, en cada planta, no sea superior a veinticinco (25) metros.

**f) Dimensiones de escaleras:** La anchura mínima de las escaleras en edificios destinados a dos o más viviendas, será un (1) metro.

Las dimensiones de los peldaños corresponderán a:

Una huella mínima de veintisiete centímetros (0,27 m.) sin contar el vuelo sobre la tabica.

Una contrahuella máxima de diecinueve centímetros (0,19 m.).

Las barandillas tendrán una altura mínima de un (1) metro, y su diseño no impedirá el traslado de muebles, féretros y demás objetos de tamaño normal.

En el interior de edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, se admitirán huellas de veinticinco centímetros (0,25 m.) y contrahuella de veinte centímetros (0,20 m.).

No se admitirán tramos continuos de escaleras que superen 16 peldaños.

**g) Ascensores:** Será obligatoria la instalación de ascensor en aquellos edificios, en que el suelo de la última planta con viviendas se encuentre, como mínimo, a una altura de nueve (9) metros de la cota de la acera.

La altura de referencia se medirá sobre una vertical tomada en el eje del hueco de acceso.

El número y condiciones de los aparatos elevadores, según las características del edificio, serán los fijados en la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación.

#### **Art. 182. Instalaciones complementarias**

**a) Acondicionadores de aire:** Los acondicionadores autónomos verterán las aguas de condensación, a través de la red de saneamiento del edificio.

Se preverá la adecuación de tales aparatos al aspecto exterior de la fachada.

**b) Antenas de televisión:** Las antenas colectivas serán de instalación obligatoria cuando un edificio posea:

Un número de plantas, igual o superior a cuatro.

Un número de viviendas, igual o superior a diez

**c) Acometidas de electricidad y telefonía:** Las acometidas de electricidad y telefonía se realizarán a través de las tomas colectivas que estarán previstas en cada edificio.

Por razones de estética y seguridad, no se permitirán los cableados y registros, situados sobre las fachadas.

**d) Casilleros postales:** En edificios de nueva construcción,, que posean dos o más plantas será obligatorio la colocación de casilleros postales.

Su colocación y uso se ajustará a la normativa correspondiente.

**e) Agua potable:** Toda vivienda deberá estar dotada de agua potable, en cantidad mínima de ciento cincuenta (150) litros por habitante y día.

La acometida de agua y el uso de la misma serán obligatorios cuando la distancia entre la red de abastecimiento público y el inmueble correspondiente no exceda de cien (100) metros.

**f) Depósitos de agua:** En edificios cuyo programa sea igual o superior a seis viviendas, será obligatorio disponer de un depósito común individual de agua potable, con una capacidad mínima de medio (0,25 m3.) metro cúbico por vivienda.

### **Art. 183. Industrias**

A efectos de estas Ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en esta definición los almacenes de primeras materias que requieran para su uso transformaciones ulteriores, los productos semifabricados y acabados y aquellos locales anejos dedicados a la exposición y guarda de maquinaria.

### **Art. 184. Condiciones de los locales industriales**

Los locales industriales en donde existan puestos de trabajo deberán tener una superficie mínima, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y cubicación de cinco metros cúbicos. La luz y ventilación de estos locales deberán ser directos al exterior por medio de hueco con superficie superior a un octavo de la que tenga el local. Si, por necesidades del proceso de fabricación, fuese necesario realizarlo en locales sin ventilación directa, dispondrán del aire preciso y además de un buen sistema de iluminación, de acuerdo con la normativa legal aplicable.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, deberán ser impermeables y lisos.



Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un lavabo y una ducha para cada 10 obreros o fracción.

Si las aguas residuales que originen no cumplen, a juicio de la Inspección Técnica Municipal, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que reúnan las condiciones que señala el presente Plan General de Ordenación Urbana, cumpliendo los requisitos establecidos del Decreto 16/1999 de 22 de abril.

Si los residuos que produzca cualquier industria por su volumen, naturaleza, etc., no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero autorizado por cuenta del titular de la actividad.

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales destinados a esta actividad.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores instalados, cuando estos o la maquinaria que accionen estén fijos al pavimento o a la estructura del edificio. Se expresará en caballos de vapor (C.V.).

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes para líneas de alta tensión, estaciones transformadoras, verificaciones eléctricas y de baja tensión.

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características acústicas tales que al exterior no permitan llegar ruidos, cuyos niveles se determinan en cada caso por la Ordenanza correspondiente.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente reconocido. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, lo que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias a los colindantes.

La evacuación de gases, vapores, humos, polvos, etc., que se hagan al exterior, deberán efectuarse dotando de instalaciones adecuadas y eficaces, en los casos en que la Inspección Técnica Municipal lo crea conveniente.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta al Reglamento vigente de Reconocimientos y Prueba de Fluidos a Presión, prohibiéndose la instalación de estos aparatos debajo de viviendas. No se permitirá tampoco debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno (gasógeno) empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Para la prevención y extinción de los incendios se dispondrá de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios municipales.

#### **Art. 185. Condiciones de uso**

Cualquier tipo de industrias se ajustará además de lo establecido en las presentes ordenanzas, a las normas de uso establecidas tanto con carácter general como por zonas en el presente Plan General, así como a las disposiciones de carácter general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y de la Administración Central.

#### **Art. 186 Comercial**

##### **Condiciones de los locales comerciales**

**a) Locales en sótanos y semisótanos:** En las zonas en que el Plan lo permita, las partes de comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la planta sótano.

Los comercios que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro, como mínimo, de ancho a nivel de batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos (2) metros, y la altura libre del local no será inferior a dos ochenta (2,80) metros.

**b) Locales en planta baja:** Los comercios que se establezcan en la planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública, y la altura del local será como mínimo de tres (3) metros.

**c) Condiciones generales:** Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, cajas de escalera de viviendas, ni portal. Se comunicarán por medio de habitación o paso intermedio; la puerta de salida será incombustible e inalterable al fuego.

Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta y estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y lavabo para cada 10 empleados o fracción, a excepción de pequeños comercios de superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros donde se exigirá únicamente un aseo.

Para las necesidades de la clientela en los locales de primera, segunda y tercera categorías, dispondrán, asimismo, de los correspondientes cuartos de aseo ( como mínimo uno de minusválido.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. La ventilación artificial sólo podrá ser una instalación suficiente de climatización.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señalen los servicios técnicos municipales.

Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y con características acústicas tales que, al exterior, no lleguen a niveles de ruido superior a 30 decibelios.

#### **Art. 187. Chimeneas**

La instalación de evacuación de humos o gases resultantes de la combustión de calefacción y/o agua caliente, instalados en edificios de uso no industrial, se ajustará a lo establecido en la Norma Tecnológica NTE-ISH de 1.974.

Para instalaciones industriales, con independencia de la aplicación de la normativa específica, será de obligatorio cumplimiento las distancias mínimas y las alturas exigidas en el NTE-ISH.

## SECCIÓN C. USOS GLOBALES.

### Art. 188 Usos globales.

1. Se considera *uso global* el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
2. A los efectos de las presentes Normas, tal y como dispone el artículo 101 del **TRLSRM**, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: uso global residencial y uso global de actividad económica.

### Art. 189 Uso de actividad económica.

Se divide en los siguientes usos.

- a) Uso *industrial*: se incluyen en el uso *industrial* todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.
- b) Uso *terciario*: se incluyen en el uso *terciario* todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

#### **2.2.3.4. SECCIÓN D. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

##### **Art. 190 Zona de ordenación urbanística.**

Se considera una *zona de ordenación urbanística* a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

##### **Art. 191 Configuración de las zonas de ordenación urbanística.**

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

##### **Art. 192 Relación de zonas de ordenación urbanística.**

El Suelo Urbano de Alhama de Murcia se divide en las siguientes zonas de ordenación urbanística: la Zona de Núcleo Histórico (NUH); la Zona de Ampliación de Casco (ACA); la zona de Ensanche Urbano Residencial (ENS); la Zona de Viviendas Adosadas; la Zona de Industrial manzana compacta; la Zona de Industrial Aislada...

## 2.2.4. - CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

### Art. 193 Normas particulares de las zonas de ordenación urbanística.

El suelo urbano de Alhama de Murcia se divide en las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

- o Zona 01: Núcleo Histórico. Área 01-01. Plaza Vieja.
- o Zona 02: Núcleo Tradicional. Área 02-01. Jardín de los Patos.
- o Zona 02: Núcleo Tradicional. Área 02-02. Plaza de La Concepción.
- o Zona 03: Ensanche. Área 03-01. C/ Travesía – Callejón.
- o Zona 03: Ensanche. Área 03-02. C/ San Andrés.
- o Zona 03: Ensanche. Área 03-03. C/ Fernando III El Santo.
- o Zona 03: Ensanche. Área 03-04. C/ Marcos Redondo.
- o Zona 03: Ensanche. Área 03-05. C/ Pozo de las Nieves.
- o Zona 04: Edificación Abierta. Área 04-01. Plaza. de La Constitución.
- o Zona 04: Edificación Abierta. Área 04-02. Plaza de Las Américas.
- o Zona 05: Planes Parciales Consolidados. Área 05-01. Residencial El Ral.
- o Zona 05: Planes Parciales Consolidados. Área 05-02. Camino del Almendrico I
- o Zona 06: Núcleos Residenciales Aislados. Área 06-01. Santo Ángel I
- o Zona 06: Núcleos Residenciales Aislados. Área 06-02. El Vínculo I.
- o Zona 06: Núcleos Residenciales Aislados. Área 06-03. Los Tejares I.
- o Zona 06: Núcleos Residenciales Aislados. Área 06-04. El Berro I.
- o Zona 06: Núcleos Residenciales Aislados. Área 06-05. Cañarico-Pueblo Nuevo.

#### 07-A. NÚCLEOS RURALES.

- o Zona 07-01A. El Jarro de Oro
- o Zona 07-02A. Los Pavos
- o Zona 07-03A. Casas de Farache
- o Zona 07-04A. Las Flotas Núcleo Sur
- o Zona 07-05A. Las Flotas Núcleo Norte
- o Zona 07-06A. Venta Aledo
- o Zona 07-07A. La Molata
- o Zona 07-08A. Casas del Aljibe
- o Zona 07-09A. Los Muñones

- o Zona 07-10A. Las Cabilas
- o Zona 07-11A. Los Ventorrillos
- o Zona 07-12A. Las Barracas
- o Zona 07-13A. Casas Nuevas
- o Zona 07-14A. Los Rubios
- o Zona 07-15A. Fuente Aledo
- o Zona 07-16A. El Collado

**07-B. NUCLEOS RURALES:**

- o Zona 07-17B. Casas de la Cañada del Berro
  - o Zona 07-18B Casas del Mojón
  - o Zona 07-19B. Casas de la Escuela y de la Venta
  - o Zona 07-20B. Casas de la Balsa Nueva
  - o Zona 07-21B. Casas de Jalisco
  - o Zona 07-22B Casas del Estanco y Casas de Arriba
  - o Zona 07-23B Casas de Abajo
- 
- o Zona 08. Industrial Manzana Cerrada. Área 08-01. Ramblillas.
  - o Zona 08. Industrial Manzana Cerrada. Área 08-02. Los Cánovas.
  - o Zona 08. Industrial Aislada- Pareada. Área 08-03. El Ral.
  - o Zona 09. Parque Industrial. Área 09-01. El Jinete.
  - o Zona 09. Parque Industrial. Área 09-02. Sector A Parque de Las Salinas.
  - o Zona 09. Parque Industrial. Área 09-03. Sector B Parque de Las Salinas.
  - o Zona 09. Parque Industrial. Área 09-04. Sector C Parque de Las Salinas.
  - o Zona 09. Parque Industrial. Área 09-05. Sector D Parque de Las Salinas.
  - o Zona 10. Industrial El Pozo. Área 10-01. El Pozo
  - o Zona 10. Industrial El Pozo. Área 10-02. Dotacional El Pozo
  - o Zona 10. Industrial El Pozo. Área 10-03. Sector Ampliación El Pozo
  - o Zona 11. Núcleo Industrial Aislado. Área 11-02. El Ciruelo.
- 
- o Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-06. Barrio de San José.
  - o Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-07. C/ Peñalver.
  - o Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-08. Paso a Nivel.
  - o Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-09. C/ Rubén Darío.
  - o Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-10. C/ Lorca.
  - o Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-11. C/ Numancia.

- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-12. La Cerámica.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-13. C/ Almendros.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-14. La algodonera- Recinto Ferial.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-15. C/ Tomillo.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-16. Angel Nieto.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-17. El Praico.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-18. Antiguo Círculo.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-19. Fuente Noche-Buena.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-20. Avenida de Aledo.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-21. Final Rambla de Don Diego.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-22. La Guardería.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-23. C/ Colón.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-24. C/ San Roque I.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-25. Avda Juan Carlos I y Avda. Constitución.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-26. C/ Simón García.
- Zona 03: Ensanche. Unidad de Actuación 03-27. Camino de la Estación.
- Zona 04. Edificación Abierta. Unidad de Actuación 04-03. Frutas Alí.
- Zona 04. Edificación Abierta. Unidad de Actuación 04-04. San Roque II.
- Zona 04. Edificación Abierta. Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.
- Zona 06. Núcleos Residenciales Aislados. Unidad de Actuación 06-06. El Vinculo II.
- Zona 06. Núcleos Residenciales Aislados. Unidad de Actuación 06-07. Santo Ángel II
- Zona 06. Núcleos Residenciales Aislados. Unidad de Actuación 06-08. El Berro II.
- Zona 06. Núcleos Residenciales Aislados. Unidad de Actuación 06-09. El Berro III.
- Zona 06. Núcleos Residenciales Aislados Unidad de Actuación 06-10. El Berro IV.
- Zona 06. Núcleos Residenciales Aislados. Unidad de Actuación 06-11. El Berro V.
- Zona 06. Núcleos Residenciales Aislados. Unidad de Actuación 06-12. El Cañarico II.
- Zona 06. Núcleos Residenciales Aislados. Unidad de Actuación 60-13. El Cañarico III.
- Zona 06. Núcleos Residenciales Aislados. Unidad de Actuación 06-14. Camino del Almendrico II.
- Zona 11. Núcleo Industrial Aislado. Unidad Actuación 11-01. Calzados Cesar
- Zona 11. Núcleo Industrial Aislado. Unidad Actuación 11-03. Ramblillas

Las condiciones particulares de edificación y usos del suelo de cada zona de ordenación urbanística queda establecida en el documento de fichas de Zonas de Ordenación Urbanística.



## 2.2.4.BIS - CAPÍTULO IV BIS. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### Art. 193 bis. Régimen del suelo urbanizable.

Según el art. 48 de estas Normas Urbanísticas, son clasificados como suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable y concretamente los siguientes:

- a) Los terrenos que el Plan General incluye en las áreas que en él se delimitan.
- b) Los que incluye en sectores de planeamiento diferido (parcial o especial).

A los propietarios de terrenos así clasificados les corresponden los derechos establecidos en el TRLSRM y en el art.40 de estas Normas Urbanísticas.

Tendrá la condición de suelo urbanizable sectorizado el integrado por los terrenos que así se delimiten para su urbanización, según el modelo y desarrollo del planeamiento urbanístico. En suelo urbanizable sectorizado el Plan establece en fichas individualizadas el ámbito de cada sector, sus usos globales, compatibles y prohibidos, su aprovechamiento de referencia, -de conformidad con lo establecido en el art. 60 de estas Normas Urbanísticas-, y los sistemas generales vinculados o adscritos a su desarrollo. Al suelo urbanizable sectorizado le será de aplicación lo dispuesto en el art. 49 de estas normas urbanísticas, así como lo dispuesto en el apartado 2.1.4.10, “ Normas sobre el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable” .

Este PGMÓ establece un solo sector ordenado pormenorizadamente “ ex novo”, -el sector residencial 12-05-, cuyas normas urbanísticas y demás determinaciones se adjuntan como anexo a las presentes Normas.

Aquellos sectores cuyos planes parciales, aprobados definitivamente con anterioridad a este PGMÓ, se incorporan al Plan General sin modificaciones, se registrarán por sus propias Normas Urbanísticas, que se adjuntan como Anexo a las presentes Normas.

En determinadas áreas se ha establecido la clasificación de *Suelo Urbanizable especial sectorizado*, por concurrir las circunstancias exigidas por el TRLSRM para ello. En suelo urbanizable especial sectorizado el Plan establece en fichas individualizadas la definición del ámbito sobre el que se deberá redactar el correspondiente Plan Especial de Adecuación Urbanística, sus usos globales, compatibles y prohibidos, su aprovechamiento de referencia y las condiciones para su desarrollo. El carácter vinculante de la ordenación prevista por el Plan en los sectores USEC ESPECIAL 12-18, -19, -20, -21,

y -22 queda condicionado al cumplimiento de las cesiones mínimas obligatorias de suelo previstas por la Ley.

En cuanto al régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable y suelo urbanizable especial sectorizado se estará a lo dispuesto en el apartado 2.6.1 del Título VI de estas Normas urbanísticas.

El resto del suelo urbanizable previsto por este Plan tendrá la condición de *Suelo Urbanizable No Sectorizado*, de conformidad con lo establecido en el art. 50 de estas Normas Urbanísticas, al que se han asignado aprovechamientos de referencia según áreas, de conformidad con lo establecido en el art. 61 de estas Normas Urbanísticas. Para proceder a su sectorización se estará a lo dispuesto en el propio art. 50, en el artículo 51 y el apartado “**2.1.4.4. Sección D. Sectorización**” de estas Normas Urbanísticas.

En cuanto al régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable no sectorizado se estará a lo dispuesto en el apartado 2.6.2 del Título VI de estas Normas urbanísticas.

En determinadas áreas se ha establecido la clasificación de *Suelo Urbanizable especial no sectorizado*, constituido por la zona de Huerta tradicional de Alhama, que en las últimas décadas ha sufrido un proceso de parcelación, edificación y urbanización parcial, sobre el que es preciso disponer de los mecanismos urbanísticos necesarios para que preservando sus valores agrícolas y paisajísticos dar servicio a las edificaciones existentes y ordenar nuevos asentamientos. Para su sectorización se estará a lo dispuesto Para proceder a su sectorización se estará a lo dispuesto específicamente para esta clase de suelo en el apartado 8 del artículo 50, en el artículo 51 y el apartado “**2.1.4.4. Sección D. Sectorización**” de estas Normas Urbanísticas

En cuanto al régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable especial no sectorizado se estará a lo dispuesto en el apartado 2.6.3 del Título VI de estas Normas urbanísticas.

## **2.2.5. CAPÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE.**

### **2.2.5.1. SECCIÓN A. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

#### **Art. 194 Definición.**

Constituye el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

#### **Art. 195 Ámbito.**

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código **SNU** en la documentación gráfica del Plan. Igualmente quedan reflejados en los planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable.

#### **Art. 196 Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable, y definición de Régimen Especial.**

1. - El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **TRLRMR**, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas y actuaciones de interés público en el medio rural, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.
2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en el suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos según la función social que corresponde a su explotación. Deberán mantenerse las infraestructuras agrícolas existentes en los terrenos de regadío en tanto persista la utilidad de las mismas.
3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.
4. La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste a la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del **PGMO**.

5. Régimen Especial: Será de aplicación el Régimen Especial R.E. a las fincas que no hayan sido objeto o resultado de segregación, con posterioridad a la entrada en vigor de la ley Estatal 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de suelo y valoraciones (4 de mayo 1998).

#### **Art. 197 Facultades y deberes.**

Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable tendrán las facultades y deberes siguientes:

##### A) Facultades:

- a. Realizar los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza, sin que supongan una transformación de su estado o características.
- b. La realización de obras y construcciones así como la disposición y uso de instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por este **PGMO**.

##### B) Deberes.

- a. Destinar el suelo a los usos previstos en este **PGMO**.
- b. Conservar y mantener el suelo y su vegetación en las condiciones precisas par evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad y salud públicas o cualquier otra perturbación medioambiental y, en su caso, efectuar la replantación o reforestación de la vegetación perdida como consecuencia de incendio u otro suceso.
- c. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir los desastres naturales. Conservar y proteger las infraestructuras agrícolas existentes en tanto persista la utilidad de las mismas.

- d. Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e. Cumplir los planes y programas sectoriales.
- f. Los que se deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística.
- g. Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos administrativos competentes de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión.

#### **Art. 198 Desarrollo del Plan General.**

1. Las determinaciones que contiene este Plan General para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.
2. El planeamiento especial podrá tener las siguientes finalidades:
  - a) La protección de espacios forestales.
  - b) La protección del paisaje y los bienes naturales y culturales.
  - c) La adecuación de las vías rurales.
  - d) La adecuación del espacio para actividades relacionadas con el ocio y el tiempo libre.
3. Entre las medidas que contemplarán estos planes se incluirá la disminución del impacto generado por las edificaciones existentes con la plantación de arbolado para que sirva de medida correctora visual.

#### **Art. 199. Régimen aplicable para las autorizaciones de actividades industriales en Suelo No Urbanizable.**

##### ***A. Autorizaciones de actividades industriales en suelo no urbanizable.***

En suelo no urbanizable, se estará a lo establecido en el régimen excepcional de edificación previsto en la legislación urbanística y en las normas específicas para cada una de las zonas del presente Plan. Si dicho régimen permitiera la implantación de usos o actividades industriales, éstos serán autorizables excepcionalmente, cuando cumpliendo con los requisitos impuestos en Decreto Legislativo 1/2005, concurren de manera adicional y conjunta las siguientes circunstancias, las cuales deberán justificarse con carácter previo a su autorización y realización:

- a. Que se trate de actividades ligadas al aprovechamiento de recursos primarios, agrícolas, extractivos o que por su naturaleza exijan una localización aislada o una ubicación concreta.
- b. Que se incorporen las medidas necesarias para evitar el deterioro del medio, como consecuencia de la actividad.
- c. Que se localicen con criterios de mínimo impacto sobre el paisaje y el medio ambiente.

***B. Condiciones específicas que han de cumplir las instalaciones aisladas que se implanten en suelo no urbanizable y urbanizable sin sectorizar.***

1. Las instalaciones industriales aisladas en suelo urbanizable sin sectorizar y no urbanizable, estas últimas en aplicación del criterio establecido en el artículo 37 de la presente normativa, han de cumplir, además de lo dispuesto en la legislación urbanística y en el planeamiento urbanístico general, las siguientes condiciones específicas:

- a. Se han de localizar a una distancia no menor de 200 m de cualquier cauce, río, torrente o elemento de la red de drenaje natural del territorio presente en el Inventario de Cauces de la Región de Murcia o de embalses de abastecimiento urbano o agrícola, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial aplicable en materia de aguas.
- b. En ningún caso serán autorizables industrias localizadas en terrenos inundables
- c. La pendiente media del terreno no ha de ser superior al 12%.
- d. El área a afectar no debe estar ocupada por masas arbóreas.
- e. Se han de localizar a una distancia no menor de 500 m del suelo urbano o urbanizable residencial y de núcleos de población, salvo que se trate de instalaciones de producción de energías tipificadas como renovables.
- f. No deberán estar situadas en el entorno de Bienes de Interés Cultural.
- g. Se deberá justificar la imposibilidad de su traslado a polígonos ordenados.
- h. No se llevarán a cabo instalaciones industriales aisladas en los suelos especialmente protegidos, terrenos forestados y lugares que contengan otro tipo de valores ambientales merecedores de protección y conservación, como valores paisajísticos, hábitats comunitarios y

hábitats de especies animales y vegetales incluidas en alguna figura de protección entre otros cuyos valores sean incompatibles con la actuación o uso que se soliciten.

2. A efectos de lo indicado en el apartado anterior se entenderá como terreno inundable aquel que sea así reconocido por la normativa sectorial aplicable y, en particular, por un estudio de inundabilidad aprobado por la Consejería competente en la materia e informado por el Organismo de Cuenca correspondiente.

### ***C. Condiciones de autorización.***

En cualquier caso la autorización, tanto en suelo no urbanizable como urbanizable sin sectorizar, estará condicionada al cumplimiento con carácter previo de las siguientes condiciones:

1. La incorporación de sistemas que garanticen la adecuada calidad de los efluentes líquidos.
2. Las solicitudes de licencia, sea cual sea la naturaleza de los vertidos, deberá incluir los datos exigibles por la legislación vigente para la autorización de vertidos, no pudiendo concederse la licencia sin dicha autorización.
3. La incorporación de medidas que garanticen el adecuado tratamiento de los residuos sólidos, indicando su naturaleza y su tratamiento, incluyendo la indicación del punto de vertido controlado a utilizar y los sistemas a usar para su localización hasta el momento del vertido que aseguren la imposibilidad de contaminación del suelo y el subsuelo y la no existencia de efectos molestos para la población.
4. En ningún caso será autorizables las instalaciones generadoras de residuos tóxicos y peligrosos, salvo las que deban necesariamente localizarse en zonas aisladas. En estos casos, el procedimiento de estudio de impacto ambiental verificará la existencia de los sistemas de prevención, recogida y tratamiento previstos por la legislación vigente.
5. Se exceptúa de lo indicado en el apartado anterior, en cuanto a la imposibilidad de obtener autorización, a aquellas industrias que debido al escaso volumen de residuos peligrosos producidos deban presentar la declaración de pequeño productor.

### ***D. Medidas de compensación ambiental.***

1. Como medida de compensación ambiental y de disuasión de las instalaciones, que reduzca el atractivo de un suelo sin cargas urbanísticas frente a otras localizaciones, habrá de reforestarse al menos el 50% de la parcela en aquellos lugares donde dicha reforestación sea compatible con los valores que propiciaron la clasificación del área ocupada como suelo no urbanizable, salvo que se trate de instalaciones de producción de energías tipificadas como renovables.

2. En aquellos casos en los que, en cumplimiento de lo indicado en el apartado anterior, no sea posible reforestar, deberá realizarse un programa de vigilancia ambiental, el cual habrá de contemplar medidas de disuasión y compensación. Dicho programa, tendrá que ser informado de manera preceptiva y vinculante por la Consejería competente en materia de medio ambiente, de forma previa a la concesión de la autorización para realizar las citadas instalaciones.

#### **Art. 200 Vías rurales.**

No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente previsto en este **PGMO**, o en el correspondiente Plan Especial. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal.

#### **Art. 201 Prevención de parcelaciones urbanísticas.**

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas normas.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su



interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros con independencia de que cuenten con encintado de aceras.

- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas: la red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
  - d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen, además de aplicar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.
  5. No podrán proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.
  6. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable, quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.
  7. A los efectos de la autorización de actos de división o segregación de fincas rústicas, deberá cumplirse lo establecido en el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **TRLSRM**, o norma que los sustituya.
  8. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

9. Cuando en la finca que se pretenda segregarse exista una edificación, la parcela en la que quede situada la misma deberá cumplir la superficie mínima que el planeamiento exija para la realización de la construcción.
10. Las parcelas resultantes de segregaciones en Suelo No Urbanizable deberán tener una fachada mínima de 50 metros a alguno de los caminos incluidos en el Inventario Municipal de Caminos, en los así grafiados en el presente Plan General Municipal de Ordenación, o en caminos preexistentes que aparezcan señalados en representaciones cartográficas oficiales como el presente Plan General o planos Catastrales (no se consideran a estos efectos los caminos interiores exclusivos de las fincas, ni caminos con una anchura inferior de 3,00 m) . También se admitirán en Vías Pecuarias compatibles con el tráfico rodado, en la red viaria regional o estatal, siempre que la Administración titular de la vía autorice expresamente los accesos a las nuevas parcelas.
11. Cuando se pretenda segregarse una finca en más de cuatro parcelas, simultáneamente o en un plazo de cinco años, se exigirá un estudio firmado por técnico competente, con memoria y planos, en el que se justifique técnicamente lo siguiente:
  - a) Que la parcelación no afecta a la configuración del territorio ni supone impacto paisajístico.
  - b) Deberán justificarse la configuración de las parcelas resultantes (cerramientos, posición de las posibles edificaciones...).
  - c) El cumplimiento de las restantes condiciones que garantizan que no se trate de una parcelación urbanística.

#### **Art. 202 Cerramientos.**

Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen los 1,00 m de altura. En los lindes con camino público el cerramiento se separará al menos 1 metro del borde exterior y 5 metros del eje, y su diseño guarde armonía con el paisaje y las vistas.

Quedan prohibidas espesamente las vallas de espinos en fachadas a caminos públicos.

#### **Art. 203 División en Categorías.**

1. De acuerdo con lo señalado en la **TRLSRM** se distinguen dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

## a) Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento.

## i. Estribaciones de la Sierra.

NUPP 25.03 BARRANCOS GEBAS

NUPP 25.04 LAS CRUCES

NUPP 25.05 EL ROMERAL

NUPP 25.06 EL AMARGUILLO

NUPP 25.07 CABEZUELAS

## ii. Protección Agrícola – Ganadero Valle del Guadalentín..

NUPP 25.01 ENTRE RIOS -LA COSTERA

NUPP 25.02 LAS CAÑADAS

NUPP 26.01 LA ALCANARA SUR

NUPP 26.02 LAS FLOTAS

NUPP 26.03 SALINAS

## iii. Reserva de infraestructuras.

## b) Suelo No Urbanizable de Protección Específica:

## i. Sierra Espuña, Barrancos de Gebas, Sierra de la Muela, Carrascoy, Saladares del Guadalentín y Cerro del Castillo..

NUPE 21.01 SIERRA ESPUÑA

NUPE 21.02 SIERRA DE LA MUELA

NUPE 22.01 CARRASCOY

NUPE 23.01 LA ALCANARA

NUPE 23.02 LAS FLOTAS – SALINAS

NUPE 23.03 LA COSTERA

NUPE 23.04 LAS SALINAS

NUPE 23-05 ENTRE RIOS

NUPE 24.01 CERRO DEL CASTILLO

## ii. Dominios públicos sectoriales.

## c) Suelo No Urbanizable Inadecuado para el Desarrollo Urbanístico.

NUI 27.01 EL AZARAQUE

NUI 28.01.01 BERRO 1

NUI 28.01.02 BERRO 2

NUI 28.02.01 GEBAS 1  
NUI 28.02.02 GEBAS 2  
NUI 28.03 LAS CRUCES  
NUI 28.04 MORIANA  
NUI 28.05 EL AMARGUILLO  
NUI 29.01 RAMBLILLAS  
NUI 30.01 ALCANARA  
NUI 30.02 CAÑARICO  
NUI 30.03 H. SAN MIGUEL  
NUI 30.04 RAMBLILLAS ALTAS  
NUI 30.05 FALDA DE LA MUELA  
NUI 30.06 LOS CORDONES

**2.2.5.2. SECCIÓN B. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO: ESTRIBACIONES DE LA SIERRA .Zonas NUPP 25.03 Barrancos de Gebas. NUPP25.04 Las Cruces. NUPP25.05 El Romeral. NUPP25.06 El Amarguillo. NUPP25.07 Las Cabezuelas.**

**Art. 204 Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

En el Suelo No Urbanizable de protegido por el planeamiento: Estribaciones de la Sierra podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.

2. Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales de Planeamiento que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
3. Con las limitaciones que señala este **PGMO**, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:
  - a. Instalaciones necesarias para las explotaciones forestales, cinegéticas, agrícolas o ganaderas.
  - b. Usos y obras provisionales conforme establecen los arts. 5 de este **PGMO** y 93 de la **TRLSRM** o norma que lo sustituya.
  - c. Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

4. Con las limitaciones que señala este **PGMO**, previa obtención de la preceptiva autorización de la Administración regional, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación de las actuaciones específicas de interés público, con los requisitos que establece la **TRLSRM**. En el supuesto de construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, no será necesaria la autorización previa de la Administración regional.

A estos efectos, y conforme establece el art. 78.2 **TRLSRM**, la superficie mínima de la explotación, entendida como una unidad funcional, será al menos de 50.000 metros cuadrados.

#### **Art. 205 Autorización previa.**

La autorización previa de la Administración Regional, referida al número 4 del artículo anterior se atenderá al siguiente procedimiento:

1. El interesado solicitará dicha autorización en el Ayuntamiento, precisando los siguientes extremos:
  - a) Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en el plano de situación.
  - b) Justificación de la no formación de núcleo de población.
  - c) Descripción de las características fundamentales de la construcción, los usos o actividades a desarrollar en ella y sus datos de ocupación y superficies.
  - d) Copia de los títulos de propiedad.
  - e) Compromiso del propietario para afectar la finca como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincular la misma a la edificación.
2. En cuanto al procedimiento, será de aplicación lo dispuesto en el art. 86 **TRLSRM** o norma que lo sustituya.
3. Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.

### **Artículo. 206 Instalaciones necesarias para las explotaciones forestales, cinegéticas, agrícolas o ganaderas.**

1.Las instalaciones precisas para la adecuada explotación forestal, ganadera o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente. No tendrán tal consideración, a efectos de las limitaciones establecidas en este Plan para las mismas, los invernaderos, parrales, umbráculos y otras instalaciones propias de los cultivos agrícolas.

No se admitirán aquellas que supongan un grave perjuicio para la población circundante.

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: Las mismas que para viviendas (no permitidas en la zona : 25-03).
- Ocupación máxima: Ganaderas 10%, otras 2%.
- Número de Plantas: Una.
- Altura máxima reguladora: seis (6,00) metros.

Distancias:

#### **Explotaciones cunícolas, avícolas y apriscos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A Caminos Locales.....	25 m.
A Carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado	1.000 m.
A Núcleos rurales.....	250 m.

#### **Colmenares:**

A linderos vecinos.....	50 m.
A caminos locales.....	50 m.
A carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	500 m.

A viviendas..... 100 m.

**Instalaciones para perros, gatos y otros animales domésticos:**

A linderos vecinos..... 15 m.

A caminos locales..... 25 m.

A carreteras..... 50 m.

A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado 500 m.

A viviendas.(excepto en la propia finca )... 100 m.

**Explotaciones porcinas y establos:**

A linderos vecinos..... 15 m.

A caminos locales..... 25 m.

A carreteras..... 200 m.

A Suelo Urbano Núcleo Alhama ..... 2.000 m.

\*A resto núcleos y Urbanizable Sectorizado 1.000 .

A viviendas..... 100 m.

\*En instalaciones situadas a una distancia entre 1000 y 500 m a resto de núcleos y Urbanizable Sectorizado, se admitirá su ampliación hasta 3000 cabezas, siempre que el proyecto asegure una mejora ambiental sustancial respecto a la instalación existente.

En materia de protección del medio ambiente, el otorgamiento de licencia de construcción de este tipo de instalaciones se adecuará, en su caso, a lo dispuesto en la Ley 1/95, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, o norma que la sustituya, y demás normativa de aplicación, debiendo disponerse al menos de las siguientes medidas correctoras (para las instalaciones situadas entre 1000 y 500 m;

Depósito de purines cerrado.

No se admitirá la eliminación de cadáveres en elementos abiertos (tipo fosa de cadáveres).

Se dispondrá de un programa específico para la desratización y moscas.

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para



su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente.

- **Almacén agropecuario**

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: Norma 50.000 m<sup>2</sup> - R.E. la fijada como unidad mínima de cultivo.
- Superficie máxima edificable: 20 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 3,60 m.
- Justificación del cultivo.
- Divisiones: no se admitirá división alguna de la edificación, salvo un aseo de una superficie no mayor de 3 m<sup>2</sup>.

**Art. 207 Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.**

1. Las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente al servicio de carreteras pueden llevarse a cabo, de conformidad con la normativa aplicable, en áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante Plan Especial que la complemente.
2. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal, conforme el procedimiento expuesto en el art. 70 del Reglamento General de Carreteras o norma que lo sustituya.
3. En todo caso, las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.
4. Los talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca vinculados a carreteras deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:
  - Parcela mínima con superficie mínima de 50.000 metros cuadrados.
  - Ocupación máxima de las edificaciones del 1% de la parcela.

- La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- Una distancia mínima a linderos de la finca de 15 metros.
- Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
- Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

#### **Condiciones de las actuaciones en frentes de carretera.**

Las administraciones competentes en materia urbanística deberán regular las actuaciones en el frente de cualquier tipo de carretera respetando, en adición a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, lo indicado en los siguientes puntos:

1. Deberán establecerse ordenaciones en relación con módulos longitudinales formando frentes continuos no mayores de 300 metros, franjas verdes que deberán materializarse principalmente junto a las carreteras, articulaciones viarias, etc... y transversales, con viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de infraestructuras, zonas de localización de servicios y dotaciones.
2. Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a las mismas.
3. En el planeamiento general municipal se dispondrán las condiciones que eviten la formación de núcleos de instalaciones en frentes de carretera, mediante la limitación de superficie, longitud de fachada, accesibilidad, usos y distancias a otras industrias.

#### **Artículo. 208 Vivienda Unifamiliar.**

Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda unifamiliar aislada conforme a lo establecido en el art. 77.2 del T.R.L.S. deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- a. Parcela mínima las siguientes superficies:

ÁREA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	RÉGIMEN ESPECIAL
NUPP-25-06 NUPP-25-07	50.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>
NUPP-25-03 NUPP-25-04	200.000 m <sup>2</sup>	----
NUPP-25-05	200.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>

- b. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- c. Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
- d. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- e. Altura máxima 4 metros en una planta, pudiendo superarse por elementos técnicos de la vivienda.
- f. Ocupación máxima de la construcción de 200 m<sup>2</sup> por vivienda.  
 En fincas de una superficie mínima de 50.000, m<sup>2</sup> se admitirá una edificación complementaria a la vivienda, de 40, m<sup>2</sup> destinados a depuradora de piscina, vestuarios, barbacoa, garaje y almacenes.  
 En una misma finca podrá edificarse una sola vivienda unifamiliar y una o varias construcciones agrícola, sin embargo habrá de guardarse una distancia mínima entre una y otras de al menos de 10,00 mts, en caso de ser menor esta distancia, el conjunto tendrá la consideración de vivienda.
- g. Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso forestal o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- h. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

**Art. 209 Condiciones para la implantación de dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos, establecimientos turísticos y comerciales.**

1. La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su “utilidad pública”.

Para la solicitud deberán acompañarse, al menos, la documentación siguiente:

- a) Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible de 20.000 m<sup>2</sup>, con el compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie a la implantación que se pretende y de mantener la parte de la misma no construida en uso forestal o, al menos, proceder a la plantación con arbolado del 50% de la misma.
  - b) Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a la que se destinen, la ocupación máxima que en cada caso se determina, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y vertidos; solución cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.
  - c) Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y del destino generales del suelo no urbanizable del municipio, así como los terrenos inmediatos a la misma, especialmente los Sistemas Generales de Planeamiento.
2. Sólo podrán admitirse y darse curso a las solicitudes que se refieran a:
    - a. Establecimientos hoteleros y asimilados, cuando concorra la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de

- disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar, o la oportunidad de su situación para la prestación del servicio a los usuarios de las carreteras.
- b. Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o de las molestias derivadas de la actividad propia de este tipo de centros, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en el suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.
  - c. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les impongan su regulación específica y no propicien por sus características y emplazamiento la formación de núcleos de población.
  - d. Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
  - e. Actividades culturales, benéfico – asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios, científicos, servicios funerarios y cementerio, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, por relación a las características concretas de la actividad de que se trate la procedencia de su emplazamiento aislado.
  - f. Depósitos de titularidad y explotación privada, para almacenamiento de residuos que cuenten con una declaración favorable de su impacto visual y paisajístico.
  - g. Obras e instalaciones propias de la red de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.
3. Las condiciones de edificación que se permitan para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

En las Zonas 02-03 no se permiten estos usos. En la Zona 04, se permitirán exclusivamente los alojamientos rurales.

- a) Hoteles, apartamentos turísticos, alojamientos rurales y similares:
  - Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación por edificaciones del 10 % total de la parcela. Edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.

- Distancia mínima a linderos de 15 metros.
- Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
- En rehabilitación de edificaciones tradicionales preexistentes que se destinen a alojamientos rurales, no serán de aplicación los parámetros de parcela mínima, retranqueos, ocupación ni edificabilidad.

b) Centros recreativos, deportivos y de ocio.

- Parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación de las edificaciones del 10% del total de la parcela mas el 40% para instalaciones abiertas. Edif.. max. 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
- Distancia mínima a linderos de 5 metros.
- Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
- Altura máxima: 2 plantas, 7 m.

c) Campamentos de turismo o similares:

- las mismas condiciones exigidas para el apartado b).
- d) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, artesanía y productos de la comarca.
- Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
  - Edificabilidad máxima 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  - Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
  - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
  - Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  - Altura máxima: 2 plantas, 7 m.
- e) Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, y servicios funerarios.

Las que determine la regulación sectorial y, en su defecto, las siguientes:

- Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
- La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- Edificabilidad máxima 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
- Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.

- Altura máxima dos plantas y siete metros, pudiendo superarse la altura por elementos técnicos de la construcción.
- Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
- Altura máxima: 2 plantas, 7 m., pudiendo aumentarse esta altura previa justificación, a necesidades funcionales.

**Art. 210 Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.**

No se permitirán en este suelo la implantación de este tipo de actividades.



**2.2.5.3. SECCIÓN C. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO: Valle del Guadalentín .Zonas NUPP 25.01 Entre Ríos y La Costera. NUPP25.02 Las Cañadas. NUPP26.01 La Alcanara. NUPP26.02 Las Flotas. NUPP26.03 Las Salinas .**

**Art. 211 Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

En el Suelo No Urbanizable de protegido por el planeamiento agrícola podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.
3. Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales de Planeamiento que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
4. Con las limitaciones que señala este **PGMO**, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:
  - a. Instalaciones necesarias para las explotaciones forestales, cinegéticas, agrícolas o ganaderas.
  - b. Usos y obras provisionales conforme establecen los arts. 5 de este **PGMO** y 93 de la **TRLSRM** o norma que lo sustituya.
  - c. Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

5. Con las limitaciones que señala este **PGMO**, previa obtención de la preceptiva autorización de la Administración regional, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación, de las actuaciones específicas de interés público, con los requisitos que establece la **TRLSRM**. En el supuesto de construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, no será necesaria la autorización previa de la Administración regional.

A estos efectos, y conforme establece el art. 78.2 **TRLSRM**, la superficie mínima de la explotación, entendida como una unidad funcional, será al menos de 50.000 metros cuadrados.

6. El área calificada como NUPP-26-02, mantienen su uso agrícola, por tratarse del único uso compatible con las funciones de desarrollo de especies y conectividad entre zonas protegidas.

#### **Art. 212 Autorización previa.**

1. La autorización previa de la Administración Regional, referida al número 4 del artículo anterior se atenderá al siguiente procedimiento:
2. El interesado solicitará dicha autorización en el Ayuntamiento, precisando los siguientes extremos:
  - a. Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en el plano de situación.
  - b. Justificación de la no formación de núcleo de población.
  - c. Descripción de las características fundamentales de la construcción, los usos o actividades a desarrollar en ella y sus datos de ocupación y superficies.
  - d. Copia de los títulos de propiedad.
  - e. Compromiso del propietario para afectar la finca como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincular la misma a la edificación.
3. En cuanto al procedimiento, será de aplicación lo dispuesto en el art. 86 **TRLSRM** o norma que lo sustituya.
4. Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.

**Artículo. 213 Instalaciones necesarias para las explotaciones forestales, cinegéticas agrícolas o ganaderas, y energías renovables.**

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente. No tendrán tal consideración, a efectos de las limitaciones establecidas en este Plan para las mismas, los invernaderos, parrales, umbráculos y otras instalaciones propias de los cultivos agrícolas.
2. No se admitirán aquellas que supongan un grave perjuicio para la población circundante.
3. Deberán cumplir las siguientes limitaciones:
  - Parcela mínima: Las mismas que para viviendas .
  - Ocupación máxima: Ganaderas 15%, otras 2%.
  - Número de Plantas: Una.
  - Altura máxima reguladora: seis (6,00) metros.
  - Distancias:

**Explotaciones cunícolas, avícolas y apriscos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A Caminos Locales.....	25 m.
A Carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado	1.000 m.
A Núcleos rurales.....	250 m.

**Colmenares:**

A linderos vecinos.....	50 m.
-------------------------	-------

A caminos locales.....	50 m.
A carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	500 m.
A viviendas.....	100 m.

**Instalaciones para perros, gatos y otros animales domésticos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A caminos locales.....	25 m.
A carreteras.....	50 m.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	500 m.
A viviendas.(excepto en la propia finca )...	100 m.

**Explotaciones porcinas y establos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A caminos locales.....	25 m.
A carreteras.....	200 m.
A Suelo Urbano Núcleo Alhama .....	2.000 m.
*A resto núcleos y Urbanizable Sectorizado	1.000 .
A viviendas.....	100 m.

\*En instalaciones situadas a una distancia entre 1000 y 500 m a resto de núcleos y Urbanizable Sectorizado, se admitirá su ampliación hasta 3000 cabezas, siempre que el proyecto asegure una mejora ambiental sustancial respecto a la instalación existente.

En materia de protección del medio ambiente, el otorgamiento de licencia de construcción de este tipo de instalaciones se adecuará, en su caso, a lo dispuesto en la Ley 1/95, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, o norma que la sustituya, y demás normativa de aplicación, debiendo disponerse al menos de las siguientes medidas correctoras (para las instalaciones situadas entre 1000 y 500 m;

Depósito de purines cerrado.

No se admitirá la eliminación de cadáveres en elementos abiertos (tipo fosa de cadáveres).

Se dispondrá de un programa específico para la desratización y moscas.

- Para plantas fotovoltaicas se exigirá una superficie mínima de 5.000, m<sup>2</sup>, un retranqueo mínimo de 5 m a linderos, y una ocupación máxima de parcela del 50% ( relación de superficie de paneles y superficie de finca )
- **Almacén agropecuario**

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: Norma 50.000 m<sup>2</sup> - R.E. la fijada como unidad mínima de cultivo.
- Superficie máxima edificable: 20 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 3,60 m.
- Justificación del cultivo.
- Divisiones: no se admitirá división alguna de la edificación, salvo un aseo de una superficie no mayor de 3 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 214 Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.**

1. Las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente al servicio de carreteras pueden llevarse a cabo en áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante Plan Especial que la complemente.
2. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal, conforme el procedimiento expuesto en el art. 70 del Reglamento General de Carreteras o norma que lo sustituya.
3. En todo caso, las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.
4. Los talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca vinculados a carreteras deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:
  - Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
  - Ocupación máxima de las edificaciones del 10% de la parcela.

- La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
- Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
- Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

#### **Condiciones de las actuaciones en frentes de carretera.**

Las Administraciones competentes en materia urbanística deberán regular las actuaciones en el frente de cualquier tipo de carretera respetando, en adición a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, lo indicado en los siguientes puntos:

1. Deberán establecerse ordenaciones en relación con módulos longitudinales formando frentes continuos no mayores de 300 metros, franjas verdes que deberán materializarse principalmente junto a las carreteras, articulaciones viarias, etc... y transversales, con viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de infraestructuras, zonas de localización de servicios y dotaciones.
2. Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a las mismas.
3. En el planeamiento general municipal se dispondrán las condiciones que eviten la formación de núcleos de instalaciones en frentes de carretera, mediante la limitación de superficie, longitud de fachada, accesibilidad, usos y distancias a otras industrias.

#### **Artículo. 215 Vivienda Unifamiliar.**

Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda unifamiliar aislada, conforme establece el art.77.2 del T.R.L.S. deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- a) Parcela mínima las siguientes superficies:

ÁREA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	RÉGIMEN ESPECIAL
NUPP-25-01 NUPP-26-03	50.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>
NUPP-26 -01	100.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>
NUPP-25-02 NUPP- 26-02	200.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>

- b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- c) Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
- d) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- e) Altura máxima 4 metros en una planta, pudiendo superarse por elementos técnicos de la vivienda.
- f) Ocupación máxima de la construcción de 200 m<sup>2</sup> por vivienda.
- g) En fincas de una superficie mínima de 50.000, m<sup>2</sup> se admitirá una edificación complementaria a la vivienda, de 40, m<sup>2</sup> destinados a depuradora de piscina, vestuarios, barbacoa, garaje y almacenes.
- h) En una misma finca podrá edificarse una sola vivienda unifamiliar y una o varias construcciones agrícola, sin embargo habrá de guardarse una distancia mínima entre una y otras de al menos de 10,00 mts, en caso de ser menor esta distancia, el conjunto tendrá la consideración de vivienda.
- i) Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso forestal o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- j) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

**Art. 216 Condiciones para la implantación de dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos, establecimientos turísticos y comerciales.**

- 1) La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su "utilidad pública".

Para la solicitud deberán acompañarse, al menos, la documentación siguiente:

- a) Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible de 20.000 m<sup>2</sup>, con el compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie a la implantación que se pretende y de mantener la parte de la misma no construida en uso forestal o, al menos, proceder a la plantación con arbolado del 50% de la misma.
- b) Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a la que se destinen, la ocupación máxima que en cada caso se determina, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y vertidos; solución cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.
- c) Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y del destino generales del suelo no urbanizable del municipio, así como los terrenos inmediatos a la misma, especialmente los Sistemas Generales de Planeamiento.

- 2) Sólo podrán admitirse y darse curso a las solicitudes que se refieran a:

- a) Establecimientos hoteleros y asimilados, cuando concorra la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar, o la oportunidad de su situación para la prestación del servicio a los usuarios de las carreteras.
- b) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o de las molestias derivadas



- de la actividad propia de este tipo de centros, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en el suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.
- c) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les impongan su regulación específica y no propicien por sus características y emplazamiento la formación de núcleos de población.
  - d) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
  - e) Actividades culturales, benéfico – asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios, científicos, servicios funerarios y cementerio, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, por relación a las características concretas de la actividad de que se trate la procedencia de su emplazamiento aislado.
  - f) Depósitos de titularidad y explotación privada, para almacenamiento de residuos que cuenten con una declaración favorable de su impacto visual y paisajístico.
  - g) Obras e instalaciones propias de la red de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.
  - h) Las condiciones de edificación que se permitan para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:
    - a. Hoteles, apartamentos turísticos, alojamientos rurales y similares:
      - 1. Parcela mínima 50.000 m<sup>2</sup>.
      - 2. Ocupación por edificaciones del 10 % total de la parcela. Edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
      - 3. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
      - 4. Distancia mínima a linderos de 15 metros.

5. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  6. Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  7. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  8. En rehabilitación de edificaciones tradicionales preexistentes que se destinen a alojamientos rurales, no serán de aplicación los parámetros de parcela mínima, retranqueos, ocupación ni edificabilidad.
- b. Centros recreativos, deportivos y de ocio.
1. Parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.
  2. Ocupación de las edificaciones del 10% del total de la parcela mas el 40% para instalaciones abiertas. Edif.. max. 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  3. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
  4. Distancia mínima a linderos de 5 metros.
  5. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  6. Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  7. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  8. Altura máxima: 2 plantas, 7 m.
- c. Campamentos de turismo o similares:
1. las mismas condiciones exigidas para el apartado b).

- d. Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, artesanía y productos de la comarca.
1. Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
  2. Edificabilidad máxima 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  3. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  4. Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
  5. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  6. Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
  7. Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  8. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  9. Altura máxima: 2 plantas, 7 m.
- e. Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, y servicios funerarios.

Las que determine la regulación sectorial y, en su defecto, las siguientes:

1. Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
2. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
3. Edificabilidad máxima 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
4. Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
5. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.

6. Altura máxima dos plantas y siete metros, pudiendo superarse la altura por elementos técnicos de la construcción.
7. Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
8. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
9. Altura máxima: 2 plantas, 7 m., pudiendo aumentarse esta altura previa justificación, a necesidades funcionales.

#### **Art. 217 Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.**

No se permitirán en este suelo la implantación de este tipo de actividades.

#### **2.2.5.4. SECCIÓN D. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO. RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS.**

#### **Art. 218 Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

En el Suelo No Urbanizable protegido por el planeamiento. Reserva de infraestructuras, podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de

la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.

2. Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales de Planeamiento que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

### **2.2.5.5. SECCIÓN E. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA: SIERRA ESPUÑA, BARRANCOS DE GEBAS, CARRASCOY Y SALADARES DEL GUADALENTÍN Y CERRO DEL CASTILLO.**

#### **Art. 219 Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

1. Resultará de aplicación lo dispuesto en el art. 76 **TRLSRM**, o norma que lo sustituya, según el cual, en esta categoría de suelo no podrá hacerse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En cualquier caso, se estará a tenor de lo dispuesto en los correspondientes Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (**P.O.R.N.**), de aplicación en el área, o norma que, en su caso los sustituya, y en concreto:

**PORN Sierra Espuña (incluido Barrancos de Gebas).** Decreto 13/95, de 31 de marzo de 1.995, por el que se aprueba el P.O.R.N. de Sierra Espuña (incluido Barrancos de Gebas) y se declara como paisaje protegido los Barrancos de Gebas.

**PORN Saladares del Guadalentín:** Aprobado inicialmente por Orden de 4 de Mayo de 2005 de la Consejería de medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

**PORN del Parque Regional de Carrascoy y el Valle:** Aprobado inicialmente por Orden de 18 de mayo de 2005 de la Consejería de Industria y Medio Ambiente.

Dado que las determinaciones de estos instrumentos se incorporan a este P.G.M.O. mediante la técnica de remisión normativa, cualquier modificación, o sustitución que les afecte será de inmediata aplicación sin necesidad de que se tramite modificación de este Plan General para su incorporación. A los efectos de este Plan General, en caso de derogación de alguno de estos instrumentos serán de aplicación sus determinaciones en tanto no exista normativa que lo sustituya.

2. En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración regional, excepcionalmente, previo informe favorable del órgano competente en razón de la materia:

- a. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.

- b. Con las limitaciones que señala este **PGMO**, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a usos y obras provisionales conforme establece el art. 5 de este **PGMO** y 93 del **TRLSRM** o norma que lo sustituya.

#### **Art. 220 Autorización previa.**

La autorización previa de la Administración Regional, referida al número 2 del artículo anterior se atenderá al siguiente procedimiento:

1. El interesado solicitará dicha autorización en el Ayuntamiento, precisando los siguientes extremos:
  - a. Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en el plano de situación.
  - b. Justificación de la no formación de núcleo de población.
  - c. Descripción de las características fundamentales de la construcción, los usos o actividades a desarrollar en ella y sus datos de ocupación y superficies.
  - d. Copia de los títulos de propiedad.
  - e. Compromiso del propietario para afectar la finca como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincular la misma a la edificación.
2. En cuanto al procedimiento, será de aplicación lo dispuesto en el art. 86 **TRLSRM** o norma que lo sustituya.

3. Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.



#### **2.2.5.6. SECCIÓN F. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA: DOMINIOS PÚBLICOS SECTORIALES.**

##### **Art. 221 Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Protección de los Dominios Públicos Sectoriales.**

1. Se clasifican de esta manera las zonas de dominio público de carreteras, ramblas, vías pecuarias y demás zonas así señaladas por la legislación sectorial.
2. Todas las actuaciones en este tipo de suelo cumplirán la legislación sectorial vigente.

##### **Art. 222 Dominio público de las carreteras de titularidad municipal.**

1. Los caminos o carreteras de titularidad municipal son bienes de dominio público del Ayuntamiento.
2. El deslinde corresponderá al Ayuntamiento, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

##### **Art. 223 Dominio público de carreteras de la Región de Murcia.**

Será de aplicación lo dispuesto por la Ley 9/1990, de Carreteras de la Región de Murcia y Reglamento General de Carreteras del Estado o normas que las sustituyan, según las cuales:

1. Las carreteras regionales son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma.
2. La línea de dominio público será de 3 metros, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, a contar desde la arista exterior de la explanación.
3. El deslinde corresponderá a la Comunidad Autónoma, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

##### **Art. 224 Dominio público de las Vías pecuarias.**

Será de aplicación lo dispuesto por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias o norma que la sustituya, según la cual:

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas.
2. La línea de dominio público será la señalada por la Administración regional en el acto administrativo de deslinde, estableciéndose por Ley las siguientes anchuras máximas:
  - ✓ Cañadas: anchura máxima de 75 metros.
  - ✓ Cordeles: anchura máxima de 37,5 metros.
  - ✓ Veredas: anchura máxima de 20 metros.
  - ✓ Coladas: tendrán la anchura que determine el acto administrativo de deslinde.
3. El deslinde corresponderá a la Comunidad Autónoma, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

**Art. 225 Dominio público de las ramblas que cruzan el término municipal.**

Será de aplicación lo dispuesto por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, o norma que las sustituya, según las cuales:

1. Los ríos, ramblas, lechos y lagunas constituyen el dominio público hidráulico del Estado.
2. La línea de dominio público será la señalada por el acto administrativo de deslinde, delimitada por el cauce del río o rambla, lecho o laguna.
3. El deslinde corresponderá al Estado, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

### 2.2.5.7. SECCIÓN G. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO.

#### Art. 226 Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.

En el Suelo No Urbanizable Inadecuado para el Desarrollo Urbanístico, podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.

2. Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales de Planeamiento que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
3. Con las limitaciones que señala este **PGMO**, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:
  - d) Almacén agropecuario.
  - e) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, e instalaciones de producción de energías renovables. No tendrán tal consideración, a efectos de las limitaciones establecidas en este Plan para las mismas, los invernaderos, parrales, umbráculos y otras instalaciones propias de los cultivos agrícolas.
  - f) Usos y obras provisionales conforme establece el art. 5 de este **PGMO** y 93 de la **TRLSRM** o norma que lo sustituya.

g) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.

4. Con las limitaciones que señala este **PGMO**, previa obtención de la preceptiva autorización de la Administración regional, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar y actuaciones específicas de interés público, con los requisitos que establece el **TRLSRM**. En el supuesto de construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, no será necesaria la autorización previa de la Administración regional.

A estos efectos, y conforme establece el art. 77.2 **TRLSRM**, la superficie mínima de la explotación, entendida como una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados con **R.E.** de 5.000 metros cuadrados..

Se consideran actividades específicas de interés público las siguientes:

- ✓ Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.
  - ✓ Actividades industriales y productivas.
5. Para cualquier edificación que se pretenda realizar a una distancia inferior a 100m, de un suelo de protección específica, se exigirá un anexo específico de integración paisajística y de no afección a hábitats de interés comunitario.
  6. Bandas de amortiguación: cualquier edificación que se pretenda realizar a una distancia inferior a 100m de un suelo de protección específica, se exigirá un anexo específico de integración paisajística y de no afección a hábitats de interés comunitario.
  7. El área calificada como NUI-30-03, mantienen su uso agrícola, por tratarse del único uso compatible con las funciones de desarrollo de especies y conectividad entre zonas protegidas

#### **Art. 227 Autorización previa.**

La autorización previa de la Administración Regional, referida al número 4 del artículo anterior se atenderá al siguiente procedimiento:

1. El interesado solicitará dicha autorización en el Ayuntamiento, precisando los siguientes extremos:

- a. Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en el plano de situación.
- b. Justificación de la no formación de núcleo de población.
- c. Descripción de las características fundamentales de la construcción, los usos o actividades a desarrollar en ella y sus datos de ocupación y superficies.
- d. Copia de los títulos de propiedad.
- e. Compromiso del propietario para afectar la finca como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincular la misma a la edificación.

2. En cuanto al procedimiento, será de aplicación lo dispuesto en el art. 86 **TRLRMR** o norma que lo sustituya.

3. Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.

#### **Art. 228 Almacén agropecuario.**

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: Norma 20.000 m<sup>2</sup> - R.E. la fijada como unidad mínima de cultivo.
- Superficie máxima edificable: 20 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 3,60 m.
- Justificación del cultivo.
- Divisiones: no se admitirá división alguna de la edificación, salvo un aseo de una superficie no mayor de 3 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 229 Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y energías renovables.**

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente.

No se admitirán aquellas que supongan un grave perjuicio para la población circundante.

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: Las mismas que para viviendas.
- Ocupación máxima: Ganaderas 15%, otras 2%.
- Número de Plantas: Una. En el caso de explotaciones avícolas y cunícolas, se admiten dos plantas.
- Altura máxima reguladora: seis (6,00) metros.

Distancias:     **Explotaciones cunícolas, avícolas y apriscos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A Caminos Locales.....	25 m.
A Carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado	1.000 m.
A Núcleos rurales.....	250 m.

**Colmenares:**

A linderos vecinos.....	50 m.
A caminos locales.....	50 m.
A carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	500 m.
A viviendas.....	100 m.

**Instalaciones para perros, gatos y otros animales domésticos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A caminos locales.....	25 m.
A carreteras.....	50 m.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	500 m.
A viviendas.(excepto en la propia finca )...	100 m.

**Explotaciones porcinas y establos:**

No permitidas en el Área 29-01

A linderos vecinos.....	15 m.
-------------------------	-------

A caminos locales.....	25 m.
A carreteras.....	200 m.
A Suelo Urbano Núcleo Alhama .....	2.000 m.
*A resto núcleos y Urbanizable Sectorizado	1.000 m.
A viviendas.....	100 m.

\*En instalaciones situadas a una distancia entre 1000 y 500 m resto de núcleos y Urbanizable Sectorizado, se admitirá su ampliación hasta 3000 cabezas, siempre que el proyecto asegure una mejora ambiental sustancial respecto a la instalación existente.

En materia de protección del medio ambiente, el otorgamiento de licencia de construcción de este tipo de instalaciones se adecuará, en su caso, a lo dispuesto en la Ley 1/95, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, o norma que la sustituya, y demás normativa de aplicación, debiendo disponerse al menos de las siguientes medidas correctoras ( para las instalaciones situadas entre 1000 y 500 m;

Depósito de purines cerrado.

No se admitirá la eliminación de cadáveres en elementos abiertos (tipo fosa de cadáveres).

Se dispondrá de un programa específico para la desratización y moscas.

- b) En materia de protección del medio ambiente, el otorgamiento de licencia de construcción de este tipo de instalaciones se adecuará, en su caso, a lo dispuesto en la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, o normativa que la sustituya, y demás normativa en vigor.
- Para plantas fotovoltaicas se exigirá una superficie mínima de 5.000, m<sup>2</sup>, un retranqueo mínimo de 5 m a linderos, y una ocupación máxima de parcela del 50% ( relación de superficie de paneles y superficie de finca )
- c) En materia de protección del medio ambiente, el otorgamiento de licencia de construcción de este tipo de instalaciones se adecuará, en su caso, a lo dispuesto en la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, o normativa que la sustituya, y demás normativa en vigor.

**Art. 230 Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.**

1. Las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente al servicio de carreteras pueden llevarse a cabo en áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante Plan Especial que la complemente.
2. Se considerarán como tales únicamente las así establecidas por el Reglamento General de Carreteras o norma que lo sustituya.
3. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal, conforme el procedimiento expuesto en el art. 70 del Reglamento General de Carreteras o norma que lo sustituya.
4. En todo caso, las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.
5. Los talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca vinculados a carreteras deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:
  - Parcela mínima con superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.
  - Ocupación máxima de las edificaciones del 15% de la parcela. Edificabilidad máxima 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  - Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
  - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
  - Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.



- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

#### Condiciones de las actuaciones en frentes de carretera.

Las Administraciones competentes en materia urbanística deberán regular las actuaciones en el frente de cualquier tipo de carretera respetando, en adición a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, lo indicado en los siguientes puntos:

1. Deberán establecerse ordenaciones en relación con módulos longitudinales formando frentes continuos no mayores de 300 metros, franjas verdes que deberán materializarse principalmente junto a las carreteras, articulaciones viarias, etc... y transversales, con viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de infraestructuras, zonas de localización de servicios y dotaciones.
2. Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a las mismas.
3. En el planeamiento general municipal se dispondrán las condiciones que eviten la formación de núcleos de instalaciones en frentes de carretera, mediante la limitación de superficie, longitud de fachada, accesibilidad, usos y distancias a otras industrias.

#### Art. 231 Vivienda Unifamiliar.

1. Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda unifamiliar aislada deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:
  - a) Parcela mínima con las siguientes superficies:

ÁREA	SUPERFICIE MÍNIMA	RÉGIMEN ESPECIAL
NUI-27-01 NUI-28-01-01 NUI-28-02-01 NUI-28-03 NUI-28-04 NUI -28-05	50.000 m2	5.000 m2.
NUI-28-01-02 NUI-28-02-02 NUI-30-01	50.000 m2.	10.000 m2.

NUI-30-02 NUI-30-05 NUI-30-06	20.000m2	5.000 m2
NUI-29-01	50.000 m2	20.000 m2.
NUI-30-03	200.000 m2	50.000 m2
NUI-30-04	20.000m2	10.000m2

- b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- c) Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
- d) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- e) Altura máxima 7 metros en dos plantas, pudiendo superarse la altura por elementos técnicos de la vivienda.
- f) Ocupación máxima de la construcción de 200 m2 por vivienda y 200, m2 construidos.  
En fincas de una superficie mínima de 20.000, m2 se admitirá una edificación complementaria a la vivienda, de 40, m2 destinados a depuradora de piscina, vestuarios, barbacoa, garaje y almacenes.  
En una misma finca podrá edificarse una sola vivienda unifamiliar y una o varias construcciones agrícola, sin embargo habrá de guardarse una distancia mínima entre una y otras de al menos de 10,00 m, en caso de ser menor esta distancia, el conjunto tendrá la consideración de vivienda.
- g) Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

**Art. 232 Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.**

1. La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias en general, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su "utilidad pública".

Para la solicitud deberán acompañarse, al menos, la documentación siguiente:

- a. Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible de 20.000 m<sup>2</sup>, con el compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie a la implantación que se pretende y de mantener la parte de la misma no construida en uso agrícola o, en su caso, proceder a la plantación con arbolado del 50% de la misma.
- b. Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a la que se destinen, la ocupación máxima que en cada caso se determina, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y vertidos; solución cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante, y realización de accesos con una explanada mínima de seis metros pavimentada.
- c. Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y del destino generales del suelo no urbanizable del municipio, así como los terrenos inmediatos a la misma, especialmente los Sistemas Generales de Planeamiento.

2. Sólo podrán admitirse y darse curso a las solicitudes que se refieran a:

- a. Establecimientos hoteleros y asimilados, cuando concorra la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar, o la oportunidad de su situación para la prestación del servicio a los usuarios de las carreteras.
- b. Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o de las molestias derivadas de la actividad propia de este tipo de centros, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en el suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

- c. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les impongan su regulación específica.
  - d. Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
  - e. Actividades culturales, benéfico – asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios, científicos, servicios funerarios y cementerio, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, por relación a las características concretas de la actividad de que se trate la procedencia de su emplazamiento aislado.
  - f. Depósitos de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos que cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto visual y paisajístico.
  - g. Obras e instalaciones propias de la red de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.
3. Las condiciones de edificación que se permitan para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:
- a) Hoteles, apartamentos turísticos, alojamientos rurales y similares:
    - Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>.
    - Ocupación por edificaciones del 10% total de la parcela.
    - Edificabilidad máxima 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
    - Distancia mínima a linderos de 5 metros.
    - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
    - Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de

la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
- Altura máxima: 3 plantas, 11 m.
- En rehabilitación de edificaciones tradicionales preexistentes que se destinen a alojamientos rurales, no serán de aplicación los parámetros de parcela mínima, retranqueos, ocupación ni edificabilidad.

b) Centros recreativos, deportivos y de ocio.

- Parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación de las edificaciones del 10% del total de la parcela mas el 40% para instalaciones abiertas.
- Edificabilidad máxima 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
- Distancia mínima a linderos de 5 metros.
- Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
- Altura máxima 2 plantas, 7 m.

c) Campamentos de turismo o similares:

- las mismas condiciones exigidas para el apartado b).

- d) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, artesanía y productos de la comarca.
- Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
  - Ocupación máxima de las edificaciones del 4% de la parcela.
  - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  - Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
  - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
  - Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  - Altura máxima, 2 plantas, 7 m, pudiendo aumentarse esta altura, justificadamente por necesidades funcionales.
- e) Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, y servicios funerarios.

Las que determine la regulación sectorial y, en su defecto, las siguientes:

- Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
- La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
- Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- Altura máxima tres plantas y diez metros, pudiendo superarse la altura por elementos técnicos de la construcción.

- Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

### **Art. 233 Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.**

1. Únicamente se permitirá la implantación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo no urbanizable - salvo las actividades industriales de especial importancia - cuando se justifique suficientemente su ubicación fuera del suelo urbano o urbanizable.
2. Como excepción, podrán continuar su actividad o cambiar de uso aquellas naves que hayan obtenido licencia con anterioridad a la aprobación de este **PGMO** y/o la edificación que esté declarada como obra nueva en el Registro de la Propiedad en la misma fecha.
3. La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere su declaración de "utilidad pública" por la Administración autonómica, y la consiguiente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanísticos del terreno, que se interesará de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, acompañando a la solicitud los documentos que reglamentariamente se determinen, entre los que deben figurar, como mínimo, los siguientes:
  - a. Justificación de la propiedad de los terrenos correspondientes, que deberá tener la superficie necesaria para que quede libre el cincuenta por ciento de la parcela neta; con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al aprovechamiento urbanístico que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o, en su caso, de plantar arbolado.
  - b. Estudio justificativo de la solución del acceso rodado, de abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo

del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.

- c. Análisis de su impacto ambiental e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino generales del suelo no urbanizable y especialmente de los terrenos inmediatos a la misma, así como sobre las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones del territorio.
4. Pese a la carencia, en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de este **PGMO**, de los requisitos previstos en el número anterior, podrá declararse la “utilidad pública” de la reforma o ampliación de tales actividades cuando se den las circunstancias siguientes:
- a. La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
  - b. En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite hasta el que será posible en todo caso la ampliación.
5. Parámetros Urbanísticos:
- Parcela mínima: 20.000 metros.
  - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la superficie real de la construcción.
  - Una distancia mínima a linderos de 5 metros.
  - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - Altura máxima de dos plantas y diez metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.
  - Ocupación máxima de la construcción: 15%.
  - Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como del mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.



- Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de vertidos que pueda producir la actuación.
- Altura máxima: 2 plantas, 7 m.

**Art. 234. Régimen aplicable al Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbanístico de uso industrial.**

***A. Autorizaciones de actividades industriales en suelo no urbanizable.***

En suelo no urbanizable, se estará a lo establecido en el régimen excepcional de edificación previsto en la legislación urbanística. Si dicho régimen permitiera la implantación de usos o actividades industriales, éstos serán autorizables excepcionalmente, cuando cumpliendo con los requisitos impuestos en el Decreto Legislativo 1/2005, concurren de manera adicional y conjunta las siguientes circunstancias, las cuales deberán justificarse con carácter previo a su autorización y realización:

- a. Que se trate de actividades ligadas al aprovechamiento de recursos primarios, agrícolas, extractivos o que por su naturaleza exijan una localización aislada o una ubicación concreta.
- b. Que se incorporen las medidas necesarias para evitar el deterioro del medio, como consecuencia de la actividad.
- c. Que se localicen con criterios de mínimo impacto sobre el paisaje y el medio ambiente.

***B. Condiciones específicas que han de cumplir las instalaciones aisladas que se implanten en suelo no urbanizable y urbanizable sin sectorizar.***

1. Las instalaciones industriales aisladas en suelo urbanizable sin sectorizar y no urbanizable, estas últimas en aplicación del criterio establecido en el artículo 37 de la presente normativa, han de cumplir, además de lo dispuesto en la legislación urbanística y en el planeamiento urbanístico general, las siguientes condiciones específicas:
  - a. Se han de localizar a una distancia no menor de 200 m de cualquier cauce, río, torrente o elemento de la red de drenaje natural del territorio presente en el Inventario de Cauces de la Región de Murcia o de embalses de abastecimiento urbano o agrícola, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial aplicable en materia de aguas.
  - b. En ningún caso serán autorizables industrias localizadas en terrenos inundables
  - c. La pendiente media del terreno no ha de ser superior al 12%.
  - d. El área a afectar no debe estar ocupada por masas arbóreas.

- e. Se han de localizar a una distancia no menor de 500 m del suelo urbano o urbanizable residencial y de núcleos de población, salvo que se trate de instalaciones de producción de energías tipificadas como renovables.
  - f. No deberán estar situadas en el entorno de Bienes de Interés Cultural.
  - g. Se deberá justificar la imposibilidad de su traslado a polígonos ordenados.
  - h. No se llevarán a cabo instalaciones industriales aisladas en los suelos especialmente protegidos, terrenos forestados y lugares que contengan otro tipo de valores ambientales merecedores de protección y conservación, como valores paisajísticos, hábitats comunitarios y hábitats de especies animales y vegetales incluidas en alguna figura de protección entre otros cuyos valores sean incompatibles con la actuación o uso que se soliciten.
2. A efectos de lo indicado en el apartado anterior se entenderá como terreno inundable aquel que sea así reconocido por la normativa sectorial aplicable y, en particular, por un estudio de inundabilidad aprobado por la Consejería competente en la materia e informado por el Organismo de Cuenca correspondiente.

### ***C. Condiciones de autorización.***

En cualquier caso la autorización, tanto en suelo no urbanizable como urbanizable sin sectorizar, estará condicionada al cumplimiento con carácter previo de las siguientes condiciones:

1. La incorporación de sistemas que garanticen la adecuada calidad de los efluentes líquidos.
2. Las solicitudes de licencia, sea cual sea la naturaleza de los vertidos, deberá incluir los datos exigibles por la legislación vigente para la autorización de vertidos, no pudiendo concederse la licencia sin dicha autorización.
3. La incorporación de medidas que garanticen el adecuado tratamiento de los residuos sólidos, indicando su naturaleza y su tratamiento, incluyendo la indicación del punto de vertido controlado a utilizar y los sistemas a usar para su localización hasta el momento del vertido que aseguren la imposibilidad de contaminación del suelo y el subsuelo y la no existencia de efectos molestos para la población.
4. En ningún caso será autorizables las instalaciones generadoras de residuos tóxicos y peligrosos, salvo las que deban necesariamente localizarse en zonas aisladas. En estos casos, el procedimiento de estudio de impacto ambiental verificará la existencia de los sistema de prevención, recogida y tratamiento previstos por al legislación vigente.
5. Se exceptúa de lo indicado en el apartado anterior, en cuanto a la imposibilidad de obtener autorización, a aquellas industrias que debido al escaso volumen de residuos peligrosos producidos deban presentar la declaración de pequeño productor.

***D. Medidas de compensación ambiental.***

1. Como medida de compensación ambiental y de disuasión de las instalaciones, que reduzca el atractivo de un suelo sin cargas urbanísticas frente a otras localizaciones, habrá de reforestarse al menos el 50% de la parcela en aquellos lugares donde dicha reforestación sea compatible con los valores que propiciaron la clasificación del área ocupada como suelo no urbanizable, salvo que se trate de instalaciones de producción de energías tipificadas como renovables.
2. En aquellos casos en los que, en cumplimiento de lo indicado en el apartado anterior, no sea posible reforestar, deberá realizarse un programa de vigilancia ambiental, el cual habrá de contemplar medidas de disuasión y compensación. Dicho programa, tendrá que ser informado de manera preceptiva y vinculante por la Consejería competente en materia de medio ambiente, de forma previa a la concesión de la autorización para realizar las citadas instalaciones.





## 2.3. - TITULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN.

### Art. 235. Carreteras.

#### a) Legislación.

La legislación estatal está constituida por la Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de 29 de julio) y el Reglamento General de Carreteras.

La legislación autonómica se contiene en la Ley 9/1990, de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia.

#### b) Afecciones territoriales.

Por lo que respecta a la normativa estatal, con carácter previo hemos de señalar que la Ley 25/1998 tiene por objeto, de acuerdo con su artículo 1, la regulación de la planificación, proyección, construcción, conservación, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras estatales. Estas son definidas en su artículo 4.1. como las integradas en un itinerario de interés general o cuya función en el sistema de transporte afecte a más de una Comunidad.

Hecha esta precisión, las afecciones territoriales que resultan de la legislación estatal de carreteras, recogidas en el Capítulo III, Sección 1ª de la Ley 25/1998, son las siguientes:

“Artículo 20. A los efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección”.

“Artículo 21.1. Son de **dominio público** los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afectada a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses, y otros fines auxiliares o complementarios.

3. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38”.

“Artículo 22. 1. La **zona de servidumbre de las carreteras estatales** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de carreteras, medidas desde citadas aristas exteriores.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirá más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

3. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

“Art 23.1. La **zona de afección de una carretera estatal** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos

líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

3. En las construcciones e instalaciones existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

“Artículo 24.1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar **publicidad** en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

2. A los efectos de este artículo no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo”.

“Artículo 25.1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece **la línea límite de edificación**, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.



2. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

3. Asimismo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectadas, podrán, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante”.

“Artículo 26. En la zona de servidumbre, y en las comprendidas hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá proceder a la **expropiación de los bienes existentes**, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente”.

“Artículo 27. 1. Los Delegados del Gobierno y Gobernadores civiles, a instancia o previo informe del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, dispondrán la **paralización de las obras y la suspensión de usos** no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones.

2. Las citadas autoridades interesarán del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para que efectúe la adecuada comprobación de las obras paralizadas y los usos suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses, una de las resoluciones siguientes:

a) Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustasen a las condiciones establecidas en la autorización.

b) Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras e instalaciones o autorizaciones de los usos que se adapten a las normas aplicables.

3. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes”.

“Artículo 28.1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo puede limitar los **accesos** a las carreteras estatales y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse.

2. Asimismo queda facultado para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

3. Cuando los accesos no previstos se soliciten por los propietarios o usufructuarios de una propiedad colindante, o por otros directamente interesados, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá convenir con éstos la aportación económica procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público o exista imposibilidad de otro tipo de acceso.

4. Las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras, a las variantes de población y de trazado ni a los nuevos tramos de calzada de interés general del Estado, salvo que sean calzadas de servicio”.

Por lo que se refiere a la **legislación autonómica**, la Ley 9/1990 será aplicable a todas las vías de tránsito rodado que, formando parte del sistema viario, transcurran por el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y no sean de titularidad estatal.

Pasando al estudio de las afecciones impuestas por esta Ley, su Título IV hace referencia a las limitaciones a los usos del suelo y actividades en las zonas contiguas a las carreteras.

“Artículo 21. A los efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las zonas de dominio público y de protección cuyas características admitirán las excepciones establecidas con base en el artículo 8º de esta Ley”.

“Artículo 22.1. Son de **dominio público** los terrenos ocupados por las carreteras regionales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, definida como aparece en el artículo 21, párrafo 1 de la Ley 25/1988, de carreteras. Cuando el terreno natural

adyacente este al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación es el borde exterior de la cuneta.

2. Solo podrá realizarse obras e instalaciones en la zona de dominio público en la carretera, previa autorización de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, cuando la prestación de un servicio público de interés general lo exija.

3. La ocupación del dominio público podrá efectuarse de forma inmediata por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas”.

“Artículo 23.1. La **zona de protección** de las carreteras regionales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a una distancia de treinta metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 20.

Los usos existentes en el momento de aprobación de un proyecto de construcción serán respetados en tanto sean compatibles con la ejecución de éste.

3. En todo caso, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas podrá autorizar la utilización de la zona de protección por razones e interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables tanto la ocupación de la zona de protección como los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

“Artículo. 24. En el caso de las vías de circulación con características de autovía se entenderá que las distancias a que hacen referencia los artículos 21 y 22 serán de 5 metros para la zona de dominio público y 50 metros para la zona de protección, medidos ambos desde la arista exterior de la explanación”.

“Artículo. 26.1. A ambos lados de las carreteras regionales se establece la **línea límite de edificación**, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 25 metros en las carreteras de Primer y Segundo Niveles, y a 18 metros en el resto de carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente desde la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

2. Con carácter general, en las carreteras regionales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, así como por espacios definidos según el artículo 8, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia diferente a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

“Artículo 27. En la zona de protección y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente.

“Artículo 28.1. El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas podrá disponer la paralización de las obras y la suspensión de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones a que se refiere el artículo 22 de esta Ley.

2. Por parte de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas se efectuará la adecuada comprobación de las obras realizadas y los usos suspendidos, debiendo adoptar en el plazo máximo de tres meses, previa audiencia del interesado, una de las resoluciones siguientes:

a) Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustaren a las condiciones establecidas en la autorización.

b) Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras o instalaciones o autorización de los usos que se adapten a las normas aplicables.

3. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes según lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras, en lo referente a infracciones y sanciones”.

“Artículo 29.1. La Consejería de Política Territorial y Obras Públicas puede limitar los accesos a las carreteras a las carreteras regionales y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse.

2. Asimismo queda facultada para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

3. Cuando los accesos no previstos se soliciten por los propietarios o usufructuarios de una propiedad colindante, o por terceros directamente interesados, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas podrá convenir con estos la aportación económica procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público o exista imposibilidad de otro tipo de acceso.

4. Las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras, a las variantes de población y de trazado ni a los nuevos tramos de calzada de las carreteras regionales de Primer Nivel, salvo que sean calzadas de servicio”.

“Artículo 30. Cuando una construcción o una parte de ella pueda ocasionar daños a una carretera o ser motivo de peligro para la circulación por causa de su estado ruinoso, la Dirección General de Carreteras lo pondrá en conocimiento de la Corporación Local correspondiente a los efectos previstos en la legislación urbanística. En el plazo de quince días, la Corporación Local deberá incoar el correspondiente expediente de declaración de ruina o la demolición en el supuesto de que la ruina sea inminente”.

“Artículo 31.1. El régimen de infracciones y sanciones será el previsto en la Sección Tercera del Capítulo Tercero de la Ley 25/1988 de Carreteras, teniendo presente que la zona de protección

establecida en esta Ley equivale a estos efectos a las zonas de servidumbre y afección establecidas por la Ley citada.

2. El procedimiento para sancionar las infracciones a los preceptos de esta Ley se iniciará de oficio por acuerdo de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas o como consecuencia de denuncia formulada por particulares. El procedimiento sancionador, respetando la legalidad vigente, se establecerá por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia atendiendo al principio de máxima eficacia.

3. En los supuestos en que los actos cometidos contra la carretera o sus elementos pudieran ser constitutivos de delito o falta, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas pasará el tanto de culpa a la autoridad judicial competente y se abstendrá de proseguir el procedimiento sancionador mientras ésta no se haya pronunciado. La sanción de la autoridad judicial excluirá la imposición de multa administrativa. De no haberse estimado la existencia de delito o falta, la Administración podrá proseguir el expediente sancionador con base en los hechos que los Tribunales hayan considerado probados”.

“Artículo 32. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en colaboración con las Entidades Locales, elaborará planes trienales de seguridad vial, en los que se establecerán las actuaciones en esta materia.”

Título V.- Travesías y redes arteriales.

**Artículo 33. Los tramos de carretera regional que discurran por suelo urbano o estén incluidos en una red arterial se regirán por las disposiciones de los artículos siguientes y por las demás contenidas en esta Ley en lo que resulten aplicables.**

A los efectos de esta Ley se denominará red arterial de una población o grupo de poblaciones, el conjunto de tramos de carretera actuales o futuros que establezcan de forma integrada la continuidad y conexión de los distintos itinerarios de la red regional o presten el debido acceso a los núcleos urbanos de población afectados.

Se considerarán tramos urbanos aquellos de las carreteras regionales que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. Se considerará

travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de los márgenes”.

“Artículo 34.1. Toda actuación en una red arterial se establecerá previo acuerdo entre las distintas Administraciones Públicas interesadas de forma coordinada en el planeamiento urbanístico vigente.

2. A tal efecto, deberán utilizarse los procedimientos legalmente establecidos para asegurar la colaboración y coherencia de actuaciones en una red arterial en materia de inversión y de prestación de servicios.

3. A falta de acuerdo, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, podrá aprobar la ejecución de las actuaciones necesarias en los tramos de la red arterial que formen parte de la red regional de carreteras.

“Artículo 35.1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha Consejería, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley y en lo no regulado por esta, de la Ley 25/1988, de Carreteras.

2. En las zonas de protección de los tramos de carretera indicados en el número anterior, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos.

Cuando no estuviere aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas.

3. En las travesías de carreteras regionales corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de protección”.

“Artículo 36.1. La conservación y explotación de todo tramo de carretera regional que discurra por suelo urbano corresponde a la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas. Las limitaciones de la circulación en tales tramos se establecerán previo informe vinculante de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas.

2. Las carreteras regionales o tramos determinados de ellas se entregarán a los Ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías urbanas. El expediente se promoverá a instancia del Ayuntamiento o de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, y será resuelto por el Consejo de Gobierno. Excepcionalmente podrá resolverlo el titular de citado departamento cuando existiera acuerdo entre el órgano cedente y el cesionario.

3. Se considerará vía urbana, a efectos del apartado anterior, aquella que cumple las siguientes condiciones:

- a) Que su tráfico sea mayoritariamente urbano.
- b) Que exista vía alternativa para la continuidad de la red regional que proporcione mejor servicio.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas y las Corporaciones Locales respectivas podrán convenir lo que estimen procedente en orden a la mejor conservación y funcionalidad de tales vías”.

### **c) Esquema competencial.**

Con carácter general, cabe señalar que los artículos 148.1.4ª y 149.1.24ª de la Constitución, y concordantes de los respectivos Estatutos de Autonomía, determinan el régimen competencial en materia de carreteras. El artículo 148.º.4ª recoge los criterios de interés y territorio (“obras públicas de interés de la Comunidad Autónoma en su propio territorio”), mientras que el artículo 148.1.5ª alude exclusivamente al criterio territorial (“carreteras cuyo itinerario se desarrolla íntegramente en territorio de la Comunidad Autónoma”). Paralelamente, el artículo 149.1.24ª introduce un nuevo criterio delimitador cuando atribuye como competencia exclusiva del Estado sobre “régimen general de comunicaciones; tráfico y circulación de vehículos de motor (...)”, atribuida por el artículo 149.1.21 del texto constitucional.

De este modo, con independencia del territorio por el que discurra una carretera, será su calificación o no como de interés general y la posible afección a varias Comunidades Autónomas lo que determine la titularidad estatal o autonómica de la carretera.



Sobre las carreteras cuya titularidad les pertenece, el Estado y las Comunidades Autónomas tienen competencia exclusiva, entendiéndose como tal el poder dictar leyes, aprobar reglamentos y la ejecución y control de todas las actuaciones públicas en la materia.

Esta delimitación competencial se refleja en la Ley 25/1988, de 29 de julio, y así su artículo 4.1 dispone que constituyen la Red de Carreteras del Estado “las integradas en un itinerario de interés general o cuya función en el sistema de transporte afecte a más de una Comunidad Autónoma”. Los criterios para considerar un itinerario como de interés general son los siguientes:

- 1) Formar parte de los principales itinerarios de tráfico internacional, incluidos en los correspondientes convenios;
- 2) Constituir el acceso a un puerto o aeropuerto de interés general;
- 3) Servir de paso a los principales pasos de fronteras;
- 4) Enlazar las Comunidades Autónomas, conectando los principales núcleos de población del territorio del Estado, de manera que formen una red continua que soporte regularmente un tráfico de largo recorrido.

La distribución de competencias en materia de carreteras debe completarse haciendo una referencia a las carreteras dependientes de los municipios y provincias.

La Ley Reguladora de Bases del Régimen Local atribuye (artículo 25) a los municipios competencia para la conservación de caminos y vías rurales. No obstante, los artículos 25.1 y 36.1 de esta Ley, dedicados respectivamente a municipios y provincias, remiten a las leyes sectoriales, estatales y autonómicas, la definitiva configuración del cuadro de competencias locales sobre esta materia.

Definido así con carácter general el esquema competencial, hemos de hacer referencia a las tres siguientes cuestiones: a) el régimen de travesías y redes arteriales en la legislación estatal, b) el esquema de competencias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, tal y como aparece dibujado por la Ley 27/1990 y c) las relaciones con la planificación urbanística y territorial previstas en la misma Ley.

En relación con el primer apartado, el capítulo IV de la Ley estatal, se refiere a las **travesías y redes arteriales** en los siguientes términos:

“Artículo 36. Los tramos de carretera estatal que discurran por suelo urbano o estén incluidos en una red se regirán por las disposiciones del presente capítulo y por las demás contenidas en esta Ley en lo que resulten aplicables”.

“Artículo 37. 1. A los efectos de esta Ley se denomina red arterial de una población o grupo de poblaciones el conjunto de tramos de carretera actuales o futuras, que establezcan e forma integrada la continuidad y conexión de los distintos itinerarios de interés general del Estado, o presten el debido acceso a los núcleos de población afectados.

2. Se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras estatales que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de los márgenes.”

“Artículo 38.1. Toda actuación en una red arterial se establecerá previo acuerdo entre las distintas Administraciones Públicas interesadas de forma condicionada con el planeamiento urbanístico vigente.

2. A tal efecto, deberán utilizarse los procedimientos legalmente establecidos para asegurar la colaboración y coherencia de las actuaciones en una red arterial en materia de inversión y prestación de servicios.

3. A falta de acuerdo, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, podrá aprobar la ejecución de las actuaciones necesarias en los tramos de una red arterial que formen o puedan formar parte de la red estatal de carreteras”.

“Artículo 39.1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho departamento ministerial, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

2. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos de carretera indicados en el número anterior, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos.

Cuando no estuviese aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico, deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3. En las travesías de carretera estatales corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en la zona de servidumbre o afección”.

“Artículo 40.1 La conservación y explotación de todo tramo de carretera estatal que discurra por suelo urbano corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

2. Las carreteras estatales o tramos determinados de ellas se entregarán a los Ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías urbanas. El expediente se promoverá a instancia del Ayuntamiento o del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y será resuelto por el Consejo de Ministros. Excepcionalmente podrá resolverlo el titular del citado Departamento cuando existiere acuerdo entre el órgano cedente y el cesionario.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Corporaciones Locales respectivas podrán convenir lo que estimen procedente en orden a mejorar la conservación u funcionalidad de tales vías”.

“Artículo 41. La utilización de las carreteras en sus tramos urbanos y, de modo especial, en las travesías se ajustará además de lo dispuesto en el capítulo III de esta Ley, al Código de Circulación y a la correspondiente normativa local”.

Finalmente, hemos de hacer referencia al Título III de la Ley 26/1990, que se ocupa de las **relaciones con la planificación urbanística y territorial**.

“Artículo 17.1. Cuando se trate de construir carreteras o variantes no incluidas en el planeamiento urbanístico vigente de los núcleos de población a los que afecten, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas deberá remitir el estudio informativo correspondiente a las Corporaciones Locales

afectadas, al objeto de que durante el plazo de un mes examinen si el trazado propuesto es el más adecuado para el interés general y para los intereses de las localidades a que afecta la nueva carretera o variante. Transcurrido dicho plazo y un mes más sin que dichas Corporaciones informen al respecto, se entenderá que están conformes con la propuesta formulada.

En caso de disconformidad, que necesariamente deberá de ser motivada, el expediente será elevado al Consejo de Gobierno, que decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en este caso, ordenará la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, que deberá acomodarse a las determinaciones del proyecto en el plazo de un año desde su aprobación.

2. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico municipal que afecte a carreteras regionales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto a la Dirección General de Carreteras y Puertos de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, para que esta emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime convenientes.

Si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el referido departamento, se entenderá su conformidad con el mismo.

3. En los municipios que carecieren de planeamiento urbanístico aprobado, la aprobación definitiva de los estudios indicados en el apartado primero de este artículo comportará la inclusión de la nueva carretera o variante en los instrumentos de planeamiento urbanístico que se elaboren posteriormente.

4. Con independencia de la información oficial a que se refieren los apartados anteriores, se llevará a cabo, en la forma prevista en la Ley de Procedimiento Administrativo, un trámite de información pública del proyecto de construcción durante treinta días hábiles. En este trámite las observaciones deberán versar sobre las circunstancias que justifiquen la declaración de interés general de la carretera y sobre la concepción global de su trazado.

La aprobación del expediente de información pública corresponde a la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas”.

“Artículo 18. Quedan exceptuados de la tramitación prevista en los artículos anteriores, los proyectos de construcción destinados a remediar catástrofes o situaciones que exijan una intervención con carácter urgente”.

### **Art. 236. Vías pecuarias.**

#### **a) Legislación.**

Está constituida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, dictada en ejercicio de la competencia exclusiva que atribuye al Estado el artículo 149.1.23ª de la Constitución para dictar la legislación básica sobre esta materia. De acuerdo con su Disposición derogatoria única: “Queda derogada la Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías

Pecuarias, y el Real Decreto 2876/1978, de 3 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley”.

La Disposición final tercera de la Ley 3/1995 dispone que corresponde al Gobierno y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo de esta Ley, especificando la disposición final primera las normas básicas y de aplicación plena.

Cabe destacar que la **Región de Murcia** carece de desarrollo legislativo de la normativa básica estatal en materia de vías pecuarias.

#### **b) Afecciones territoriales.**

Las vías pecuarias, esto es, las rutas o itinerarios por donde transcurre o ha venido discurriendo adicionalmente el tránsito ganadero (art. 1.2 Ley 3/1995), son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables (art. 2 Ley 3/1995).

El art. 4 de la misma Ley distingue los siguientes tipos de vías pecuarias, al disponer:

“1. Las vías pecuarias se denominan, con carácter general: cañadas, cordeles y veredas.

- a) Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.
- b) Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
- c) Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

2. Dichas denominaciones son compatibles con otras de índole consuetudinaria, tales como azagadores, cañaneras, caminos ganaderos, carreradas, galianas, ramales, traviesas y otras que reciban en las demás lenguas españolas oficiales.

3. Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Asimismo, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación”.

No obstante su carácter de bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, el Capítulo IV del Título I de la Ley 3/1995 regula las ocupaciones temporales y aprovechamientos sobrantes de las vías pecuarias y el Título II define los usos compatibles y complementarios.

En relación con las **ocupaciones temporales**, el art. 14 establece que:

“Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de aquél.

En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación. Serán sometidas a información pública por espacio de un mes y habrán de contar con el informe del Ayuntamiento en cuyo término radiquen”.

En materia de **usos compatibles**, el art. 16 dispone:

“1. Se considerarán compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para usos específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluida de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

2. Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.”.

En lo que atañe a los **usos complementarios**, el art. 17 señala que:

“1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respete la prioridad del tránsito ganadero.

2. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de actividades conforme a lo establecido en el artículo 14.

Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma.

3. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.”

Igualmente, cabe destacar lo establecido en los artículos 12 y 13, en relación con las **modificaciones de trazado** como consecuencia de una ordenación territorial o por la realización de obras públicas:

“Art.12. En las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél”.

“Art. 13.1. Cuando se proyecte una obra pública sobre el terreno por el que discurra una vía pecuaria, la Administración actuante deberá asegurara que el trazado alternativo de la vía pecuaria garantice el mantenimiento de sus características y la continuidad del tránsito ganadero y de su itinerario, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél”.

### **c) Esquema competencial.**

De acuerdo con su carácter de bienes de dominio público municipal, los artículos 5 de la Ley 3/1995, disponen que:

“Artículo 5. Corresponde a las Comunidades Autónomas, respecto de las vías pecuarias:

- a) El derecho y el deber de investigar la situación de los terrenos que se presuman pertenecientes a las vías pecuarias.
- b) La clasificación.
- c) El deslinde.
- d) El amojonamiento.
- e) La desafectación.
- f) Cualesquiera otros actos relacionados con las mismas”.

“Artículo 6. La creación, ampliación y restablecimiento de las vías pecuarias corresponde a las Comunidades Autónomas en sus respectivos ámbitos territoriales. Dichas actuaciones llevan aparejada la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados”

Por lo demás, algunos preceptos prevén la intervención de otras personas o entidades. Así, en materia de deslinde, se dará audiencia en el procedimiento al Ayuntamiento correspondiente, a los propietarios colindantes, previa notificación, y a las organizaciones o colectivos interesados cuyo fin sea la defensa del medio ambiente (Art. 8); las modificaciones del trazado se someterán a consulta previa a las Corporaciones Locales, de las Cámaras Agrarias, de las organizaciones profesionales agrarias afectadas y de aquellas organizaciones o colectivos cuyo fin sea la defensa del medio ambiente (Art. 11); los artículos 14 y 17 antes citados, a propósito de las ocupaciones temporales y usos complementarios...



El art. 18 crea la Red Nacional de Vías Pecuarias, en la que se integran todas las cañadas y aquellas otras vías pecuarias que garanticen la continuidad de las mismas, siempre que su itinerario discorra entre dos o más Comunidades Autónomas y también las vías pecuarias que sirvan de enlace para los desplazamientos ganaderos de carácter interfronterizo. Los expedientes de desafectación y de expropiación, junto con los negocios jurídicos de adquisición que afecten a terrenos de las vías pecuarias integradas en la Red Nacional, son competencia de las Comunidades Autónomas, previo informe del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Finalmente, el art. 25, en materia de competencia sancionadora, establece que: "Las Comunidades Autónomas serán competentes para instruir y resolver los expedientes sancionadores, así como para adoptar las medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la eficacia de la resolución final que pudiera recaer"-.

#### **Art. 237. Ferrocarriles.**

##### **a) Legislación.**

La legislación estatal se contiene en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Ley 16/1987, de 30 de julio) y el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre).

##### **b) Afecciones territoriales.**

En relación con esta materia hemos de destacar las limitaciones que resultan de los capítulos I y II del Título VIII del Real Decreto 1211/1990. El capítulo I, bajo la rúbrica, "**Delimitación de los terrenos inmediatos al ferrocarril**", contiene los siguientes preceptos:

"Art. 280. 1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de ocho metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

Se considera explanación la franja de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se construye la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones.

**Se considera arista exterior de la explanación la intersección del pie del talud del terraplén o línea de coronación de trinchera o desmonte o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.**

**Se consideran elementos funcionales e instalaciones de un ferrocarril todos los bienes, medios o zonas permanentemente afectados a la conservación del mismo o a la explotación del servicio público ferroviario, tales como paseos, bermas, cunetas, señales, cerramientos, accesos a pasos a nivel, barreras y semibarreras, transmisiones, conectores, canalizaciones superficiales, subterráneas o aéreas, casetas, casillas, transformadores, subestaciones, líneas de alimentación, línea aérea de contacto y otros análogos.**

2. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno. Excepcionalmente, cuando se trate de túneles y viaductos o puentes, el Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta del Ministerio de Transportes, y previo informe de los municipios afectados, podrá determinar la reducción de la zona de dominio público, sin que en ningún caso pueda ésta ser inferior a dos metros medidos desde la arista exterior de la explanación o, en su caso, desde el exterior de los soportes de la estructura. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura. En la determinación de la zona de dominio público en el caso de túneles, se tendrán en cuenta las características geotécnicas del terreno y la altura del mismo sobre el túnel”.

"Art. 281. 1. La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por

dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 m, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.

2. La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre,

y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

3. Las distancias previstas en los dos puntos anteriores para definir las zonas de servidumbre y de afección podrán ser modificadas para casos concretos por el Ministerio de Transportes, siempre que se acredite la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.”

"Art. 282. En suelo calificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección del ferrocarril serán de cinco metros para la zona de dominio público, ocho metros para la de servidumbre y 25 metros para la de afección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Transportes, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que la correspondiente a dominio público sea inferior a 2 m”.

Por su parte, el Capítulo III se refiere a **limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril** en los siguientes términos:

"Art. 283. 1. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la Empresa titular de la línea.

2. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

3. El órgano administrativo competente sobre el ferrocarril podrá delegar el otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los puntos anteriores en la Empresa titular de la línea”.

"Art. 284. 1. Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

2. Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, en la zona de

servidumbre, se requerirá autorización previa de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril”.

“Art. 285. 1. La Empresa titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril y, en particular, para cualquiera de las finalidades siguientes:

a) Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a obras de construcción, reparación o conservación de la línea férrea, de sus elementos funcionales e instalaciones.

b) Depositar temporalmente objetos o materiales de cualquier tipo que por cualquier causa se encuentren en la línea férrea y constituyan obstáculos o peligro para la circulación.

c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería o cualquier otra razón.

d) Encauzar aguas que discurran por la línea férrea.

e) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

f) Establecer el paso de conducciones de agua, eléctricas o de otro tipo, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

g) Abrir temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea férrea que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea, de sus elementos funcionales e instalaciones.

h) Acceder, incluso abriendo caminos, a puntos concretos de la línea férrea en caso de incidencia o accidente.

2. En los casos b), c) y d) del punto anterior no se requerirá notificación previa por parte de la Empresa titular de la línea al propietario ni al poseedor del inmueble para la utilización temporal de terrenos en zona de servidumbre.

En los casos a), e), f), g) y h) de dicho punto, la Empresa titular de la línea deberá notificar previamente, al propietario o poseedor afectado, la resolución de ocupar, plazo y finalidad de la ocupación y designación de la persona o Entidad beneficiaria de la ocupación.

3. Serán indemnizables la ocupación temporal de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización. Las demás prohibiciones, limitaciones, servidumbres y afecciones sobre la utilización de la zona de servidumbre que no causen perjuicios económicos tienen la naturaleza de limitaciones generales de la propiedad en favor del servicio público ferroviario, y no serán objeto de indemnización”.

"Art. 286. 1. Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

2. La denegación de la autorización deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a diez años, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos”.

"Art. 287. 1. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, pudiendo autorizarse en zona de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni originen inseguridad vial en pasos a nivel.

2. La tala de arbolado en las zonas de servidumbre y afección deberá autorizarse, y sólo se denegará cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes, o por otras razones fundadas que así lo justifiquen.

3. No se autorizará el establecimiento de líneas eléctricas de AT en la zona de servidumbre.

4. Las líneas eléctricas de baja tensión, telefónicas y telegráficas podrán autorizarse dentro de la zona de servidumbre, siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia se aplicará también a los postes de los cruces aéreos.

5. En los cruces aéreos con líneas eléctricas, el gálibo será suficiente para garantizar, entre la línea férrea, electrificada o no, y la línea eléctrica con la que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

6. Las conducciones subterráneas no se autorizarán por zonas de dominio público o servidumbre salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.

7. Las obras por cruces subterráneos requerirán del correspondiente control por parte de la Empresa titular de la línea. Las obras de cruce tendrán la debida resistencia, dejarán la explanación en iguales condiciones en que estaba y se ejecutarán de forma que produzca las menores perturbaciones al tráfico ferroviario.

8. La Empresa titular de la línea o, en su caso la Administración podrán imponer, al autorizar alguna obra o actividad en las zonas de dominio público, servidumbre o afección, las medidas de protección necesarias y, en su caso, la construcción de cerramientos y su tipo.

9. La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes en zona de afección deberá ser autorizada por la Empresa titular de la línea.

Dicha Empresa podrá igualmente, con carácter excepcional, autorizar dicha construcción en la zona de servidumbre, siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de acarrear perjuicios al ferrocarril. En estos casos se deberá presentar a la Empresa titular de la línea, junto con la petición, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en

relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales, y su influencia en la seguridad de circulación.

10. La construcción de nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos tales como hospitales, centros deportivos, docentes, culturales u otros equipamientos equivalentes, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquéllos conlleve la necesidad de cruzar una línea férrea, siendo el coste de tal construcción y, en su caso supresión, de cuenta del promotor de la urbanización o establecimiento.

En cualquier caso, la Entidad promotora presentará un proyecto específico de los accesos a la misma, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre las zonas de dominio público, servidumbre y afección del ferrocarril.

11. El otorgamiento de las autorizaciones previstas en este artículo corresponderá a la Empresa titular de la línea”.

"Art. 288. 1. Cuando las autorizaciones previstas en los artículos 283, 284, 285, 286 y 287 fueran denegadas, los solicitantes podrán reiterar la correspondiente petición ante el Gobernador Civil o Delegado del Gobierno de la provincia de que se trate, el cual resolverá lo procedente, previo informe de la Empresa titular de la línea y teniendo en cuenta las reglas que, en su caso, determine el Ministro de Transportes.

2. Los Gobernadores civiles competentes y, en todo caso, la Dirección General de Transportes Terrestres podrán prohibir o condicionar el ejercicio de las obras o actividades a que se refieren los art. 283, 284, 285, 286 y 287, aún mediando la conformidad de la Empresa ferroviaria, cuando las mismas puedan perjudicar la adecuada prestación del servicio o resulten contrarias al interés público cabiendo contra la decisión adoptada los recursos administrativos y jurisdiccionales legalmente previstos, cuya interposición podrá realizarse tanto por los peticionarios, como por la propia Empresa titular de la línea.

3. La prohibición genérica de construir en la zona de servidumbre, así como la denegación de la construcción solicitada en la zona de afección, que correspondan a líneas, ampliaciones o variantes de nuevo establecimiento, serán indemnizables, excepto si los propietarios pudieran concentrar en los terrenos de su propiedad colindantes con éstos y situados fuera de la correspondiente zona el volumen de edificación autorizado.

4. Para el otorgamiento de las autorizaciones previstas en los artículos 283, 284, 285, 286, y 287 deberán cumplirse los siguientes trámites:

a) Presentación de solicitudes por el interesado ante la Empresa titular de la línea o, en su caso, ante el órgano administrativo competente, acompañada de la documentación necesaria para la correcta localización y definición de la actuación a realizar.

b) En caso de urbanizaciones, construcciones aisladas industriales, líneas aéreas, conducciones subterráneas, redes de abastecimiento y saneamiento, obras que incidan en el libre curso de las aguas y otras obras de importancia suficiente a juicio de la Empresa titular de la línea, el proyecto redactado deberá comprender cuantos estudios planos y demás documentos se estimen necesarios para la completa y precisa definición de las actuaciones solicitadas en su relación o influencia con el ferrocarril.

c) Examinada la documentación presentada, la Empresa titular de la línea podrá requerir la complementaria que considere pertinente para la resolución.

5. El otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los artículos 283, 284, 285, 286 y 287 podrá conllevar la obligación del autorizado de pagar a la Empresa titular de la línea los gastos que el estudio, tramitación y seguimiento de la misma conlleven, pero no podrá condicionarse al pago de una compensación económica por el ejercicio de la actividad autorizada”.

“Art. 289. 1. El correspondiente Gobernador Civil o Delegado del Gobierno, de oficio o a instancia de la Empresa titular de la línea o de cualquier otro interesado y, en todo caso, previo informe de aquélla, dispondrá la paralización de las obras y la suspensión de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas.

2. El citado órgano efectuará la adecuada comprobación de las obras paralizadas y los usos suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses, una de las resoluciones siguientes:

a) Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustasen a las condiciones establecidas en la autorización.

b) Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras o instalaciones o autorización de los usos que se adapten a las normas aplicables.

3. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes”.



"Art. 290. 1. Las nuevas líneas de ferrocarriles interurbanos que sean establecidas deberán hallarse cerradas por ambos lados de la vía en el cruce de zonas calificadas como suelo urbano y urbanizable programado. Las Empresas titulares de líneas ferroviarias que en el momento de la entrada en vigor de este Reglamento atraviesen zonas de suelo urbano o urbanizable programado realizarán el cierre de las mismas con la máxima urgencia que sus disponibilidades financieras les permitan. A propuesta o previo informe de los correspondientes Ayuntamientos, el Ministerio de Transportes podrá establecer plazos concretos máximos para el cierre de determinados tramos.

2. La calificación de un suelo rústico por el que discurra el ferrocarril como urbano o urbanizable programado llevará implícita la obligación por parte de los propietarios de dicho suelo de realizar el correspondiente cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas consecuentes a dicha calificación, o antes si, por razones de seguridad, así lo dispone el Ministerio de Transportes, a propuesta o previo informe del correspondiente Ayuntamiento. Los referidos propietarios y las personas o Entidades que les sustituyan en la titularidad de los correspondientes terrenos vendrán obligados a realizar la adecuada conservación de los cerramientos.

3. Los cerramientos que pretendan realizar los propietarios en las zonas de servidumbre y afección ubicadas fuera de los terrenos calificados como suelo urbano o urbanizable, programado o no, a que se refiere el punto anterior, precisarán de la autorización de la Empresa titular de la línea, que determinará el tipo de cerramiento. "

"Art. 291. 1. Los planes parciales de ordenación urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado y no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, llevarán a cabo la correspondiente regulación respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria. En dichos planes deberá preverse la dedicación a usos ferroviarios y consiguiente no edificabilidad de los terrenos necesarios para la transformación de los cruces al mismo nivel de carreteras con líneas ferroviarias en pasos a desnivel.

2. Las autorizaciones que de conformidad con lo dispuesto en este capítulo corresponde otorgar a la Empresa titular de la línea o, en su caso, a la Administración de Transportes serán exigibles con carácter previo y con independencia de las que, en su caso, correspondan a las Comunidades Autónomas, a los Ayuntamientos o a otros órganos administrativos, en materias de su competencia.

### **c) Esquema competencial.**

El artículo 149.1.21º atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de “ferrocarriles y transportes terrestres que transcurren por el territorio de más de una Comunidad Autónoma”, añadiendo el art. 148.1.5ª que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de “ferrocarriles y carreteras cuyo itinerario se desarrolla íntegramente en el territorio de la Comunidad Autónoma y en los mismos términos, el transporte desarrollado por estos medios o por cable”.

Hemos de destacar que la LOTT alberga la intención de regular con carácter general la ordenación del transporte terrestre en su conjunto en todo el territorio nacional, para lo cual dispone su aplicación directa en el transporte de competencia estatal (es decir, el que discurre por el territorio de más de una Comunidad Autónoma, teniendo origen y fin en distinta Comunidad: art. 149.1.21ª CE) y, en todo caso, supletoria en los de competencia autonómica (es decir, las intracomunitarias, que tengan origen y fin en la misma Comunidad).

**Teniendo en cuenta la falta de normativa sustantiva propia en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, cabe afirmar que la aplicación de la LOTT acusa una virtualidad expansiva muy acentuada en el régimen jurídico esencial de la materia, aún en el transporte de competencia autonómica.**

#### **Art. 238. Ley de Aguas.**

##### **a) Legislación.**

En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa, o normas que la sustituyan:

- 1) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (que deroga la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y la Ley 46/1999, de 13 de diciembre).
- 2) Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado parcialmente por el Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, Real Decreto 419/1993, de 26 de mayo, y Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto.

- 3) El Real Decreto 972/1988, de 29 de julio, que aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, objeto de algunas modificaciones en virtud del Real Decreto 117/1992, de 14 de febrero y RD 1541/1994, de 8 de julio.
- 4) El Real Decreto 2473/1986, de 27 de diciembre, que aprueba la tabla de vigencias a que se refiere el apartado 3 de la Disposición derogatoria de la LA.
- 5) El Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, que define los ámbitos territoriales de los organismos de cuenca y de los planes hidrológicos. RD 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- 6) El Real Decreto 931/1989 que constituye la Confederación Hidrográfica del Segura.

#### **b) Afecciones Territoriales.**

Nos centraremos en las afecciones y limitaciones que resultan del Real Decreto 849/1986. Así, el art. 2 se refiere a los **bienes que integran el dominio público hidráulico del Estado**:

“Artículo 2. Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corriente naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición, o de afección de los recursos hidráulicos (art. 2 de la LA).

El Capítulo II del título I se refiere a **los cauces, riberas y márgenes**.

"Artículo 4. 1. Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (art. 4 de la LA).

2. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente”.

"Artículo 5. 1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

2. El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5 de la **LA**)”.

"Artículo 6. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que se determina en este Reglamento (art. 6 de la **LA**)”.

"Artículo 7. 1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior, tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca.”

**“Artículo 8. Por razones topográficas, hidrográficas, o si lo exigieran las características de la concesión de un aprovechamiento hidráulico, podrá modificarse la zona de servidumbre. La modificación se hará por causas justificadas de exigencia del uso público, previa la tramitación de un expediente en el que se oirá al propietario del terreno y, en su caso, al titular de la concesión, determinándose la correspondiente indemnización de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, si procediera.”**

“Artículo 9. 1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el **DPH** y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o causa de degradación o deterioro del **DPH**.

**2. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el art. 6.º de la LA, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local. La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de cuenca, debiendo instruir el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública, y el de audiencia a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados.**

**La Resolución deberá ser publicada, al menos, en el «Boletín Oficial» de las provincias afectadas.**

3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en

este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas”.

"Artículo 10. 1. Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido (art. 7 de la LA).

2. La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.”

"Artículo 11. Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se registrarán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas, se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente (art. 8 de la LA)”.

El Capítulo III del Título I se refiere a los **lagos, lagunas, embalses y terrenos inundables**.

“Artículo 12.1. Lecho o fondo de los lagos o lagunas es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario.

2. Lecho o fondo de un embalse superficial es el terreno cubierto por las aguas cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan (Art. 9 de la LA)”.

“Artículo 13. Las charcas situadas en predios de propiedad privada se considerarán como parte integrante de los mismos, siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios (art. 10 de la LA)”.

“Artículo 14.1. Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieran.

2. El Gobierno, por Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El Consejo de Gobierno de

las Comunidades Autónomas podrá establecer, además, normas complementarias de dicha regulación (art. 11 de la LA).

3. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, a menos que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a propuesta del Organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

El Capítulo IV del Título se refiere a los **acuíferos subterráneos**.

“Artículo 15.1. Se entiende por acuíferos subterráneos, terrenos acuíferos o acuíferos subterráneos aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido y por las cuales el agua puede fluir.

2. El dominio público de los acuíferos y formaciones geológicas por las que circulan las aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fundo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad , con la salvedad prevista en el apartado 2 del artículo 52 de la Ley de Aguas (art. 12 de la LA)”.

Posteriormente el Capítulo II, Título II, prevé la existencia de una serie de **servidumbres en materia de aguas** (saca de agua y abrevadero, estribo de presa, parada o partidor, acueducto y paso). El régimen jurídico de las mismas lo encontramos, al margen de lo dispuesto en el RDPH y la Ley de aguas, en el Código Civil.

El Capítulo II, Título II, Sección 3ª, se ocupa de las **autorizaciones para la navegación y flotación**.

**“Artículo 55. Las autorizaciones para utilizar con fines de navegación las aguas de las corrientes naturales, de los lagos y lagunas y de los embalses serán otorgadas por el Organismos de cuenca”.**

“Artículo 56. En las zonas colindantes a las playas naturales de los ríos, lagos, lagunas o embalses donde no estuviese expresamente prohibido el baño, no precisará ningún tipo de autorización para el uso de medios de flotación que, por su tamaño y características, puedan ser considerados con complementarios del baño”.

“Artículo 57. Las autorizaciones para establecimiento de embarcaderos, rampas, cables y demás instalaciones precisas para la navegación o complementarias de dicho uso se registrarán por lo dispuesto en los artículos 52. 53 y 54 del presente Reglamento”.

“Artículo 58.1. A los efectos de este Reglamento, toda embarcación que navegue por las aguas continentales de una cuenca hidrográfica, con la excepción de las previstas en el artículo 56, deberá ir provista de matrícula normalizada.

2. Se eximirán de los requisitos de matriculación a las embarcaciones a las que se autorice a navegar exclusivamente con motivo de los descensos de ríos, pruebas deportivas u otras ocasiones similares de carácter esporádico”.

“Artículo 59.1. Los beneficiarios de las autorizaciones para navegar son responsables de que sus embarcaciones cumplan con la legislación vigente en cuanto a estabilidad de las mismas, elementos de seguridad de que deben disponer y buen estado de conservación de aquéllas y éstos.

2. Las embarcaciones de propulsión a motor o vela con eslora superior a cuatro metros deberán estar aseguradas contra daños a terceros mediante la correspondiente póliza de seguro. La autorización para navegar, cualquiera que sea su plazo, carecerá de validez fuera del periodo de vigencia de la póliza. Para el resto de las embarcaciones queda a criterio del Organismo de cuenca la exigencia de seguro”.

“Artículo 60.1. Para el manejo o gobierno de las embarcaciones será preciso estar en posesión del correspondiente título expedido por el Organismo competente, en aquellos casos en que sea preceptivo de acuerdo con la clase de embarcación.

2. El beneficiario de una autorización de navegación otorgada para el uso de una pluralidad de embarcaciones, queda obligado a velar por la suficiencia del título de quienes la manejen”.

“Artículo 61. Las autorizaciones para la navegación recreativa en embalses se condicionarán, como exige el artículo 70 de la Ley de Aguas, atendiendo a los usos previstos para las aguas almacenadas, protegiendo su calidad y limitando el acceso a las zonas de derivación o desagüe, del modo que se prescribe en los artículos siguientes de este Reglamento”.



“Artículo 62.1. En aquellos lagos, lagunas, embalses o ríos en los que los usos recreativos de navegación y baños alcancen suficiente grado de desarrollo, el Organismo de cuenca correspondiente podrá fijar las zonas destinadas a navegación, fondeo y acceso a embarcaderos, que se balizarán adecuadamente, así como aquellas en las que se prohíba la navegación por peligro para los bañistas, peligrosidad de las aguas o proximidad de tomas de abastecimiento, azudes, presas y órganos de desagüe de las mismas.

2. En el supuesto de que la zona por balizar sea utilizada para la navegación por una o más personas físicas o jurídicas que dispongan de instalaciones previstas para este usos, se podrá obligar a cada una de ellas a que realice por su cuenta el balizamiento de las zonas correspondientes a sus fondeos y mangas. El coste de balizamiento en la zona común podrá ser repercutido sobre las mismas, en proporción al canon que corresponda al conjunto de embarcaciones que hagan uso de cada instalación.”

“Artículo 63. 1. Las autorizaciones de navegación no supondrán un monopolio ni preferencia de clase alguna a favor del beneficiario y se otorgarán a precario, pudiendo ser revocadas o suspendidas temporalmente por la Administración por razones de seguridad, salubridad u otros motivos justificados, sin que el beneficiario de las mismas tenga derecho a indemnización alguna.

2. Las autorizaciones para la navegación por las aguas continentales quedarán sometidas al canon por utilización del dominio público hidráulico a que se refiere el artículo 104 de la Ley de Aguas”.

“Artículo 64. Los organismos de cuenca clasificarán los lagos, lagunas y embalses comprendidos dentro de sus respectivos ámbitos geográficos con acuerdo a las posibilidades que presenten para la navegación a remo, vela y motor, así como para el uso de baños. Para los embalses se tendrán en cuenta, además de sus características naturales y de acceso, las limitaciones que se deduzcan de la compatibilidad de dichos usos con el destino de las aguas, el régimen de explotación, la variabilidad de niveles y demás circunstancias que puedan condicionarlos”.

“Artículo 65. Cualquier alteración sobrevenida en las obras, instalaciones o entorno de un embalse y que, de forma permanente o temporal, pueda repercutir en los usos de baños de

navegación o modificar las limitaciones establecidas, deberá ser comunicada de inmediato al Organismo de cuenca correspondiente por el responsable de la explotación del embalse”.

“Artículo 66. Los Organismos de cuenca podrán establecer un sistema de clasificación, similar al de lagos, lagunas y embalses, para aquellos tramos de ríos en que resulte conveniente a la vista de sus condiciones de navegabilidad. La clasificación podrá ser revisada, así como ampliada o reducida en su ámbito, teniendo en cuenta las estadísticas de navegación en los años precedentes”.

“Artículo 67.1. Las autorizaciones de flotación fluvial para el transporte de madera por piezas sueltas o con almadías se solicitarán por escrito del Organismo de cuenca correspondiente, indicando en la instancia, además de los datos para la identificación del peticionario, los siguientes: Tramo o tramos de río que se pretende utilizar, especificando su principio y su final, relación de azudes, tomas de aguas y demás obstáculos existentes en el tramo, con indicación de sus características y, en su caso, sistema que se propone para salvarlos, número y dimensiones de las piezas o de las almadías, y fechas en que se vayan a llevar a cabo la flotación.

2. El trámite se ajustará a lo dispuesto en los artículos 52, 53 y 54 de este Reglamento”.

“Artículo 68. El beneficiario será responsable de cuantos daños se puedan producir al dominio público hidráulico y a los bienes de particulares o del Estado que puedan existir en el tramo objeto de la flotación. Para responder de ellos y antes de iniciar estas actividades, prestará fianza en la cuantía que, en cada caso concreto, fije la Administración, la cual será devuelta si no se hubieran producido daños”.

En cuanto a las **autorizaciones para el establecimiento de barcas de paso y sus embarcaderos** habrá que estar a lo establecido en el artículo 69.

“Artículo 69.1. Para obtener autorización para barcas de paso, incluidos sus embarcaderos, se formulará la petición en los términos señalados en el artículo 52.

2. A dicha petición se unirá la siguiente documentación:

a) Proyecto suscrito por técnico competente.

En el supuesto de que no existan cables en las instalaciones y no esté previsto el transporte de vehículos a motor, se podrá sustituir el proyecto por planos del embarcadero y una memoria descriptiva y justificativa de las instalaciones y de la embarcación, de la cual deberán quedar

definidas como mínimo las siguientes características: Eslora, manga, puntal, desplazamiento en lastre y en carga, cabida máxima de personas, tipo de propulsión y potencia en su caso, y material de que ésta construido el casco.

b) Si se destinan al servicio público, el Reglamento de explotación.

3. La tramitación será la prevista en los artículos 53 y 54 del presente Reglamento, pero se podrá suprimir la información pública en el caso de que no se prevea el uso público de la embarcación y que, por las características de la instalación, no sea preceptiva la presentación del proyecto.

**4. Se otorgará, simultáneamente con la autorización de las instalaciones, la relativa a la navegación, que se sujetará a las normas previstas para este uso en el presente Reglamento.”**

La Sección 5.<sup>a</sup> del mismo Capítulo se ocupa de **otras autorizaciones**.

"Artículo 70. 1. La utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requerirá la previa concesión o autorización administrativa.

2. En el otorgamiento de concesiones o autorizaciones para aprovechamientos de áridos, pastos y vegetación arbórea o arbustiva, establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, se considerará la posible incidencia ecológica desfavorable, debiendo exigirse las adecuadas garantías para la restitución del medio (art. 69 de la LA)".

"Artículo 71. Las autorizaciones para siembras, plantaciones y corta de árboles en terrenos de dominio público hidráulico, se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 52, 53 y a las siguientes normas:

1. Se concretará expresamente la extensión superficial de la siembra o plantación en hectáreas, sus límites, tipo de arbolado y densidad. En el caso de cortas, el peticionario deberá señalar además si realizó personalmente la plantación o si tiene permiso del que la hizo para llevarlas a cabo. Si se tratara de árboles nacidos espontáneamente, indicará la cantidad de madera medida en metros cúbicos.

2. A la petición se unirá la siguiente documentación:

a) Plano a escala de la zona, si la superficie fuera igual o superior a una hectárea.

b) Croquis de la zona, si fuera inferior a una hectárea.

c) En su caso, documento justificativo de que el peticionario realizó la plantación o cuenta con autorización del que la hizo”.

**"Artículo 72. 1. En el anuncio de la información pública, si se trata de autorizaciones de siembra, plantaciones o de corta de árboles nacidos espontáneamente, se advertirá la posibilidad de presentar peticiones en competencia e incompatibles con la petición inicial.**

2. En el caso de que se formularan peticiones en competencia con la inicial e incompatibles con ella, se resolverá sobre la base de dar preferencia al propietario colindante con el cauce, salvo que se haya presentado petición en competencia por alguna entidad pública y para fines de utilidad pública, en cuyo caso se dará preferencia a la misma. Si la adjudicación no se hiciera a favor del peticionario inicial, el adjudicatario vendrá obligado a indemnizar al primero los gastos realizados, debidamente justificados.

3. Las autorizaciones para siembras y plantaciones se otorgarán por un plazo máximo igual al del ciclo vegetativo de la especie correspondiente.

4. Al amparo de estas autorizaciones no se podrán llevar a cabo, en ningún caso, obras de movimientos de tierras que alteren la sección del cauce o su configuración.

5. La corta de árboles nacidos espontáneamente quedará sometida al canon de utilización de los bienes de dominio público hidráulico, establecido en el artículo 104 de la LA.

6. Los derechos del beneficiario, en caso de revocación, se limitarán al aprovechamiento de los árboles o plantas en el estado en que se encuentren al producirse aquélla”.

**"Artículo 73. Las autorizaciones para utilización de pastos en el dph seguirán los trámites señalados en los art. 52 y 53 con las siguientes especialidades: 1. A la petición se unirá documentación análoga a la señalada en el artículo 71 para las plantaciones y cortas.**

2. La información pública se practicará solamente con inserción de anuncios en los Ayuntamientos en que radique el aprovechamiento.

3. Estas autorizaciones se otorgarán por un plazo máximo de dos años.

4. Las autorizaciones para pastos, salvo que la Administración lo considere necesario para una mejor explotación, no se otorgarán con carácter de exclusividad”.

"Artículo 74. Las autorizaciones para establecimientos de baños o zonas recreativas y deportivas en los cauces públicos o sus zonas de policía serán tramitadas de acuerdo con lo dispuesto en los art. 52 y 53 de este Reglamento. Además regirán las siguientes prescripciones:

1. La documentación técnica incluirá, como mínimo, planos y memoria explicativa y justificativa de las obras e instalaciones, señalando en aquellos la posición relativa de éstas respecto a las tomas de agua para abastecimiento, azudes, presas y sus órganos de desagüe, que queden a distancia inferior a 500 metros.

2. En el caso de que se trate de instalaciones deportivas entre cuyos fines se incluya la navegación en ríos o embalses, la documentación técnica incluirá, además de los datos correspondientes a los embarcaderos, una propuesta de balizamiento de las zonas dedicadas a fondeos, mangas de salida y acceso, así como de aquéllas en las que se habrá de prohibirse la navegación por peligro para los bañistas, peligrosidad de las aguas, proximidad a las instalaciones propias de los embalses, azudes o tomas de abastecimiento u otras causas. Este balizamiento correrá a cargo del petitionerio.

3. En estas autorizaciones se establecerá el trámite de competencia de peticiones.

4. El plazo de estas autorizaciones será como máximo de veinticinco años.

5. Las autorizaciones para navegación de las embarcaciones que pretendan hacer uso de las instalaciones a que se refiere este artículo se tramitarán de forma independiente y de acuerdo con lo previsto en los art. 55 al 66 de este Reglamento”.

"Artículo 75. 1. Las extracciones de áridos en terrenos de dominio público que no pretendan el uso exclusivo de un tramo precisarán autorización administrativa, que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los art. 52 y 53 de este Reglamento.

2. En la petición se concretarán: Cauce, zona de extracción y término municipal, emplazamiento de las instalaciones de clasificación y acopio, puntos de salida y acceso a la red de carreteras, volumen en metros cúbicos y plazo en que ha de realizarse la extracción, medios que se utilizarán en ésta y en el transporte y tarifas de venta, en su caso.

3. A la petición reseñada se unirá la siguiente documentación:

Para extracción de más de 20.000 m<sup>3</sup>: Proyecto suscrito por técnico competente.

Para extracciones comprendidas entre 20.000 m<sup>3</sup> y 500 m<sup>3</sup>: Memoria descriptiva de la extracción, en la que se justificará que el desarrollo de los trabajos está orientado al encauzamiento y mejor desagüe del río, contribuyendo a la minoración de las inundaciones marginales, planos de situación y topográfico de la gravera y perfiles transversales de ésta con sus cubicaciones.

Para extracciones inferiores a 500 m<sup>3</sup>: Croquis de situación y de la gravera, este último acotado.

4. El plazo por el que se otorguen estas autorizaciones será proporcionado al volumen de la extracción, sin que pueda exceder de un año, pudiendo ser prorrogado por otro año previa petición justificada. Podrá prescindirse del trámite de información pública en las extracciones inferiores a 5.000 m<sup>3</sup>.

5. En estas autorizaciones se ponderará su incidencia sobre la riqueza piscícola. Cuando la extracción se pretenda realizar en los tramos finales de los ríos y pueda ocasionar efectos perjudiciales en las playas o afecte a la disponibilidad de áridos necesarios para su aportación a las mismas, será preceptivo el informe del Organismo encargado de la gestión y tutela del dominio público marítimo, al que se dará después traslado de la resolución que se adopte.

6. Los beneficiarios de estas autorizaciones, antes de iniciar los trabajos, vendrán obligados a constituir una fianza o aval para responder de los posibles daños al dominio público hidráulico. El importe de esta fianza o aval será de cuantía igual al importe del canon y, como mínimo, de 5.000 pesetas. Se podrá eximir de esta fianza en las extracciones inferiores a 500 metros cúbicos. La fianza será devuelta, una vez terminados los trabajos de extracción, si no se han producido aquellos daños”.

"Artículo 76. 1. Las solicitudes de autorización para derivaciones de agua de carácter temporal que no pretendan un derecho al uso privativo de ella, deberán hacer constar todos los datos necesarios para la adopción de la correspondiente resolución y deberán ir acompañadas de un croquis detallado de las obras de toma y del resto de las instalaciones y de una memoria descriptiva de unas y otras, en la que deberá justificarse el caudal solicitado y la no afección sensible a otros aprovechamientos preexistentes.

2. El Organismo de cuenca podrá recabar del interesado la presentación de un proyecto justificativo de las obras e instalaciones, suscrito por técnico competente, si por su importancia lo considerase necesario

y, una vez haya estimado suficiente la documentación aportada, contrastará la compatibilidad de la petición con las disposiciones del Plan Hidrológico.

3. En el caso de que la solicitud se estime compatible con las previsiones del Plan, se concederá sin más trámites la autorización, que no podrá otorgarse por un plazo superior a dos años, en la que se hará constar que se concede a precario, pudiendo quedar revocada si el Organismo de cuenca lo cree conveniente para una mejor gestión del **DPH**.

"Artículo 77. 1. A los efectos de este Reglamento, la tramitación y contenido de las eventuales autorizaciones de la utilización de embalses o tramos de río por hidroaviones, se acomodará a lo previsto en este capítulo, siempre que sea compatible con la naturaleza y finalidad de la utilización.

2. Serán de aplicación a las autorizaciones no específicamente reguladas en este capítulo las disposiciones del mismo, acordes con su naturaleza y finalidad.

3. En ningún caso se autorizarán dentro del **DPH** la construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal".

La Sección 6.<sup>a</sup> se refiere a **las autorizaciones en zona de policía**.

"Artículo 78. 1. Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico, o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

2. A la petición referida se unirá plano de planta que incluya la construcción y los márgenes del cauce, con un perfil transversal por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

3. La tramitación será la señalada en los art. 52 al 54 de este Reglamento.

4. Los Organismos de cuenca notificarán al Ayuntamiento competente las peticiones de autorización de construcción de zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos del posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras".

"Artículo 79. Para la ejecución de obras de defensa o nivelaciones de terrenos, caminos rurales, acequias y drenajes en zona de policía que alteren sensiblemente el relieve natural, la petición, documentación y trámites se ajustarán a los art. 52 al 54".

"Artículo 80. Las extracciones de áridos en zonas de policía de cauces, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de Minas, sólo podrán ser otorgadas al propietario de la finca o a personas que gocen de su autorización. Se tramitarán de acuerdo con lo señalado en los art. 52 al 54, con las peculiaridades propias del caso y con las salvedades siguientes:

a) Se suprimirá en la documentación técnica todo lo referente a cubicaciones.

**b) En la misma documentación se hará resaltar cuanto corresponda a la realización de los trabajos en relación con las márgenes y sus refuerzos con el fin de evitar la desviación del cauce como consecuencia de la depresión causada con las extracciones. Igualmente se estudiará la posible reposición del hueco con productos sobrantes de la extracción u otros materiales".**

"Artículo 81. La autorización de cualquier otra actividad a que hace referencia el apartado d) del artículo 9.º de este Reglamento se tramitará por el Organismo de cuenca de acuerdo con lo dispuesto en los art. 52 al 54".

"Artículo 82. 1. Las acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos que, de acuerdo con la legislación vigente, necesiten autorización de los Organismos competentes en materia de regulación de campamentos turísticos, habrán de ser autorizadas por el Organismo de Cuenca, (OC), previa la correspondiente petición formulada por el interesado, al menos con un mes de antelación a la fecha en que quiera iniciarse la acampada.

2. Esta autorización señalará las limitaciones a que habrá de sujetarse la acampada, en lo referente a los riesgos para la seguridad de las personas o de contaminación de las aguas por vertidos de residuos sólidos o líquidos".

En el Título II, Capítulo I, Sección 3.ª, encontramos las **Zonas de protección**.



"Artículo 243. 1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el art. 9 de la LA, un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. Alrededor de los embalses superficiales, el **OC** podrá prever en sus proyectos las zonas de servicio necesarias para su explotación.

3. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (art. 88 de la **LA**)".

"Artículo 244. 1. La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados y, en su caso, la redistribución espacial de las captaciones existentes. Los criterios básicos para ellos serán incluidos en los Planes Hidrológicos de Cuenca, correspondiendo al **OC** la adopción de las medidas oportunas (art. 91 de la **LA**).

2. El **OC** podrá declarar que un acuífero o zona está en proceso de salinización y con ello imponer una ordenación de todas las extracciones de agua para lograr su explotación más racional.

3. Se considerará que un acuífero o zona está en proceso de salinización cuando, como consecuencia directa de las extracciones que se realicen, se registre un aumento progresivo y generalizado de la concentración salina de las aguas captadas, con peligro claro de convertirlas en inutilizables.

4. El procedimiento para la adopción del acuerdo y para las subsiguientes actuaciones será similar al que se establece para la declaración de acuíferos sobreexplotados en este Reglamento, con las modificaciones que en cada caso la Junta de Gobierno estime procedentes en lo referente a los efectos de la declaración provisional y a los plazos estipulados para la ejecución del Plan de Ordenación de las extracciones"

### **c) Esquema competencial.**

Los artículos 149.1.22ª y 148.1.10ª de la Constitución determinan el reparto competencial. Así, el artículo 149.1.22ª atribuye al Estado competencia exclusiva sobre "la legislación, ordenación y concesión

de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas discurran por más de una Comunidad Autónoma".

El artículo 148.1.10ª permite a las Comunidades Autónomas asumir competencias sobre "los proyectos, construcción y explotación de los aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos de interés de la Comunidad Autónoma; las aguas minerales y termales".

Por su parte el artículo diez del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia establece la competencia de la Comunidad Autónoma en los siguientes términos;

Uno. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Murcia la competencia exclusiva en las siguientes materias:

g) Proyectos de construcción y explotación de los aprovechamientos hidráulicos, canales y regadío de interés para la Comunidad Autónoma, cuando el cauce integral de las aguas se halle dentro de su territorio. Las aguas minerales y termales.

La STC 227/1988, fundamental en esta materia, comienza su pronunciamiento recordando que los artículos 148.1.10ª y 149.1.22ª son las específicas referencias constitucionales en materia de aguas.

El Fundamento jurídico 14, por lo que respecta a las aguas continentales, reconoce la facultad del Estado para proceder a la demanialización de los recursos hidráulicos de conformidad con el art. 132 de la Constitución. Esta facultad del Estado tiene su fundamento en los art. 149.1.8ª CE y 149.1.1ª,

El Fundamento jurídico 15 analiza el artículo 149.1.22ª. De acuerdo con el mismo no es inconstitucional que "la Ley de Aguas utilice como criterio territorial para el ejercicio de las competencias del Estado en materia de aguas continentales el de cuenca hidrográfica que exceda de una Comunidad Autónoma", pero el criterio territorial consagrado en el artículo 149.1.23ª, no es el único que debe tenerse en cuenta porque el artículo 148.1.10ª recoge el criterio del interés comunitario "que no es necesariamente coincidente con el criterio territorial de la cuenca hidrográfica, y que debe ser concretado en cada caso".

Por último, aunque el Estatuto de Autonomía atribuya competencias exclusivas sobre las aguas subterráneas, la STC 227/1988 declara, en su fundamento jurídico 16, que:

"el mismo criterio territorial de delimitación de competencias puede aplicarse a las aguas subterráneas, siempre que se trate de aguas renovables integradas en la red de cauces confluyentes en una misma cuenca, y en tal sentido deben interpretarse las referencias a las aguas subterráneas que se contienen en los Estatutos de Autonomía..."

### **Art. 239. Red eléctrica.**

#### **a) Legislación.**

Habrá que tener en cuenta, entre otras:

- ✓ la Ley 10/1966, de 18 de marzo, de Expropiación Forzosa (EF) y servidumbre de paso para instalaciones eléctricas,
- ✓ El Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, que aprobó el Reglamento de expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas,
- ✓ El Decreto 2617/1966, de 20 de octubre, sobre Normas para otorgamiento de autorización administrativa en materia de instalaciones eléctricas,
- ✓ El Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, que aprobó el Reglamento electrotécnico para baja tensión,
- ✓ El Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprobó el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Sin perjuicio de las repercusiones del actual esquema competencial, que analizaremos seguidamente, cabe destacar la incidencia en esta materia de la normativa autonómica medio ambiental, y en concreto, de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

#### **b) Afecciones territoriales.**

En relación con la Ley 10/66, de 18 marzo, sobre **EF** y servidumbre de paso para instalaciones, podemos destacar lo siguiente:

"Artículo 1º. 1. La expropiación forzosa de bienes y derechos y la imposición de servidumbre de paso de energía eléctrica para el establecimiento de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de dicha energía, cuando ésta se destine al servicio público, se regirán por la presente ley, por el Reglamento para su aplicación, y para lo no previsto en ellos, por la **LEF** de 16 de diciembre de 1.954, y su Reglamento aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957 (núms. 12531 y 12533).

2. La expropiación forzosa de bienes o derechos en materia de aprovechamientos hidroeléctricos continuará rigiéndose por la **LEF** de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1.957 y por las disposiciones especiales aplicables.

Art. 3º. La servidumbre de paso de energía eléctrica gravará los bienes, ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en esta ley, y se regirá por lo dispuesto en la misma, por las disposiciones de carácter reglamentario que le sean aplicables y, supletoriamente, por el Código Civil (arts. 530 y sigts. nº 28139).

Art. 4º. 1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía.

2. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señalen los Reglamentos así como las Ordenanzas Municipales.

3. Una y otra formas de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de la misma. Se aplicarán con arreglo a los Reglamentos las condiciones de toda clase y limitaciones que deban imponerse por razón de seguridad.

Art. 5º. 1. Cuando la servidumbre haga antieconómica la explotación del predio sirviente, el propietario podrá hacer uso del mismo derecho que en caso de expropiación le confiere el artículo 23 de la LEF (nº 12531).

2. En caso de que existan motivos de interés público o en orden técnico, se podrán expropiar a petición de la empresa interesada los bienes y derechos necesarios para el establecimiento, conservación y vigilancia de las instalaciones.

Art. 6º. No podrá imponerse servidumbre de paso para las líneas de alta tensión:

a) Sobre edificios, sus patios, corrales, centros escolares, campos deportivos cerrados y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre, siempre que la extensión de los huertos y jardines sea inferior a media hectárea.

b) Sobre cualquier género de propiedades particulares, si la línea puede técnicamente instalarse, sin variación de trazado superior a la que reglamentariamente se determine, sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, o de las Provincias y de los Municipios, o siguiendo linderos de fincas de propiedad privada.

La indicada posibilidad técnica será apreciada por el Ministerio de Industria, previo informe del Departamento, Organismo o Corporación a quien pertenezcan o estén adscritos los bienes que resulten afectados por la variante, y con audiencia de los propietarios particulares interesados.

Art. 7º. 1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo 2º del art. 545 del Código Civil (nº 28139), la servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre. Podrá el dueño solicitar el cambio del trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, y corriendo a su costa los gastos de la variación.

2. La variación del tendido como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración comportará el pago del coste de dicha variación y de los perjuicios ocasionados.

Art. 8º. Se declaran de utilidad pública las instalaciones eléctricas comprendidas en el art. 1º. de esta Ley, a los efectos de EF de los bienes y derechos necesarios para su establecimiento y de la imposición y ejercicio de la servidumbre de energía eléctrica.

Art. 10. 1. La declaración de utilidad pública llevará implícita en todo caso la de necesidad de ocupación de los bienes o de adquisición de los derechos afectados.

2. Igualmente llevará implícita la autorización para el establecimiento o paso de la instalación eléctrica sobre terrenos de dominio, uso o servicio público, o patrimoniales del Estado; o de uso público, propios o comunales de la Provincia o Municipio, obras y servicios de los mismos y zonas de servidumbre pública.

3. Para la imposición de servidumbre de paso sobre bienes patrimoniales del Estado y montes de utilidad pública no será necesario cumplir lo dispuesto sobre imposición de gravámenes en dichos bienes por las Leyes del Patrimonio del Estado y de Montes (núm. 23419 y 21569).

Art. 11º. 1. La declaración de urgente ocupación de los terrenos necesarios para el establecimiento de las instalaciones a que se refiere el art. 1º de esta Ley, se acomodará a lo dispuesto en el art. 52 de la **LEF**, si bien la documentación exigible podrá limitarse o reducirse en la forma que reglamentariamente se determine.

2. Una vez obtenida la declaración mencionada se procederá en la forma establecida en los art. 52 de la **LEF** y 56 y 59 de su Reglamento (núm. 12531 y 12533).

Art. 13º. Cuando las instalaciones eléctricas hayan de establecerse en el interior de las poblaciones o en sus zonas de ensanche ya aprobadas, la determinación de la forma y condiciones a que habrán de acomodarse aquéllas será competencia de los Ayuntamientos respectivos, sin perjuicio de la que corresponde a los Ministerios de Industria y de Obras Públicas, según el art. 2º. de esta Ley y demás disposiciones aplicables. En estos casos se dará cumplimiento a las Ordenanzas Municipales y planes de ordenación urbana correspondientes".

El art. 15 del Decreto 2617/1966 establece las normas para otorgamiento de autorización administrativa en materia de instalaciones eléctricas señala:

"Art. 15º. Instalaciones en poblaciones o zonas de ensanche.- Cuando las instalaciones eléctricas hayan de establecerse en el interior de las poblaciones o en sus zonas de ensanche ya aprobadas, el titular de la instalación deberá acomodarse a las condiciones que señale el Ayuntamiento respectivo, de conformidad con las Ordenanzas Municipales y planes de ordenación urbana legalmente aprobados, sin perjuicio de la competencia que corresponde a los Ministerios de Industria y Obras

Públicas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2º. de la ley 10/1996, de 18 de marzo (nº 10104), sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas y demás disposiciones aplicables”.

El Decreto 54/1990, de 26 de marzo, que aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, incluye entre las mismas la producción de energía eléctrica.

#### **c) Esquema competencial.**

La Constitución, en su art. 148.1.13 establece que las Autonomías podrán asumir competencias en materia de fomento del desarrollo económico dentro de los objetivos de la política económica nacional y en el art. 149.1. 13 y 25 reserva al Estado la competencia exclusiva sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y sobre las bases del régimen minero y energético.

El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia establece en su artículo once e), en el marco de la legislación básica del Estado, el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de régimen minero y energético.

### **Art. 240. Red de saneamiento. Depuración.**

#### **a) Legislación.**

Fundamentalmente, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, así como el **RDL 781/1986**, de 18 de abril, que aprueba el Texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

Hay que tener en cuenta la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, en su parte vigente tras la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

#### **b) Esquema competencial.**

Con carácter previo hemos de señalar que los municipios ostentan, de acuerdo con la legislación básica de régimen local, importantes atribuciones en la depuración de las aguas. Además, aquellos que tengan más de cinco mil habitantes deben organizar servicios de alcantarillado.

La Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, ha impuesto nuevas responsabilidades a los municipios de la Comunidad Europea con un calendario de obligaciones muy preciso: Los núcleos con más de 2000 habitantes han de contar, antes del 31 de diciembre del año 2005, con un tratamiento secundario de depuración de sus aguas residuales.

#### **Art. 241. Vertedero de residuos sólidos urbanos. RSU.**

##### **a) Legislación.**

Constituida por la Ley 42/1975, de 19 de noviembre de recogida y tratamiento de los desechos, y **RSU**, modificada por el **RD** 1163/1986, de 13 de junio, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y el Decreto 2183/1968, de 16 de agosto, que regula la aplicación del Reglamento anterior en zonas de dominio público.

Tienen incidencia en esta materia la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, en su parte vigente tras la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

##### **b) Afecciones territoriales.**

En relación con la legislación estatal, hemos de tener en cuenta las afecciones que resultan de la Ley 42/1975, sin perjuicio de que las referencias que en la misma se hacen a los aspectos competenciales hayan de ser interpretadas en la actualidad de conformidad con lo que resulta del esquema que analizamos en el apartado siguiente. Hecha esta precisión podemos destacar los siguientes preceptos integrados en el capítulo II, relativo a la eliminación de residuos, y Capítulo III dedicado al aprovechamiento de recursos:

"Art. 3º." 1. La eliminación de los **RSU** deberá llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, vegetación y fauna, la degradación del paisaje, las contaminaciones del aire y las aguas y, en general, todo lo que pueda atentar contra el ser humano o el medio ambiente que lo rodea.



2. Los productores o poseedores de **RSU** deberán, salvo lo dispuesto en esta Ley, ponerlos, en las condiciones que determinen las ordenanzas municipales, a disposición del Ayuntamiento, que adquirirá la propiedad de los mismos desde la entrega y recogida. Dichas personas quedarán exentas de responsabilidad por los daños que puedan causar tales desechos o residuos, siempre que en su entrega se hayan observado las citadas ordenanzas y demás normas legales.

3. Los Ayuntamientos están obligados a hacerse cargo de todos los **RSU** que se produzcan en el territorio de su jurisdicción, con las excepciones señaladas en esta Ley. Cuando el Ayuntamiento considere que los **RSU** presentan características que los hagan tóxicos o peligrosos, de acuerdo con los informes técnicos emitidos por los Organismos competentes, exigirá al productor o poseedor de los mismos que, previamente a su recogida, realice un tratamiento para eliminar o reducir en lo posible estas características o que los deposite en forma y lugar adecuados. Los productores o poseedores de **RSU** que por sus características especiales puedan producir trastornos en el transporte y tratamiento, quedan obligados a proporcionar a los Ayuntamientos información, completa sobre su origen, cantidad y características (...).

5. En caso de que el productor o poseedor de **RSU** los entregue a persona física o jurídica que no posea la debida autorización, deberá responder solidariamente con ésta de cualquier perjuicio que se produzca por causa de aquellos y de las sanciones que proceda imponer de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la Ordenanza municipal correspondiente, en su caso”.

"Art. 4. 2. Los productores o poseedores de residuos podrán conservarlos adecuadamente o constituir, individual o colectivamente, sus propios depósitos o vertederos, así como proceder a su tratamiento, previa obtención de la oportuna licencia municipal según lo establecido en la Ley.

3. Cuando se trate de productores o poseedores de residuos sólidos industriales, de la construcción o de los comprendidos en alguno de los supuestos especiales previstos en el apartado 3 del art. 3º, los Ayuntamientos podrán imponer a aquellos por motivos justificados en la obligación de constituir depósitos o vertederos propios o proceder a su eliminación de acuerdo con lo establecido en esta Ley”.

"Art. 5º. 1. El establecimiento y formación de un depósito o vertedero controlado deberá realizarse en lugar apropiado de acuerdo con un proyecto autorizado por el Ayuntamiento cuando se trate de vertederos o depósitos particulares, o por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos u Organismo competente en el caso de vertederos municipales. Cuando un municipio, por no disponer de

lugar adecuado dentro de su término, se vea precisado a situar un vertedero o depósito fuera del mismo, deberá obtener la correspondiente licencia municipal. A falta de acuerdo entre los municipios afectados, el Ministerio podrá autorizar su instalación en el lugar que resulte más adecuado, fijando las condiciones en que deba efectuarse.

2. Los depósitos o vertederos tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa y las licencias necesarias para su instalación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en las normas que regulan dichas actividades y con lo establecido en la presente ley.

3. Cuando las características del proyecto merezcan especial atención ante la posible contaminación de recursos del subsuelo, la Comisión Provincial de Servicios Técnicos solicitará informe del **ITGE**, en el marco de su competencia. Si la naturaleza o ubicación del vertedero estuviera relacionada o pudiera afectar especialmente a las competencias de otros Organismos, la Comisión Provincial podrá recabar, si lo estima conveniente, informe de los mismos.

4. Todo depósito o vertedero de **RSU** que no haya sido previamente autorizado será declarado clandestino e inmediatamente clausurado, impidiéndose su utilización y pudiéndose obligar al responsable a la eliminación de lo depositado y en su caso realizarlo el Ayuntamiento a cargo de aquél, todo ello sin perjuicio de las sanciones previstas en esta Ley.

5. Cuando los Ayuntamientos pretendan instalar un depósito o vertedero municipal en terrenos de propiedad particular, su elección se efectuará mediante concurso público”.

"Art 7. 2. Las instalaciones industriales de aprovechamiento tendrán la calificación de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa y requerirán la licencia municipal y la correspondiente autorización de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria”.

"Art. 10. 1. A los efectos de aplicación de la **LEF** se declara de utilidad pública el tratamiento de los desechos y **RSU**.

2. En el caso de aprovechamiento de desechos o residuos, la declaración de utilidad pública irá implícita en el otorgamiento de la autorización.

3. El titular de la autorización tendrá derecho a la ocupación temporal de aquellos terrenos que sean necesarios para proceder a la retirada de los desechos o residuos durante el tiempo imprescindible a estos efectos.

4. La tramitación de los expedientes de **EF** y ocupación temporal, se llevará a cabo conforme a las disposiciones de la **LEF** en todo lo no previsto en esta ley”.

Los Anexos de la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, incluyen entre los proyectos sujetos a **EIA** los relativos a vertederos, almacenamiento y plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos industriales, tóxicos y peligrosos, agropecuarios y hospitalarios.

### **c) Esquema competencial.**

El art. 149.1. 23ª de la Constitución recoge entre las competencias exclusivas del Estado la relativa a la legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección, señalando el art. 148.1.9ª que éstas podrán asumir competencias en materia de gestión de la protección del medio ambiente.

El artículo trece del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia señala que en el marco de la legislación básica del estado, en los términos y por alguno de los procedimientos señalados en el apartado dos de este artículo, la competencia de la Comunidad Autónoma para la creación de normas adicionales de protección del medio ambiente.

## **Art. 242. Yacimientos paleontológicos y arqueológicos. y Régimen de aplicación a Edificios Protegidos.**

### **a) Legislación.**

Destacar en esta materia la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley anterior, y la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre, que ha venido a derogar y sustituir a la Ley de 2 de mayo de 1975 y por último la Ley 4/2007, de 16 de marzo de patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

### **b) Afecciones territoriales.**

A la hora de exponer las afecciones tomaremos como base la Ley 13/1985, de 25 de junio, del **PHE**, precisando que los yacimientos arqueológicos y paleontológicos forman parte del Patrimonio Histórico, como resulta del art. 1 de la Ley 13/1985

"Art 1. 2. Integran el **PHE** los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico; el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico.

3. Los bienes más relevantes del **PHE** deberán ser inventariados o declarados de interés cultural en los términos previstos en esta Ley".

El art. 13.2 establece para los bienes declarados de interés cultural, **BIC**:

"2. Los propietarios y, en su caso, los titulares de derechos reales sobre tales bienes, o quienes los posean por cualquier título, están obligados a permitir y facilitar su inspección por parte de los Organismos competentes, su estudio a los investigadores, previa solicitud razonada de éstos, y su visita pública, en las condiciones de gratuidad que se determinen reglamentariamente, al menos cuatro días al mes, en días y horas previamente señalados.

El cumplimiento de esta última obligación podrá ser dispensado total o parcialmente por la Administración competente cuando medie causa justificada. En el caso de bienes muebles se podrá igualmente acordar como obligación sustitutoria el depósito del bien en un lugar que reúna las adecuadas condiciones de seguridad y exhibición durante un período máximo de cinco meses cada dos años".

En relación con los bienes inmuebles, en general, y Zonas Arqueológicas, en particular, cabe destacar los siguientes preceptos:

"Artículo 16. 1. La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización de los Organismos competentes.

2. La suspensión a que hace referencia el apartado anterior dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado”.

"Artículo 18. Un inmueble declarado **BIC** es inseparable de su entorno. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o de interés social y, en todo caso, conforme al procedimiento previsto en el art. 9.º, párrafo 2.º, de esta Ley”.

"Artículo 20. “1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como **BIC**, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad no podrá excusarse en la preexistencia de otro plan contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa del planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para los bienes afectados y no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la

ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre dichas responsabilidades”.

"Artículo 22." 1. Cualquier obra o remoción de terreno que se proyecte realizar en un Sitio Histórico o en una Zona Arqueológica declarados Bien de Interés Cultural deberá ser autorizada por la Administración competente para la protección de dichos bienes, que podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Título V de la presente Ley.

2. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en las Zonas Arqueológicas”.

"Artículo 23. 1. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, según lo previsto en la Ley, requieran cualquier autorización administrativa hasta que ésta sea concedida.

2. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el apartado anterior serán ilegales y los Ayuntamientos o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística”.

Dentro del Título IV de la Ley 26/1985, relativo a la protección de los bienes muebles e inmuebles, hay que tomar en consideración los siguientes artículos:

"Artículo 36." 1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes.

2. La utilización de los bienes declarados de interés cultural, así como de los bienes muebles incluidos en el Inventario General, quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que

aconsejen su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

3. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes incluidos en el Inventario General no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 1.º de este artículo, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria.

Asimismo, podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. La Administración competente también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes. Excepcionalmente la Administración competente podrá ordenar el depósito de los bienes muebles en centros de carácter público en tanto no desaparezcan las causas que originaron dicha necesidad.

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés cultural por la Administración competente”.

“Artículo 37.” 1. La Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural.

2. Igualmente podrá actuar de ese modo, aunque no se haya producido dicha declaración, siempre que aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención el art. 1.º de esta Ley. En tal supuesto la Administración resolverá en el plazo máximo de treinta días hábiles en favor de la continuación de la obra o intervención iniciada o procederá a incoar la declaración de Bien de Interés Cultural, **BIC**.

3. Será causa justificativa de interés social para la expropiación por la Administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural el peligro de destrucción o deterioro, o un uso incompatible con sus valores. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos. Los Municipios podrán acordar también la expropiación de tales bienes notificando previamente este propósito a la Administración competente, que tendrá prioridad en el ejercicio de esta potestad”.

El título V se refiere al Patrimonio arqueológico, del que también forman parte los elementos paleontológicos. Destacamos los siguientes preceptos:

"Artículo 40." 1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.º de esta Ley, forman parte del **PHE** los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. Quedan declarados Bienes de Interés Cultural **BIC** por ministerio de esta Ley las cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre".

"Artículo 41." 1. A los efectos de la presente Ley son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados".

"Artículo 42. 1. Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente, que, mediante los procedimientos de inspección y control idóneos, comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico.

3. Serán ilícitas y sus responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en la presente Ley, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieren llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos no comunicado inmediatamente a la Administración competente".

"Artículo 43. La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes



geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre **ef**".

"Artículo 44. 1. Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del **PHE** y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar.

El descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales. En ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el art. 351 del Código Civil".

Finalmente, el art. 76 recoge entre las infracciones administrativas:

"Artículo 76. 1. Salvo que sean constitutivos de delito, los hechos que a continuación se mencionan constituyen infracciones administrativas que serán sancionadas conforme a lo dispuesto en este artículo:

a) El incumplimiento por parte de los propietarios o de los titulares de derechos reales o los poseedores de los bienes de las disposiciones contenidas en los artículos 13, 26.2, 4 y 6, 28, 35.3, 36.1 y 2, 38.1, 39, 44, 51.2 y 52.1 y 3.(...)

c) El otorgamiento de licencias para la realización de obras que no cumpla lo dispuesto en el artículo 23.

d) La realización de obras en Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas sin la autorización exigida por el artículo 22.

e) La realización de cualquier clase de obra o intervención que contravenga lo dispuesto en los artículos 16, 19, 20, 21, 25, 37 y 39.

f) La realización de excavaciones arqueológicas u otras obras ilícitas del art. 42.3.

g) El derribo, desplazamiento o remoción ilegales de cualquier inmueble afectado por un expediente de declaración de Bien de Interés Cultural".

En lo que atañe a otros textos legales, destacar los siguientes preceptos:

El art. 16 de la Ley 4/1989, de espacios naturales protegidos - protección de animales y plantas:

1. Los Monumentos Naturales son espacios o elementos de la naturaleza constituidos básicamente por formaciones de notoria singularidad rareza o belleza, que merecen ser objeto de una protección especial.

2. Se considerarán también Monumentos Naturales, las formaciones geológicas, los yacimientos paleontológicos y demás elementos de la gea que reúnan un interés especial por la singularidad o importancia de sus valores científicos, culturales o paisajísticos”.

### **c) Esquema competencial.**

El art. 149.1.28 de la Constitución establece que el Estado tiene competencia exclusiva en materia de defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación.

El artículo diez. Uno, letra LL) del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia establece que la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia tiene competencia exclusiva en materia de Patrimonio cultural, histórico, arqueológico, monumental y artístico de interés para la región.

## **Edificios protegidos**

### **1. Legislación y afecciones territoriales.**

En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa, o normas que las sustituyan:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley anterior.
- Real Decreto 64/1994, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior.

- Ley 4/2007, de 16 de marzo, de patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

## 2. Grados de Protección.

### A) Grado 1:

Elementos urbanos o arquitectónicos a los que se les dispense una protección integral, es decir, que habrán de conservarse en su unidad construida y en todas sus partes.

El alcance de la conservación integrada o integral, es la definida en la Declaración en Amsterdam de 1.975. a tenor del contenido de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 16/85. es decir la que se basa en:

- a) Un análisis de las texturas, así como de sus características de color, disposición secuencial y demás aspectos que presenten como objetos perceptibles sensitivamente.
- b) La asignación de funciones y usos que respetando su carácter, respondan a las condiciones de vida actuales y garanticen, a su vez, su utilización cultural y física.
- c) La utilización de técnicas y métodos de restauración y rehabilitación adecuadas, empleo de tecnologías y materiales nuevos, sólo cuando esté garantizada y autorizada por las instituciones científicas, la adecuación de los mismos, al fin perseguido.
- d) El reconocimiento de que los bienes culturales, no son equivalentes ni espacial ni estéticamente cuando se altere el entorno en su forma o textura, o cuando se incida en ellos descuidadamente.

### B) Grado 2:

Permite pequeñas modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres pero siempre conservando sus estructuras fundamentales, distribuciones y configuraciones espaciales.

### C) Grado 3:

Permite adaptaciones o modificaciones con tal de que conserve los elementos o partes esenciales. Entre estos elementos esenciales pueden incluirse: fachadas, elementos singulares, parcelario, composición, envolvente volumétrica. Dichos elementos se deberán incluir en la ficha de tipo de cada uno de los inmuebles catalogados que se realizara por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

En el caso de que la renovación del inmueble sea permitida, el promotor deberá presentar la propuesta de la nueva construcción con el fin de que sea supervisada por los Servicios técnicos Municipales.

### 3. Obras permitidas en el Grado 1

Al afectar a inmuebles declarados de interés cultural o a elementos singulares, les es de aplicación lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español.

El Ayuntamiento confeccionará un Catálogo de los Edificios Protegidos cuyas determinaciones incluirán, además de la relación pormenorizada de estos, las obras que se autorizan y las medidas concretas de protección a adoptar en cada uno de ellos.

### 4. Obras permitidas en el Grado 2

1. Se autorizan en los edificios protegidos con el Nivel 2 las siguientes obras:

- a) Obras de demolición parcial de aquellas partes del edificio o de elementos constructivos o estilísticos que no sean los originales de la edificación o que no correspondan a adiciones o restauraciones posteriores de mayor interés y que estén en clara disonancia con el carácter de aquella.
- b) Obras de conservación, restauración y consolidación tendentes a mantener el edificio en las adecuadas condiciones de seguridad, funcionales, de salubridad y ornato.
- c) Obras de rehabilitación tendentes a mejorar las condiciones funcionales de la edificación o a su adecuación a nuevos usos permitidos en esta misma Normativa, siempre que las redistribuciones o modificaciones interiores no supongan la eliminación total o parcial de elementos estructurales originales en buen estado o susceptibles de ser consolidados con medios técnicos normales, ni a alteración de espacios interiores singulares o característicos.

2. Se prohíben todas aquellas obras que, afectando a la totalidad del edificio, no se autoricen expresamente en el punto anterior y en general, las que atenten contra las características que justifican la especial protección del edificio.

### 5. Obras permitidas en el Grado 3.

Permite adaptaciones o modificaciones con tal de que conserve los elementos o partes esenciales. Entre estos elementos esenciales pueden incluirse: fachadas, elementos singulares, parcelario, composición envolvente volumétrica. Dichos elementos se deberán incluir en la ficha tipo de cada uno de los inmuebles catalogados que se realizará por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

En el caso de que la renovación del inmueble sea permitida el promotor deberá presentar la propuesta de la nueva construcción con el fin de que sea supervisada por los Servicios Técnicos Municipales.

## 6. Usos

I. La protección del edificio se extiende al uso existente, aún cuando no esté de acuerdo con la normativa particular de zona, excepto cuando se trate de:

- a) Actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.
- b) Actividades molestas, cuando puedan afectar negativamente al mantenimiento del propio edificio o resulten claramente incompatible con las actividades de los edificios próximos.
- c) No obstante, se admiten las transformaciones de usos en los siguientes casos:
  - De uso privado no residencial a uso residencial o público.
  - De uso privado residencial a uso público dotacional.
  - De determinado uso público a otro uso público de distinta naturaleza.
  - De uso público no dotacional a uso público dotacional

2. En obras de reestructuración en edificios incluidos en el nivel 2 de protección, se cumplirán las condiciones de uso correspondientes a la zona en la que se ubique.

3. En obras de restauración, consolidación y rehabilitación se podrá obligar al cumplimiento de las condiciones particulares de cada uso cuando ello no afecta al mantenimiento de las características que justifican la propia protección del edificio.

## 7. Otras condiciones urbanísticas.

1. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en la que se ubica el edificio, quedando prohibida la segregación. Se admiten agregaciones a la parcela original siempre que el edificio adosado tenga un tratamiento claramente diferenciado, aún cuando se procure la armonización con las pautas compositivas del original.

2. En edificios con protección de nivel 1, volumen y alineaciones interiores y exteriores son las existentes.

3. En edificios con protección de nivel 2, en los que se realicen obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado interior: las alineaciones interiores y exteriores serán las establecidas en la documentación gráfica de la Normativa y estarán de acuerdo con lo regulado en la Ordenanza de zona en la cual está incluida el edificio. Las condiciones de volumen serán las de la zona, pudiéndose materializar en entreplantas o en ampliación en planta y altura, hasta completar la edificabilidad que se permite en la zona.

## 8. Condiciones estéticas.

1. Las obras de conservación y restauración sobre elementos visibles de la edificación, aún cuando impliquen la mejora de sus condiciones funcionales, deberán ir dirigidas a mantener la composición y elementos originales, con condiciones estéticas aparentes. No se consentirán sustituciones parciales de elementos que contrasten con los originales no repuestos (p.e., cerrajerías, carpinterías, elementos de cubrición, etc. ), siendo preferible la sustitución de todos ellos con criterios de uniformidad y de armonía con el conjunto. En la conservación y restauración de fachadas, además de respetarse la composición y elementos decorativos, se respetarán las texturas, colores y calidades originales.
2. En las obras de consolidación y rehabilitación siempre que sea posible, serán preferibles las intervenciones puntuales sobre elementos estructurales {reparaciones locales sobre fábricas, elementos lineales y uniones de vigas y cerchas, etc.) antes de su sustitución integral. En todo caso, la introducción de nuevos elementos estructurales no deberá ir en detrimento de las características y apariencia originales del edificio, pudiéndose llegar a la solución de erigir estructuras claramente diferenciadas e integradas en el continente general del edificio, siempre que la liberación de la función existente de los primitivos elementos estructurales haga posible su mejor valoración estética.
3. En obras de reestructuración con el grado 3 de protección que supongan su ampliación en planta o altura, se procurará diferenciar las partes añadidas de las originales, aún cuando aquellas deben armonizar con los criterios compositivos de éstas.
4. El respeto a las características compositivas y estilísticas del edificio se extenderá al tratamiento de las plantas bajas. Queda por tanto prohibida la alteración de la proporción original de los huecos y la introducción de cualquier elemento adosado (capialzados, marquesinas, anuncios publicitarios, etc.) que atente contra este principio. Los anuncios publicitarios no podrán rebasar el ancho del propio hueco de planta baja, y serán preferibles los serigrafiados sobre vidrio del escaparate. El plano de éste y las puertas de acceso, se retranquearán con respecto al paño de fachada del hueco si ésta tiene un tratamiento constructivo o estilístico especial.
5. En cualquier caso, y en todo tipo de obras, las actuaciones deberán ir dirigidas a valorar los elementos y a reponer las características compositivas y estilísticas originales que justifiquen la protección del edificio.

## 9. Documentación y tramitación de proyectos.

1. Además de la documentación exigida en las condiciones generales de esta Normativa, los proyectos relativos a obras en edificios protegidos cumplimentarán la siguiente:

- a) Memoria en la que se describa el marco de referencia histórico y artístico del edificio con cuanta aportación documental sea posible: época, autores si son conocidos, propiedad original, encuadre estilístico, evolución de sus usos, planos del estado inicial. modificaciones o restauraciones posteriores, etc.
  - b) Descripción del estado de la edificación, con planos generales y de detalle de su estado actual, descripción gráfica en su entorno urbano. Debe incluirse un alzado en que se relacione al inmueble con los edificios colindantes.
  - c) Descripción fotográfica que abarque los extremos anteriores.
  - d) Justificación del tipo e intensidad de la actuación (simple conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, etc.).
  - e) Se requerirá alzado de la propuesta con clara identificación de los materiales, colores y texturas a emplear.
2. Para aquellas obras que afecten a los edificios catalogados con el Grado de Protección 1 y 2, o estén situados en los entornos de los bienes de interés cultural, se requerirá informe favorable de la Dirección General de Cultura.

#### **10. Declaraciones de ruina y de fuera de ordenación.**

Los edificios protegidos no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al costo de las obras de reparación que en ellos sean necesarias; ni podrán ser declarados fuera de ordenación cuando tal declaración pueda suponer la eliminación total o parcial de elementos que justifican la inclusión del edificio en estos niveles de protección.

#### **Art. 243. CUADROS RESUMEN DE AFECCIONES**

Ayuntamiento de Alhama de Murcia				
<b>PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN</b>				
<b>USO Y DEFENSA DE LA CARRETERA</b>				
<b>CARRETERAS ESTATALES</b>				
<b>Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras</b>				
<b>Reglamento General de Carreteras , R.D. 1812/1994</b>				
<b>ZONAS DE PROTECCIÓN</b>				
<b>Zona de Dominio Público</b>	<b>8 m</b>	Desde A.E.E.	Autopistas, autovías y vías rápidas	
	<b>3 m</b>	Desde A.E.E.	Resto Carreteras	
<b>Zona de servidumbre</b>	<b>25 m</b>	Desde A.E.E.	Autopistas, autovías y vías rápidas	
	<b>8 m</b>	Desde A.E.E.	Resto Carreteras	
<b>Zona de Afección</b>	<b>100 m</b>	Desde A.E.E.	Autopistas, autovías y vías rápidas	
	<b>50 m</b>	Desde A.E.E.	Resto Carreteras	
<b>Zona de edificación</b>	<b>50 m</b>	Desde A.E.C.	Autopistas, autovías y vías rápidas	
	<b>25 m</b>	Desde A.E.C.	Resto Carreteras	
<b>A.E.E.</b>	<i>La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes.</i>			
<b>A.E.C.</b>	<i>La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general</i>			



Ayuntamiento de Alhama de Murcia				
<b>PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN</b>				
<b>USO Y DEFENSA DE LA CARRETERA</b>				
CARRETERAS REGIONALES DE MURCIA				
<b>Ley 9/1990 de 27 de agosto de Carreteras de la Región de Murcia.</b>				
<b>ZONAS DE PROTECCIÓN</b>				
<b>Zona de Dominio Público</b>	<b>5 m</b>	Desde A.E.E.	Vías con características de autovía	
	<b>3 m</b>	Desde A.E.E.	Resto Carreteras	
<b>Zona de Protección</b>	<b>50 m</b>	Desde A.E.E.	Vías con características de autovía	
	<b>30 m</b>	Desde A.E.E.	Resto Carreteras	
<b>Zona de edificación</b>	<b>25 m</b>	Desde A.E.C.	Carreteras de primer y segundo nivel	
	<b>18 m</b>	Desde A.E.C.	Resto Carreteras	
<b>A.E.E.</b>	<i>La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes.</i>			
<b>A.E.C.</b>	<i>La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general</i>			

Ayuntamiento de Alhama de Murcia				
<b>PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN</b>				
<b>FERROCARRILES</b>				
<b>Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario</b>				
<b>ZONAS DE PROTECCIÓN</b>				
<b>Zona de Dominio Público</b>	<b>8 m</b>	Desde A.E.E.	Medidas horizontalmente y perpendicularmente al eje de la misma.(art. 13)	
<b>Zona de Protección</b>	<b>70 m</b>	Desde A.E.E.	Medidas horizontalmente y perpendicularmente al eje de la misma.(art. 14)	
<b>Zona de edificación</b>	<b>50 m</b>	Desde la arista exterior mas próxima a la plataforma ( art.16)		
		La zona de edificación puede disminuir en función de las características de las líneas.		
<b>A.E.E.</b>	<i>La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes.</i>			

Ayuntamiento de Alhama de Murcia							
<b>PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN</b>							
<b>DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ESTADO</b>							
LEY DE AGUAS							
<b>Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.</b>							
<b>DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO</b>							
Constituyen el dominio público del Estado:( art 2)							
A) Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.							
B) Los Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas							
C) Los lechos de los Lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos							
D) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos							
E) Las aguas procedentes de la desalación							
<b>CAUCE:</b> Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias ( art. 4)							
<b>CAUCE DE DOMINIO PRIVADO:</b>							
1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.( art. 5.1)							
2. El dominio público de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas ( art. 5.2)							
<b>RIBERA:</b> Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal: ( art. 6)							
<b>Zona de servidumbre</b>		<b>5 m de anchura ,</b>		para uso público que se regulará reglamentariamente			
<b>Zona de policía</b>		<b>100 m de anchura</b>		Se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen			
<i>Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.( art. 7)</i>							
				NORMAS URBANÍSTICAS			
						291	



## **2.4. - TITULO IV. NORMAS DE GESTIÓN.**

### **Art. 244. Gestión de actuaciones integradas.**

1. Se estará a lo dispuesto sobre la materia en los artículos 169 y siguientes del TRLSRM.
2. En el suelo urbano, las actuaciones integradas se desarrollarán por el sistema elegido en cada una de las fichas de gestión, teniendo preferencia los sistemas de gestión de iniciativa privada, como son: concertación directa, concertación indirecta y compensación, frente a los de iniciativa pública, tal y como se dispone en el párrafo 2º del art. 171 del TRLSRM.
3. En el suelo urbanizable, el sistema de actuación aplicable será aquel por el que se opte en el correspondiente Plan Parcial, teniendo igualmente prioridad los sistemas de gestión de iniciativa privada frente a los públicos.
4. En el supuesto de que para el desarrollo de la Unidad de Actuación el sistema elegido fuese el de concurrencia, los criterios orientativos en base a los cuales se va a otorgar prevalencia a las propuestas de programación que se presenten por particulares como alternativas al Programa de Actuación elaborado por el Ayuntamiento en relación a las distintas Unidades de Actuación en que se dividan los distintos sectores de suelo urbanizable así clasificado en el PGMO (art.186 y siguientes del TRLSRM), serán los siguientes:

#### **a) Criterios principales.**

- Mayor brevedad en el plazo previsto para realizar la urbanización.

Cuanto menor sea el plazo previsto mayor será la valoración que merece la oferta jurídico económica.

- Ofrecimiento de mayores garantías y solvencia por el proponente.

Las ofertas respaldadas por una mayor solvencia del promotor, que se podrá determinar tanto por la presentación de garantías económicas por encima de las exigidas legalmente, así como el mayor rigor de las penalizaciones a las que se

someta el agente urbanizador en caso de incumplimiento; como por los antecedentes o trayectoria profesional de éste, supondrán mejoras añadidas con relación a la adjudicación y selección de Programa y Urbanizador.

Importa discernir si esas garantías se ofrecen en concepto de *garantías de promoción*, y no de mero anticipo de la *garantía de retribución o de simultaneidad*, puesto que sólo el primer caso supone, realmente, un *plus* respecto a las exigencias mínimas legales, mientras que el segundo sólo supone, todo lo más, un anticipo en el cumplimiento de obligaciones que, aunque digno de valoración, es menos relevante.

Cabrá considerar susceptible de valoración como mejora el ofrecimiento de contraprestaciones especiales a cargo del propietario cuando este mismo sea el aspirante a agente urbanizador. No cabe, en cambio, entrar a valorar, en sí mismo, el mero compromiso de asumir cargas más gravosas cuando se prevé financiarlas repercutiéndolas al propietario del terreno, ya que ello no implica mayor rigor en el compromiso adquirido por el agente urbanizador. Otra cosa será que tras esas cargas más cuantiosas descansa una alternativa técnica de perfiles más serios por atender mejor las necesidades de calidad de la obra pública o de conexión e integración territorial en su contexto territorial o, en definitiva, se traduzcan en mejoras apreciables para la calidad de vida de la población.

- El carácter más proporcionado de la retribución del urbanizador.

Lógicamente esta proporcionalidad hay ponderarla en función del coste estimado de las obras de urbanización cuya realización asuma cada propuesta. Sólo son comparables ofertas que se refieran a obras similares y ofertas que preconicen una misma modalidad de retribución (suelo o dinero). Cuanto más moderada sea la retribución del Urbanizador mejores serán las condiciones de participación que se derivan del Programa para los propietarios afectados. Esto debe ser objeto de valoración positiva por la Administración; naturalmente, lo que la Administración no podrá hacer es menoscabar deliberadamente la calidad o integridad de las obras públicas o de la morfología urbanística de la ordenación aprobada so pretexto exclusivo de que ello abarate el coste del Programa para los propietarios. Por tanto, este factor ha de ser objeto de valoración en la medida en que se prevea, justificadamente, para las mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin menguar su calidad.

**b) Criterios complementarios.****- Ajuste con las expectativas e intereses municipales sobre el Sector.**

Cuando se trate de propuestas en sintonía con las preferencias municipales de actuación sobre una zona, expresadas por la Corporación de cualquier forma, se valorarán éstas de modo preferente, en cuanto concuerden con el interés público general.

**- Criterio de materialización de las condiciones de conexión exigidas para el desarrollo del Sector y/o la Unidad de Actuación.**

Se ha de incluir un criterio de materialización de las condiciones de conexión para sufragar los costes de implantación de las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios urbanísticos al sector. En este sentido, tendrá prevalencia en la adjudicación del Programa la propuesta que:

- ✓ Articule una adecuada ejecución de dichas obras y posterior repercusión de los costes proporcionales en las Unidades de Actuación que se vean beneficiadas por ellas;
- ✓ Si las obras ya estuvieran ejecutadas anteriormente, presente el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de ello de manera eficaz.

**- Ofrecimiento de mejores condiciones para el interés general.**

Las propuestas que se valoren como más atractivas para el interés general, por sus aportaciones y mejoras sobre la ordenación mínima asumible. Es decir, que cuando se presente un ofrecimiento de mejoras por parte del proponente, a ejecutar a su costa, que supongan la asunción de la realización de actuaciones externas a las del Sector necesarias o convenientes para el municipio, se valorará como mejora computable en la adjudicación y selección.

En este sentido, se considerará como especialmente apreciable la manifestación más clara acerca de la asunción de los porcentajes de infraestructuras generales que han de soportar los sectores. Así, los ofrecimientos en este sentido que mayores ventajas ofrezcan para la Administración serán mejor valoradas que las que asuman menos compromisos en este tema.

- Gozar de mayor respaldo de los propietarios de terrenos afectados.

En los supuestos en los que se presente una oferta que plantee mejores condiciones para los particulares afectados y así se asuma y declare por estos, se considerará como ventaja adicional, frente a propuestas que no asuman ni impliquen colaboración con los propietarios afectados.

Como se puede apreciar, la presente relación se puede completar según criterio municipal, así como aplicarla con mayor o menor flexibilidad, dentro de las amplias competencias atribuidas por la **TRLSRM** a los Ayuntamientos en la selección del Urbanizador y aprobación de Programas.

#### **Art. 245. Condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.**

1. Para cada una de las Unidades de Actuación que establece el **PGMO** para el suelo urbano no consolidado, así como aquellas que se establezcan por el planeamiento de desarrollo, se señalarán las condiciones de conexión que tienen que cumplirse para que sea posible su programación. Se trata de condiciones objetivas: es indiferente que se responsabilice de realizarlas el urbanizador de la actuación o que las haya realizado otro sujeto antes de que se programe la actuación; lo insoslayable es que se cumplan.
2. Con carácter general, y para todos los casos ordinarios en que no se exprese cosa distinta en las condiciones de gestión que se establezcan para cada Unidad de Actuación, se establecen unas reglas generales de conexión de la urbanización de la Unidad y las redes de infraestructura viaria y alcantarillado exteriores a ella, en los siguientes términos y casos:
  - a) En las actuaciones colindantes con casco urbano consolidado será suficiente y necesario que la actuación que se pretende garantice una urbanización con características análogas a las redes de servicio consolidadas y que sea posible su integración con las redes de servicio y viario estructurante.
  - b) Si la actuación que se pretenda llevar a cabo está desligada del casco urbano consolidado, o aún siendo colindante exista saturación de alguna de las redes de servicio o viario estructural, será requisito imprescindible para su programación la ejecución de las conexiones necesarias con las redes de servicio y el Sistema



General Viario, además de las que se establezcan en las correspondientes condiciones de planeamiento y gestión de cada sector.

Si la actuación que se pretenda desarrollar, está situada a una distancia inferior a 2.000, mts del Casco urbano de Alhama, se exigirá como mínimo una conexión vial con el mismo, con una plataforma de calzada de 10, mts de anchura, mas una acera o paseo peatonal de 3, mts de anchura.

#### **Art. 246. Fichas de gestión o programación.**

Los planes de desarrollo del presente **PGMO** incluirán, junto a las fichas de planeamiento, unas fichas de gestión o programación que fijen de forma resumida las condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.

Se realizará un Programa de Actuación para el desarrollo de Actuaciones Integradas, para cada una de las Unidades de Actuación que delimite el planeamiento de desarrollo del presente **PGMO**. Los contenidos de meritadas fichas de gestión versarán, al menos, sobre lo siguiente:

- La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica de desarrollo de la ordenación prevista por el planeamiento de desarrollo.
- Las condiciones de integración y conexión de la actuación integrada.
- La delimitación de Unidades de Actuación y, en su caso, los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones.
- El aprovechamiento asignado a cada una en función del aprovechamiento de referencia del área o sector.

#### **Art. 247. Cuestiones de aplicación general.**

1. Condición general de las zonas de protección y afección de carreteras de titularidad supramunicipal: Todos los sectores de planeamiento de desarrollo del **PGMO** que sean colindantes con carreteras de ámbito supramunicipal, integrarán la zona de protección y afección dentro de la red de dotaciones del Plan, debiendo ser cedida en caso de que afecte al ámbito propio del sector.

2. Limitación en el número de viviendas: a efectos de este **PGMO** se debe entender ahora y en el futuro que cuando se fija un número máximo de viviendas se está refiriendo a unidades residenciales, con independencia de que se trate de estudio, apartamento, chalet o vivienda. A efectos del cómputo de número máximo de viviendas no cabe distinción alguna en función del tipo de edificación, todos contabilizan por unidades.
3. Redes: todas las construcciones serán subterráneas, incluidas las extensiones de telefonía y eléctricas. Cuando en el ámbito de una actuación existan conducciones aéreas, éstas deberán desviarse o procederse a su canalización subterránea.

El reintegro de los costes de extensión de redes será a cuenta de la compañía suministradora, en los casos que proceda, de conformidad con el artículo 160.2 del **TRLRSM**. La referencia de las fichas de gestión que así lo contenga queda supeditada a la regulación vigente.



## **2.5.- TITULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

### **Art. 248. Proyectos de Urbanización.**

#### Concepto:

Art. 159.1 Ley de Suelo de la Región de Murcia: *“Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad”*

#### Contenido de los Proyectos:

De acuerdo al art. 159.3 del TRLSRM *“Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios”.*

Asimismo los Proyectos deberán cumplir con la normativa vigente de Seguridad y Salud.

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia promoverá soluciones que posibiliten un “desarrollo sostenible” como factor de planificación: ahorro energético, de consumo de agua, cuidado en la contaminación paisajística, lumínica, ambiental, etc.

Se deberá justificar expresamente la disposición de:

- caudal de agua potable necesario
- sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales
- potencia de energía eléctrica necesaria.

Se deben incluir las obras de enlace de todos los servicios citados con los generales del municipio, justificando que éstos últimos tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado. Se debe contemplar las conexiones con tendidos existentes y su posible reutilización.

El proyecto deberá incluir al menos las siguientes obras:

- Pavimentación de viales y aceras
- Jardinería y ejecución de zonas verdes
- Dotación de mobiliario urbano

- Acondicionamiento de solares
- Señalización de calles y espacios públicos
- Tráfico y señalización viaria
- Alumbrado público
- Energía eléctrica, gas y comunicaciones
- Distribución de agua potable, red de hidrantes y en su caso potabilización de aguas
- Evacuación de aguas pluviales y residuales y en su caso depuración de aguas

Al inicio de las obras se deberá presentar un Plan de Control, que deberá contener como mínimo los ensayos que figuran en el Anexo I, así como la planificación de comprobaciones geométricas de replanteo de instalaciones, líneas de edificación, aceras, etc.

Al finalizar la obra se entregará una copia completa del Proyecto con las modificaciones de obra, incluyendo ubicación exacta de las infraestructuras, disposición y altura de las redes soterradas, disposición del mobiliario urbano, jardinería, etc.

Dicha información deberá entregarse en soporte impreso y digital (DWG georeferenciados)

También se entregará el Plan de Control inicialmente aportado, con todos los ensayos realizados, certificados de homologaciones y las hojas de comprobaciones geométricas debidamente fechadas y firmadas por técnicos

#### **Art. 249. Pavimentación de viales y aceras..**

- VIALES:

En lo referente al trazado en alzado de las calles, la pendiente recomendable estará comprendida entre un 2% y un 4% siendo la máxima admisible del 7%, salvo expresa justificación en casos especiales.

La anchura de los carriles de circulación será de tres metros y medio (3,5 m.) pudiendo variar este ancho en función de las características de la vía previa autorización del Ayuntamiento, desde un mínimo de tres metros hasta un máximo de 3,75 metros.

La anchura mínima de las medianas será de 1,80 metros, siendo obligatorio su pavimentación o ajardinamiento.

Para carriles-bici el ancho mínimo será de 1,50 m.

Pasos peatonales: en las calles locales y residenciales deben disponerse pasos peatonales donde existan corrientes significativas de cruce, aunque tengan lugar en puntos en que interrumpa el tráfico de vehículos. Los pasos de peatones en estos casos conservarán el ancho de la acera de acceso y como mínimo tendrán 2,5 metros.

**Firme:**

Para el cálculo del firme se tendrá en cuenta las instrucciones y normativas vigentes, y más concretamente lo establecido en la Instrucción 6.1 I.C. y 6.2. I.C. y la Orden Circular 10/2002, del Ministerio de Fomento, debiendo dimensionar el mismo en función de las cargas del tráfico, climatología, etc.

Todo proyecto de urbanización deberá contar con un Anejo de cálculo del firme y deberán realizarse como mínimo los ensayos que se especifican en el **ANEXO I**.

**Relleno de zanjas:**

El material a emplear en el relleno estará exento de arcilla, margas ó materias extrañas. Cada una de las capas tendrá un espesor máximo que permita, con los medios utilizados en obra, obtener el grado de compactación exigido en cada una de ellas.

- **ACERAS Y ZONAS PEATONALES:**

Deberán cumplir la normativa vigente de accesibilidad.

El ancho mínimo de aceras será de 1.50 m. en áreas de nuevo trazado. Recomendable mayor o igual a 2.50 m.

Pendiente longitudinal mínima del 1% y máxima del 7%, salvo casos excepcionales que deberán justificarse expresamente. Pendiente transversal máxima del 3%.

Las aceras de ancho mayor a 2 m. se acompañarán de alineaciones de árboles.

En zonas peatonales se deberá estudiar la inclusión de balizas u otros elementos para impedir la circulación de vehículos.

Los materiales a utilizar serán:

- Baldosa de terrazo ranurado (Cumplirán las Normas UNE 127001 a 127007) o de hormigón bicapa de 40x40 cm sobre solera de hormigón de 10 cm.
- Adoquines de 60/80 mm asentados en capa de arena sobre solera de hormigón.
- Granito o piedras naturales con elevada resistencia a la compresión y al desgaste, con un espesor mínimo de 3 cm.

Para pavimento táctil en al menos 80 cm de ancho en zonas previas a vados, cambios de pendiente, colocación de kioscos, etc. tal como indica la normativa de accesibilidad en vigor:

- Baldosa de hormigón bicapa de botones
- Adoquín de 20x20 de 6 cm de botones
- Gres Porcelánico compacto de botones colocado sobre solera de hormigón maestreada recibido con cemento cola especial para gres porcelánico.

- En zonas de actividad económica se autorizará la colocación de pavimentos continuos: de hormigón impreso ó fratasado con llana mecánica.

Los bordillos deberán ser de hormigón bicapa ú otro material autorizado por los servicios técnicos. En vados se deberá utilizar bordillo tipo CV-II para separar el pavimento de acera del pavimento de calzada.

A la finalización de la obra se deberá aportar al almacén municipal 1 m3 de cada pavimento utilizado, para futuras reparaciones. También se presentarán los ensayos de control correspondientes a los materiales colocados en pavimentos y bordillos (Ver ANEXO I)

- Estacionamientos:

Todas las plazas de estacionamiento situadas en la vía pública tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m. Se dispondrán en fila o en batería.

#### **Art. 250. Jardinería y ejecución de Zonas Verdes.**

Las zonas verdes se urbanizarán de forma completa para su uso público, definiendo totalmente los espacios resultantes en el proyecto.

Las aceras de ancho mayor a 2 m. se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Todo el arbolado que se ubique en pavimentos rígidos deberá contar con alcorques de 1.00x0.80 m mínimo. Estos no deben presentar resaltos con respecto al pavimento exterior, siendo de piezas de bordillo especiales de hormigón o piedra natural, o marcos metálicos formados por perfiles L.

En el interior se deberá rellenar con grava dejando el mismo nivel del pavimento, ó colocando una pieza especial de alcorque metálica ó de hormigón.

Las especies recomendadas para plantación de árboles son: citrus aurantium, Morus sp sin frutos, Jacaranda mimosifolia, Choricia, Brachychiton acerifolia, Tijuana tipu, Celtis australis, Ficus nítida, Pinus Pinea, etc.

El calibre mínimo de los árboles a plantar debe ser de 14 cm.

Las zonas ajardinadas de jardines y zonas verdes deberán contar con árboles de hoja caduca y árboles de hoja perenne. En general la vegetación empleada debe corresponder a la zona mediterránea, contando siempre con instalación de riego por goteo. Para la posición de árboles en zonas ajardinadas debe estudiarse el asoleamiento de la parcela.

INSTALACION DE RIEGO POR GOTEO:

Será obligatoria en todas las plantaciones, también en zonas de césped u otras especies tapizantes. La tubería será de polietileno, dentro de tubo de pvc corrugado de 63 mm. mínimo. La instalación incluirá programadores, llaves de paso, placas, tornillos, juntas y soportes, así como la valvulería necesaria.

El uso de aspersores en vez de riego por goteo deberá justificarse expresamente.

En zonas verdes mayores de 500 m<sup>2</sup> se deberá incluir en el diseño del jardín una caseta para herramientas de jardinería e instalación de programadores, valvulería, etc.

#### **Art. 251. Mobiliario Urbano.**

El mobiliario urbano a incluir en zonas verdes, zonas peatonales o aceras deberá estar señalado en un plano específico donde se determine su posición y características, y deberá ser aprobado por los Técnicos Municipales antes de su colocación.

No podrá autorizarse la instalación de mobiliario urbano en aceras, paseos, medianas o en general, en espacios públicos, de anchura inferior a 3 m, o de anchura superior si una vez instalado aquél no quedase un espacio libre de paso de al menos 2 m. de ancho.

#### **KIOSKOS:**

Para instalación de Kioskos, construcciones auxiliares, marquesinas, armarios de telefonía, contenedores, etc se deberá presentar planos detallados del objeto y de la situación propuesta. Su diseño deberá tener en cuenta las características exigidas en las ordenanzas de obra.

#### **BANCOS:**

En aceras ó vías peatonales donde se ubiquen bancos, deben disponerse al menos 1 cada 25 metros lineales. Deberán instalarse en zonas que no dificulten la circulación, estudiar adecuadamente el asoleamiento para que reciban sombra, procurando alternar zonas de sombra por la mañana y por la tarde.

Los modelos de bancos a emplear deberán estar contruidos con materiales adecuados para la intemperie, y sus elementos de madera no presentar deformaciones, grietas ó aristas astilladas. Se deberán presentar certificados de calidad y garantía del fabricante.

#### **PAPELERAS:**

En el caso de que la descarga de residuos se realice mediante giro del recipiente, deberán llevar incorporado un dispositivo anti-retorno.

Deberán estar contruidas con materiales rígidos y resistentes, con características antivandálicas.



**JUEGOS INFANTILES:**

Se planificará adecuadamente la localización de las áreas infantiles, debiendo estar suficientemente protegidas de riesgos externos y ser fácilmente accesibles, especialmente para personas discapacitadas.

Los juegos deberán ser seguros y resistentes, así como visualmente atractivos, de forma que resulten estimulantes para los niños. Se debe indicar por medio de rótulos las edades adecuadas para cada juego.

Se instalarán en superficies creadas para tal fin, con las dimensiones adecuadas para las características de cada juego.

Los pavimentos de dichas superficies serán de materiales adecuados para amortiguar golpes y caídas. Los bordes en cambios de pavimentos no deberán tener resaltos.

Deberán cumplir las características de las NORMAS UNE-EN 1176, UNE-EN 1177 Y UNE-EN 147101

Se deberá presentar certificado de homologación y garantía del fabricante.

**EJECUCION DE FUENTES:**

Su diseño debe prever la recirculación de agua. Salvo previa autorización, deberá disponer de un depósito con volumen suficiente para alojar el agua del vaso para su limpieza.

Deberá cumplir con el *Real Decreto 865/2003 de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para prevención y control de la legionelosis.*

**CONTENEDORES:**

Para aquellas edificaciones que alberguen un número mayor de cuarenta (40) viviendas, se deberá proyectar la disposición de los contenedores de recogida de R.S.U. a razón de un mínimo de 1 contenedor de R.S.U. cada veinticinco (25) viviendas y contenedores de recogida selectiva ( 1 de papel y cartón, 1 de envases ligeros y 1 de vidrio), a razón de un mínimo de un (1) contenedor de cada tipo, cada 125 viviendas, en zonas de baja o media densidad y uno (1) cada 200 viviendas en zonas de alta densidad.

En aquellas Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Sectores o Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable se deberán proyectar la disposición del sistema de recogida de sólidos urbanos según el siguiente Cuadro:

Unidades de Actuación desde 40 viviendas a 1000 viviendas o de 4000 m2 de edificación residencial a 100.000 m2 de edificación residencial, a razón de:

---

1 UD CONTENEDOR DE R.S.U. POR CADA 25 VIVIENDAS

1 UD CONTENEDOR PAPEL Y CARTÓN POR CADA 125 VIVIENDAS en zonas de baja o media densidad y 1 CADA 200 VIVIENDAS en zonas de alta densidad.

1 UD CONTENEDOR VIDRIO POR CADA 125 VIVIENDAS en zonas de baja o media densidad y 1 CADA 200 VIVIENDAS en zonas de alta densidad.

1 UD CONTENEDOR ENVASES LIGEROS CADA 125 VIVIENDAS en zonas de baja o media densidad y 1 CADA 200 VIVIENDAS en zonas de alta densidad.

Unidades de Actuación de más de 1000 viviendas y/o mas de 100.000 m2 de edificación residencial, se ajustará al ratio de contenedor/vivienda reflejado anteriormente, si bien en estos casos se dispondrán sistemas de contenedores soterrados, de apertura y cierre mediante sistema hidráulico autónomo, o bien sistemas neumáticos de recogida para toda la Unidad de Actuación, en cualquier caso de acuerdo con las Ordenanzas municipales y conforme a los criterios establecidos para la recogida y limpieza viaria del municipio de Alhama de Murcia.

En el Proyecto deberán quedar reflejados claramente la ubicación de los contenedores, contenedores soterrados, etc, en el Documento PLANOS, así como el importe de adquisición y colocación de los mismos dentro del Documento PRESUPUESTO.

#### APARTADOS DE CORREO:

Para urbanizaciones mayores de 1.000, viviendas será obligatoria la ubicación de una zona para centralización de casillas de correo.

#### **Art. 252. Acondicionamiento de Solares.**

Las parcelas resultantes de la urbanización deberán entregarse al finalizar las obras, desbrozadas y rasanteadas, sin desniveles interiores considerables.

#### **Art. 253. Señalización de calles y Espacios Públicos.**

##### SEÑALIZACIÓN VERTICAL:

Será obligatoria la señalización de calles, avenidas, jardines y otros espacios públicos.

En lo relativo a señalización nueva a colocar, la forma, color, diseño, símbolos, significado y dimensiones de las señales de obra deberán cumplir lo establecido en el Catálogo oficial de señales de circulación.

Se cumplirá lo establecido en la normativa vigente y más concretamente en la Instrucción 8.1 I.C. del Ministerio de Fomento y el Reglamento General de Circulación.

Las señales se dispondrán en la acera de tal forma que no constituyan un obstáculo para el peatón, siendo la diferencia de altura entre el borde inferior de la señal o cartel y la acera igual o superior a 2,2 metros.

En lo relativo a colores, tipo de letra, nivel de reflectancia, códigos, etc, se ajustará a lo establecido en la Instrucción anteriormente citada.

En cualquier caso dentro del Proyecto se incluirá un plano de señalización, con la disposición de la misma en planta, independientemente del resto de planos de señalización necesarios, (detalle, etc.)

Al finalizar las obras el realizador de las mismas deberá aportar los ensayos que se relacionan en el ANEXO I, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

#### SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL:

El fin inmediato de las marcas viales es aumentar la seguridad, eficacia y comodidad de la circulación, por lo que es necesario que se tengan en cuenta en cualquier actuación vial como parte integrante del diseño, y no como mero añadido posterior a su concepción.

Se deberán señalar los distintos carriles de los viales, las zonas de aparcamiento, delimitación de carril- bici, etc

Para la redacción del Proyecto se tendrá en cuenta lo establecido en la normativa vigente y más concretamente en la Instrucción 8.2 I.C. de señalización Horizontal del Ministerio de Fomento.

En lo relativo a los pasos peatonales la seguridad y comodidad de los trayectos peatonales debe primar sobre los demás condicionantes de diseño. En primer lugar debe asegurarse la comodidad de la trayectoria de los peatones, sin desviaciones innecesarias.

En las calles locales y residenciales deben disponerse pasos peatonales donde existan corrientes significativas de cruce, aunque tengan lugar en puntos en que interrumpa el tráfico de vehículos. Los pasos de peatones en lo posible conservarán el ancho de la acera de acceso y como mínimo tendrán 2,5 metros.

El ancho de la banda del paso será de 50 cm, para lo cual se hará que la banda más próxima al borde de la calzada o al bordillo quede a una distancia del mismo comprendida entre 0 y 50 cm.

En lo relativo a los materiales a emplear para la señalización horizontal, la pintura será la más adecuada dependiendo su elección del tipo de pavimento donde se disponga, de la climatología, etc.

En cualquier caso la temperatura ambiente a la hora del pintado será superior a 7° C.

Se realizarán los ensayos que se relacionan en el ANEXO I, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

**Art. 254. Tráfico.**

Los proyectos deberán tener un estudio de tráfico, ajustado a lo establecido en el presente PGMO, Reglamento General de la Circulación, Ordenanza Municipal de Circulación en las vías Públicas y resto de normativa vigente. Deberá presentarse plano con la señalización necesaria, incluyendo los sentidos de circulación propuestos.

Cuando la ejecución de las obras suponga una afección al tráfico del resto del municipio, la empresa realizadora de las obras comunicará dicha afección con una antelación mínima de 48 horas, avisando a tal efecto a la Policía Local de Alhama de Murcia.

En urbanizaciones mayores de 500 viviendas y situadas a más de 500 m. del núcleo urbano del municipio se deberá prever transporte público, con paradas y zonas de aparcamiento para taxis y autobuses, incluyendo marquesinas, señalización vertical y horizontal, etc.

**Art. 255. Alumbrado Público.**

Condiciones Generales.

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las presentes Normas y demás Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben por el Ayuntamiento.
2. En el proyecto de urbanización, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el correcto alumbrado de los viales de que se trate, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.
3. A efectos de la aplicación de los preceptos de estas Normas, se consideran instalaciones de alumbrado público o exterior las que tienen por finalidad la iluminación de las vías de circulación o comunicación, los parques, los jardines y las de los espacios comprendidos entre edificaciones que, por sus características o seguridad general, deben permanecer iluminados, de forma permanente o circunstancial y, en general, todas las instalaciones que se conecten a la red de alumbrado exterior.
4. A los efectos de ahorro energético, se podrá imponer un sistema de reducción de flujo luminoso que podría ser: por reactancias de doble nivel con o sin hilo de mando, para

instalaciones con pocos puntos de luz, o bien por reductor de flujo luminoso y estabilizadores de tensión de cabecera de línea para instalaciones de mayor entidad.

Condiciones de diseño.

1. Los tipos de implantación básicos de los puntos de luz se adoptarán en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura de montaje del punto de la luz, de acuerdo con los siguientes criterios:

Implantación a/h

Unilateral..... 1

Tresbolillo ..... de 1 a 1,3

Pareada..... mayor de 1,3

2. En las vías de doble calzada, separadas por banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la anchura de cada calzada no exceda de 12 metros.

3. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 3 y 4 m. para áreas de jardín y peatonales, y 9 m. para otros viales, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

4. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público responderán a los tipos normalizados o utilizados por el Ayuntamiento y serán análogos a los empleados en calles de características semejantes.

5. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente del centro de transformación mediante circuito propio, o bien desde el punto que designe la compañía suministradora de la energía a petición del ayuntamiento.

6. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro del centro de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrá ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

7. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será siempre subterráneo en nuevas urbanizaciones.

8. Las canalizaciones para alumbrado público se realizarán mediante la colocación de conductos flexibles de doble capa y diámetro entre 70 y 100 mm. en zanjas de profundidad no inferior a 0,40 m., con capa de hormigón de protección. Se colocarán uno o dos conductos dependiendo del número de circuitos y la importancia de éstos.

En los cruces de calzada estos conductos se aumentarán en uno más de reserva y en este caso se hormigonarán hasta el nivel de rasante.

#### Materiales.

1. Se utilizarán aquellas fuentes de luz cuyo rendimiento luminoso, entendiendo por tal la relación entre el flujo luminoso emitido y la potencia eléctrica consumida (Mi/w) sea lo más elevada posible, cuando resulte apropiada la temperatura y el rendimiento cromático, adoptándose la potencia idónea para cada tipo de instalación.

Las luminarias a emplear en el alumbrado público viario serán conforme a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 y requerirán la aceptación previa del Servicio municipal correspondiente. Las luminarias a instalar serán tales que el flujo hemisférico superior instalado (proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente cuando la luminaria está montada en su posición de instalación) no superará los límites establecidos en la tabla siguiente:

Zona	Flujo superior
Residencial	≤ 15%
Urbana	≤ 25%

3. El equipo auxiliar adoptado deberá ser de Alto Factor (A.F.), adecuado para suministrar a la fuente de luz las características eléctricas que necesite para un correcto funcionamiento, emisión de elevado flujo luminoso y bajo consumo energético.

4. La red de alimentación de los puntos de luz estará constituida por conductores de cobre Tipo RV 0,6/1KV unipolares y para las redes grapadas en fachada serán siempre multipolares.

Se dispondrá de un conductor de protección para la red de puesta a tierra de igual sección al de las fases distribuido por toda la red de alimentación.

La red de mando para el sistema reductor de flujo se realizará con dos conductores, uno para la fase de mando y otro para el neutro.

5. Los brazos murales serán metálicos, zincados o galvanizados en caliente e irán soldados directamente sobre plantilla para su sujeción al paramento.
  
6. Los báculos y columnas estarán homologados, y deberán disponer del correspondiente certificado de conformidad, emitido por Organismo competente, donde conste que la empresa fabricante de los báculos y columnas a emplear cumplen con las especificaciones técnicas que le sean de aplicación. En todos los casos, dispondrán de portezuela, provista de cierre mediante llave especial de mantenimiento, y que permita el alojamiento en su interior de la caja de conexión y protección.
  
7. Los cuadros de mando y protección se ubicarán en sitio visible y accesible, lo más cercano posible a los C.T. de la empresa suministradora. Se montarán en armarios sobre peana de hormigón. Estos armarios serán de tamaño adecuado a los elementos a alojar en su interior, dejando un 25% de más en reserva a posibles reformas o ampliaciones y dispondrán de cierre de seguridad.  
El accionamiento del encendido será automático, teniendo así mismo la posibilidad de ser manual, actuando sobre el circuito de fuerza mediante un interruptor. El encendido automático se gobernará mediante reloj astronómico.
  
8. Se dispondrá de un diferencial de media sensibilidad y rearme automático por cada circuito. Asimismo, se protegerán con magnetotérmicos unipolares cada una de las fases de salida de todos y cada uno de los circuitos que partan del cuadro de mando y protección.
  
9. En los centros de mando y protección se instalará, cuando sea necesario, el armario homologado por la compañía suministradora para el seccionamiento de acometida y el equipo de medida con arreglo a la demanda de la instalación.

Iluminación.

En las nuevas urbanizaciones y calles que se proyecten, se adoptarán los valores lumínicos que se señalan en la siguiente tabla. Dichos valores podrán ser variados, cuando nuevas técnicas de iluminación ó las recomendaciones de los Organismos competentes en la materia, lo aconsejen. Los valores que se citen se entienden en servicio.

TIPO DE VIA	Iluminancia Media (Lux)	Uniformidad Media $U_m = E_{min}/E_{me}$ (%)	Uniformidad Extrema $U_g = E_{min}/E_{med}$ (%)
-------------	-------------------------------	---	--

Vías principales de gran densidad de tráfico rápido	30/35	65	40
Vías de interconexión entre polígonos	25	60	40
Vías de tráfico medio y/o comerciales, con gran densidad de peatones	20/25	60	40
Vías secundarias de tráfico medio y media densidad de peatones	18/20	50	35
Vías de bajo tráfico y baja densidad de peatones	15/18	50	30
Vías peatonales o de ocio	15/20	40	25
Parques y jardines	15	--	--
Zonas rurales	15	--	--
Vías interiores de polígonos o zonas industriales	15/18	50	35

#### **Art. 256. Energía Eléctrica, Gas y Comunicaciones.**

Tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios.

1. Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de las compañías concesionarias de suministro de electricidad, gas y comunicaciones legalmente autorizadas, para tantas como operen en la zona, a fin de evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.
2. Todos los tendidos existentes de energía eléctrica y teléfonos de tipo urbano y en zona urbana, deberán pasar a subterráneos en todas las zonas donde se ejecute nueva urbanización, o se levante y se rehaga la existente por imperativo del planeamiento. Los proyectos de urbanización podrán señalar excepciones específicas a esta regla, debiendo justificarlo de modo expreso y convincente.
3. Para nuevos tendidos en suelo urbano y urbanizable, sin excepción alguna, y tanto en energía eléctrica como teléfonos únicamente se admitirá la modalidad de canalización subterránea.



4. En zonas ya urbanizadas, la implantación de nuevos servicios y la reposición de los restantes a su estado anterior, serán por cuenta de la compañía concesionaria.
1. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa específica aprobada de las compañías operadoras de los servicios o suministradoras de energía y gas que no se oponga a lo aquí establecido.
2. Para la instalación de armarios en las vías urbanas y/o espacios públicos se deberán contar con previa autorización de los Servicios Técnicos, por lo que se presentará la debida solicitud acompañada de plano de situación y de detalle del elemento a instalar.

#### Transformadores.

1. La instalación de centros de transformación de energía eléctrica al interior de las parcelas privadas es admisible, y no supone utilización de volumen edificable. Pueden ubicarse en sótanos, plantas bajas o edificaciones exentas auxiliares. En ninguno de los casos el volumen se contabilizará como edificado, a los efectos de cálculos de aprovechamiento.
2. En el caso de casetas externas, éstas se dispondrán de modo que no desentonen con la ordenación general ni supongan molestias en cuanto a visibilidad, circulaciones, etc. Deberán contar con la debida aprobación de los Servicios Municipales.
3. En cualquier caso, los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, que no estén calificados como zona verde en el planeamiento de aplicación. Su aspecto exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
4. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes, que no tengan la calificación de zonas verdes en el planeamiento de aplicación, y solo en aquellos casos que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

## **Art. 257. Distribución de Agua Potable y red de Hidrantes**

### **Condiciones generales:**

El diseño de la red de distribución de agua deberá cumplir el RD 140/2003 del 7 de Febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o reglamentación posterior que le sustituya.

Todos los materiales en contacto con el agua serán de calidad alimentaria y cumplirán la normativa vigente.

Los Tecnicos del Servicio de agua son los encargados, en todo momento, de indicar cuales son los puntos de la red a partir de los que se suministrará agua a las nuevas redes o suministros que se conecten a la red de distribución de agua potable existente.

### **Condiciones de diseño:**

Las Redes de Abastecimiento deberán situarse bajo calzada o acera, siempre que estas existan, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

Es aconsejable situarlas bajo acera o bajo carriles-bici preferentemente antes que bajo calles de tráfico rodado.

Las tuberías a utilizar en las redes de abastecimiento de agua potable serán de Fundición Dúctil, Polietileno o Acero Galvanizado. Todas las tuberías de la red de abastecimiento deberán de cumplir las especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento.

Se define como diámetro mínimo de las tuberías de la red de distribución a aquellas que tienen un diámetro interior igual o superior a 80 mm; este valor se podrá alterar en circunstancias especiales y siempre bajo la supervisión del Servicio de Aguas.

### **Materiales:**

**Tuberías de Fundición Dúctil:** será obligatoria su utilización en los tramos de la red de abastecimiento de agua, salvo justificación expresa aprobada por los Servicios Técnicos.

Las tuberías de fundición a emplear en el Término Municipal serán como mínimo de diámetro nominal de 100 mm y de diámetro incluido dentro de la siguiente gama: 90,100,150,200,300,400,500,600,700,800,1000.

Las tuberías de fundición dúctil serán de la serie K9, revestidas interiormente con mortero de cemento y exterior cincado con capa de barniz.

**Tuberías de Polietileno:** Las tuberías de polietileno se utilizarán para la realización de acometidas. También se podrá utilizar para canalizaciones de distribución de hasta 80 mm de diámetro interior (Diámetro exterior 90 mm.).

Los diámetros exteriores normalizados estarán dentro de la siguiente gama: 25,32,40,50,63 y 90 mm, para las acometidas de diámetro nominal 20,25,30,40,50 y 63 mm.

Las tuberías, deberán ser, como mínimo de presión nominal de 10 kg/cm<sup>2</sup>. El PE será de alta densidad para canalizaciones de diámetro exterior a partir de 63 mm, y de baja densidad para acometidas de diámetro igual o inferior a 50 mm.

### **Ubicación y Montaje de Tuberías.**

Tabla de aplicación de distancias mínimas entre las redes de agua potable y el resto de servicios, en el Término Municipal:

DISTANCIAS (cm.)	ELECTRICIDAD	GAS	SANEAMIENTO	TELECOMUNIC.
<b>Cruce</b>	30	30	100	30
<b>Paralelo</b>	40	50	100	40

Excepcionalmente, estas distancias podrán variar si las circunstancias lo exigen, previa aprobación del Servicio de Aguas.

Siempre que sea posible la red de abastecimiento irá en una cota superior a la de alcantarillado.

### **Elementos hidromecánicos.**

Se entiende por elementos hidromecánicos los de cierre y regulación, es decir, aquellos elementos cuya maniobra permita aislar las diferentes redes entre sí o bien la extracción de agua de la red para su uso posterior.

### **Válvulas de corte y regulación**

Dentro de las redes de distribución de agua potable se utilizarán dos tipos de válvulas:

- Válvulas de Mariposa: Realiza funciones de Seccionamiento y Regulación.
- Válvulas de Compuerta: Realiza funciones de Seccionamiento.

Como norma general la elección del tipo de válvula dependiendo del diámetro de la tubería será:

Para diámetros de hasta 200 mm se utilizarán siempre válvulas de compuerta.

Para diámetros superiores o iguales a 250 mm se utilizarán siempre válvulas de mariposa.

La presión mínima de trabajo para todas las válvulas a instalar en el término municipal será de 10 atm.

### **Ventosas**

La seguridad de la explotación de las conducciones exige que las operaciones relativas a la expulsión y entrada de aire estén aseguradas y tratadas automáticamente.

Los elementos de estos dispositivos de seguridad han de responder a las tres fases siguientes:

- a) Evacuación del aire en el llenado o puesta en servicio de la conducción.
- b) Admisión de aire, en evitación de depresión, en las operaciones de descarga de la conducción.
- c) Evaporación de bolsas de aire en puntos altos de la conducción, con esta en servicio y periodo de explotación.

Se instalarán ventosas de tres funciones en conducciones de diámetro igual o superior a 150 mm., que permitirán la evacuación automática del aire, la desgasificación permanente y la admisión de aire.

En conducciones de diámetro inferior a 150 mm se instalarán ventosas bifuncionales de bola, con unión rosca NPT y partes.

### **Válvulas de Retención**

Serán del tipo disco partido, tipo "Rubber Chek" o bien de obturador de muelle axial a la conducción y baja inercia, del tipo "Clasar", o bien del tipo de globo "Williams-Hager", siendo el tipo claveta el menos recomendado para su empleo. La presión nominal de estas válvulas corresponderá a los cálculos hidráulicos que su empleo requiera en cada caso.

### **Hidrantes**

El hidrante se conectará a la red mediante acometida independiente para cada una, siendo el diámetro de la misma igual, como mínimo al del hidrante. La instalación del hidrante dispondrá de válvula de cierre de compuerta.

Los hidrantes se situarán en lugares estratégicos, fácilmente accesibles a los Servicios de Extinción de Incendios y debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23-033.

Los hidrantes de incendio, deberán cumplir la norma NBE-CPI-96 ( Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios):

El hidrante será del tipo denominado Hidrante Contra incendios de Columna. El sistema de apertura de husillo constará de dos bocas de salida de 70 mm y una de 100 mm.

Los hidrantes se acometerán sobre conducciones con un diámetro mínimo de 100 mm; tan solo en casos excepcionales que así lo requieran se realizará la instalación sobre tuberías de menor diámetro y siempre contando con el visto bueno y supervisión del Servicio de Aguas. La válvula en la conexión con la red general ha de ser igual diámetro que el hidrante.

## **Acometidas de Agua Potable.**

### **Descripción General:**

Se entiende por acometida, aquella instalación compuesta por valvulería, accesorios y conducción, que enlaza la red de distribución con la instalación interior del inmueble que se pretende abastecer.

La acometida responderá al esquema básico que se indica más adelante, y constará de los siguientes elementos:

- a) Dispositivos de toma: se encuentra colocado sobre la tubería de la red de distribución y abre el paso de la acometida.
- b) Ramal o Tubo: es el tramo de tubería que une el dispositivo de toma con la llave de registro.
- c) Llave de registro: estará situada al final del ramal de acometida en la vía pública y junto al inmueble. Constituye el elemento diferenciador entre la Entidad suministradora y el abonado, en cuanto a conservación y delimitación de responsabilidades se refiere.

Su instalación, conservación y manejo, será realizada exclusivamente por El Servicio Municipal de Aguas y sus respectivos costes en la instalación serán satisfechos por el peticionario y/o usuario.

La acometida solo podrá discurrir por terrenos de dominio público.

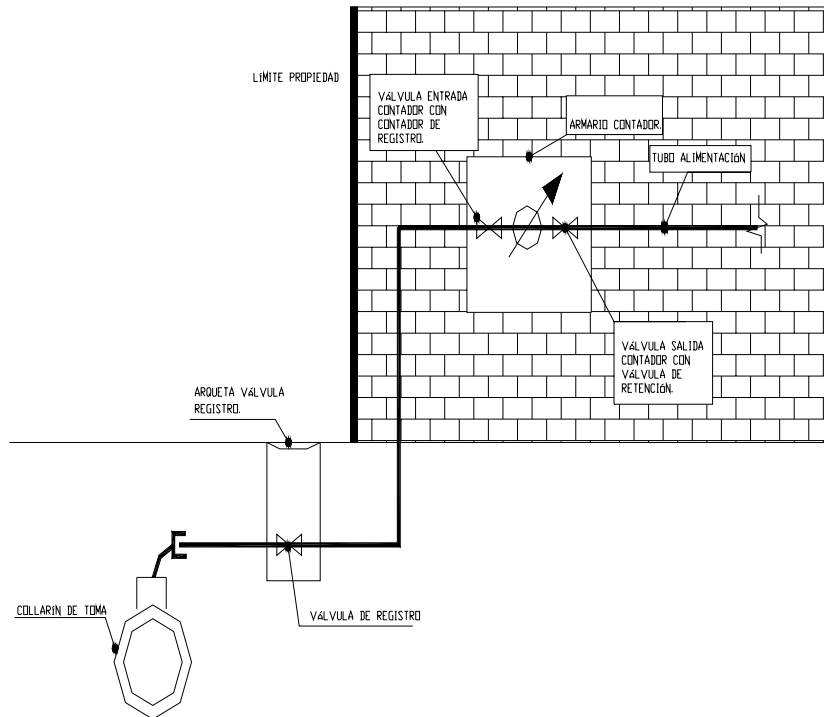
Cada finca o edificio tendrá su propia acometida, que normalmente se accederá por su zaguán o zona común.

En caso de ser necesarias instalaciones contraincendio, estas estarán completamente independizadas de las correspondientes a otros usos; contando con un enganche propio sobre la conducción de distribución un aljibe de dimensiones suficientes. Esta estará controlada con un contador que no obstruya el paso del agua y con válvula de corte de paso total.

Una vez montada la acometida, y antes de su tapado, se someterá la acometida a la presión de la red, comprobando que no existen pérdidas de agua.

### Tipos de Acometidas:

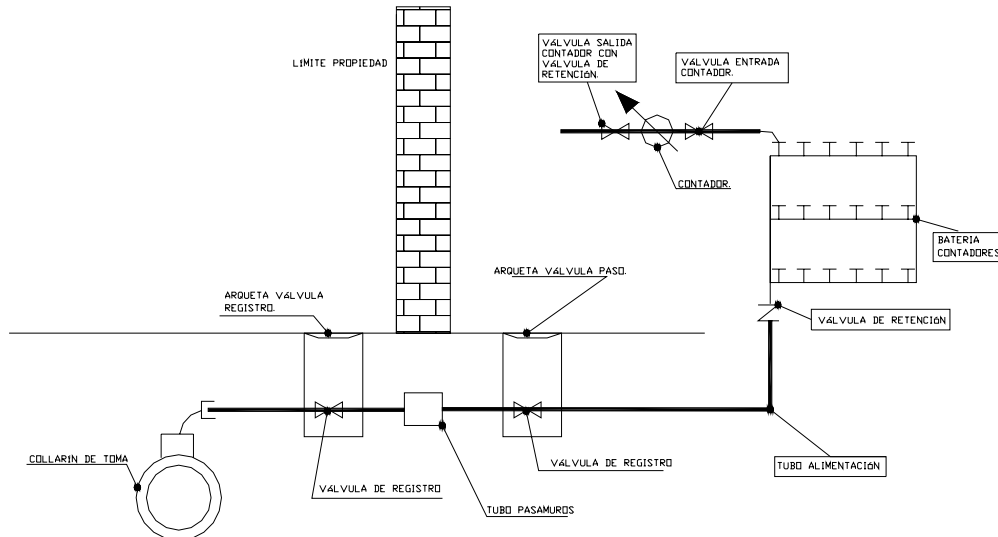
#### A. Acometida para contador individual colocado en armario accesible desde la calle.



A criterio del Servicio de Aguas se podrá ejecutar las siguientes variaciones:

- La válvula de entrada del contador no se instala, únicamente la de registro en la acera y la de salida del contador, que hace la función de válvula de paso.
- La válvula de registro ubicada en la acera no se instala y la válvula de entrada del contador actúa como válvula de registro.
- Se instala tanto la válvula de registro en la acera como la válvula de entrada y salida del contador.

## B. Acometida para contadores situados en batería , en el interior de la vivienda.



### Dimensionado de las acometidas.

La acometida se dimensionará en función del caudal máximo instantáneo que precisen los aparatos instalados en el edificio a suministrar. Su cálculo se ajustará a lo establecido en las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua según la orden 9 de Diciembre de 1.975 del Ministerio de Industria.

### Control de consumos-Equipos de medida

Sin perjuicio de lo establecido para cada caso por las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, la medición de los consumos que han de servir de base para la facturación de todo suministro se realizará por contador; que es el único medio que dará fe de la contabilización del consumo. El dimensionamiento y fijación de las características del contador será facultad del Servicio de Aguas, que lo realizará a la vista de la declaración de consumo que formule el abonado en su solicitud de suministro, y de conformidad con lo establecido en la Normas Básicas para instalaciones Interiores de Suministro de Agua, según la orden 9 de Diciembre de 1.975 del Ministerio de Industria.

### Armarios de ubicación de Contadores.

Se utilizarán armarios normalizados e integrados para evitar filtraciones por humedades en fachada.

En caso de zonas del campo se instalarán armarios prefabricados de hormigón de medida suficiente para maniobrar el contador en caso de cambio.

### **Tapas de registro.**

Será de aplicación lo estipulado en el apartado relativo a la evacuación de aguas pluviales y residuales.

### **Art. 258. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.**

#### **Criterios Generales:**

Las Redes de Saneamiento deberán situarse bajo calzada, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

El Servicio de Aguas podrá autorizar o exigir la instalación de Redes de Saneamiento en aceras de acuerdo a lo exigido en este apartado.

La separación entre las tuberías de las Redes de Saneamiento y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, será como mínimo:

1.00 m. en proyección horizontal longitudinal.

1.00 m. en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones de otros servicios deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de los pozos de registro de Saneamiento. Ninguna conducción de otro servicio podrá incidir en pozo de Registro de Saneamiento.

El trazado de la red de saneamiento tendrá preferencia sobre el de cualquier otra conducción.

Toda red, o tramo de la misma, de nueva construcción deberá ser sometida a pruebas de estanqueidad antes de su puesta en servicio.

#### **Materiales que podrán ser empleados en tubos y pozos.**

El material para los Tubos de una Red de Saneamiento podrá ser:

MATERIALES DE LAS TUBERIAS
HORMIGON ARMADO (preferentemente con homologación americana ASTM)
P.V.C., COLOR TEJA O SIMILAR (UNE 53.332)
POLIESTER.
POLIETILENO.
FUNDICIÓN CON RECUBRIMIENTO INTERIOR DE MORTERO O POLIURETANO.



Los pozos de Saneamiento se construirán en hormigón en masa o en ladrillo, y podrán ser prefabricados o contruidos "in situ".

Para conducciones de elevado diámetro se podrán plantear secciones con geometría distinta a la circular (ovoides, cajones,...), siempre que se realicen las transformaciones necesarias para garantizar la sección de paso equivalente. Estas instalaciones especiales se llevarán a cabo bajo la supervisión directa de los técnicos de la empresa suministradora y previa aprobación del proyecto correspondiente.

### **Características de las tuberías**

Las tuberías deberán cumplir las prescripciones técnicas indicadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones. Orden del 15 de Septiembre de 1.986 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se establece en 300 mm el diámetro mínimo interior Alcantarillado. El diámetro se establece en acometidas el diámetro mínimo a utilizar de 200 mm.

### **Elementos a instalar en la red de saneamiento:**

#### **Pozos de registro:**

Tienen como finalidad el tener localizada la Red de Saneamiento y permitir las labores de explotación y limpieza. Se ubicarán:

- Inicios de Ramal.
- Contrapuntos de quiebro.
- Contrapuntos de reunión de dos o mas ramales.
- Puntos de cambio de diámetro de las conducciones.
- En tramos rectos de la Red, con distancias entre 30 y 60 metros.
- En casos de incorporación de acometida con pequeño diámetro en relación con al del colector.

#### **Tipología y Dimensiones:**

Los pozos de registro hasta conducción de DN 800 de hormigón armado prefabricados, y de ladrillo macizo de un pie unidos con mortero de arena y cemento con media caña de fondo, pudiendo ser empleados materiales plásticos adecuados al uso de este servicio.

**Acometidas de Alcantarillado:**

Se denomina acometida de saneamiento, aquella instalación compuesta por arqueta de registro y un conducto subterráneo denominado albañal que tiene la finalidad de evacuar las aguas residuales y/o pluviales desde un edificio o finca a una alcantarilla pública.

Sus condiciones se fijarán en función del tipo de propiedad servida, de las características del agua residual a evacuar, de los caudales, y del punto de entronque a la Red de Saneamiento. Cada edificio, finca o industria tendrá su acometida independiente.

Las acometidas se instalarán de diámetro mínimo 200 mm con la limitación que a continuación se expone. Las acometidas que resulten de diámetro de 200 mm no podrán tener una longitud superior a 40 m; en caso contrario deberá instalarse de diámetro de 300 mm.

El trazado en planta de la acometida deberá ser en LÍNEA RECTA, no admitiéndose codos ni curvas.

**Tapas de pozos de registro:**

Las tapas de pozos de registro serán de fundición dúctil FGE-42-12, según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 de 40 Tm luz libre 600 mm no ventilada, conjunta de polietileno entre tapa y marco, cierre de seguridad o dispositivo de acerrojado, superficie antideslizante y revestimiento de pintura asfáltica.

Dependiendo del tipo de cargas que tengan que soportar las tapas se instalarán de una de las siguientes clases:

Clase B-125 (C.C. 125 KN): Se instalará en zonas peatonales en las que puntualmente se abren al tráfico ligero, cunetas y estacionamiento de vehículos ligeros.

Clase C-250 (C.C. 250 KN): Se instalarán en zonas peatonales en las que puntualmente se abren al tráfico ligero, cunetas y estacionamiento de vehículos pesados.

Clase D-400 (C.C. 400 KN): Para instalar en calzadas de tránsito general, incluyendo las correspondientes a calles peatonales abiertas regularmente al tráfico rodado a determinadas horas de forma puntual al tráfico pesado y general.

Todas las tapas de pozos de registro deberán contener obligatoriamente logotipo y texto del Ayuntamiento de Alhama de Murcia conforme al modelo adjunto a estas normas.

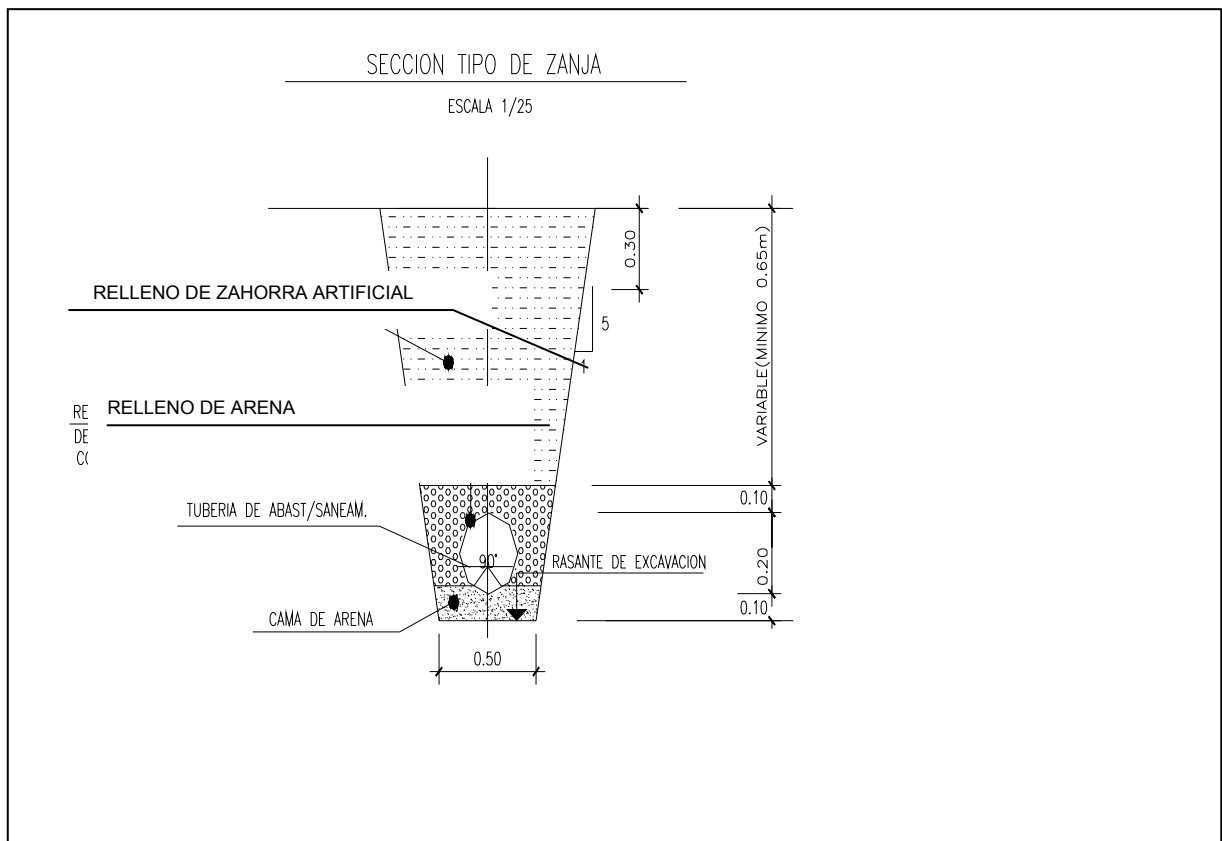
**Zanjas:**

Para la apertura de las zanjas tanto para agua potable como para alcantarillado se efectuará el corte del pavimento existente mediante disco.

La profundidad y anchura estarán acordes al tipo de canalización a albergar.

El relleno de éstas se realizará de la siguiente forma:

- 1º. Lecho de arena de 10 cm de espesor.
- 2º. Cubrición de la tubería mediante arena con un mínimo de 10 cm sobre la generatriz superior de la tubería.
- 3º. Relleno de zahorra artificial compactada por tongadas de espesor máximo 30 cm alcanzando un grado de compactación del 95 % del proctor modificado en capas inferiores y del 98% en capas superiores.



## **ANEXO 1**

### **Listado de ensayos mínimos exigibles en Proyectos de Urbanización.**

#### **FONDO DE EXCAVACIÓN**

##### **Definición de la unidad**

---

**Se define como fondo de excavación, según los criterios de la presente normativa, a la superficie regular con pendientes similares a la definitiva de los viales, formada por el terreno natural una vez desbrozado y excavado en la profundidad suficiente para poder alojar las distintas capas de firme del vial y las de terraplén que correspondan según lo indicado en proyecto.**

##### **\* Control de Calidad del material:**

##### **Definición del lote**

Cada 5.000 m<sup>2</sup> o fracción (y siempre que se cambie de material) se realizará el siguiente ensayo:

1 Proctor modificado s/UNE-103 501.

Solamente se realizará el ensayo de Proctor modificado siempre y cuando en Proyecto queden claramente definidas las características del material que forma el fondo de excavación mediante las actas de ensayos de un laboratorio homologado. En caso contrario se identificará el material según las especificaciones de la actualización del PG-3 (O.C. 326/00) en su art. 330 para suelo tolerable, realizándose los siguientes ensayos cada 5.000 m<sup>2</sup>:

1 Análisis granulométrico s/UNE-103 101.

1 Límites de Atterberg s/UNE-103 103 y 103 104.

1 Proctor modificado según s/UNE-103 501.

1 Índice CBR s/UNE-103 502.

1 Contenido en materia orgánica s/UNE-103 204.

1 Contenido en yesos totales s/NLT-115.

1 Contenido en sales solubles distintas del yeso s/NLT-114.

1 Colapso en suelos s/NLT-254.

1 Hinchamiento libre de un suelo en edómetro s/UNE-103 601.

Criterio de aceptación del Lote. S/PG3 art. 330 (O.C. 326/00): Suelo Tolerable

\* Cernido o material que pasa, por el tamiz 20 (mm) UNE mayor del setenta por ciento ( $\# 20 > 70\%$ ). O bien, cernido por el tamiz 0,080 UNE mayor o igual del treinta y cinco por ciento ( $\# 0,080 \geq 35\%$ ).

\* Límite líquido inferior a sesenta y cinco ( $LL < 65$ ), si el límite líquido es superior a cuarenta ( $LL > 40$ ) el índice de plasticidad será mayor del setenta y tres por ciento del valor que resulte de restar veinte al límite líquido ( $IP > 0,73 \times (LL - 20)$ ).

\* Asiento en ensayo de colapso inferior al uno por ciento (1%).

\* Hinchamiento en ensayo de expansión inferior al tres por ciento (3%).

\* El Índice C.B.R. será igual o superior a tres ( $CBR \geq 3$ ).

\* Contenido en materia orgánica inferior al dos por ciento ( $MO < 2\%$ ).

\* Contenido en yeso total inferior al cinco por ciento ( $Yeso < 5\%$ )

\* El contenido en sales solubles distintas del yeso será inferior al uno por ciento ( $SS < 1\%$ )

**\* Control de Compactación:**

**Definición del lote**

Cada 4.000 m<sup>2</sup> se realizará un lote compuesto por:

5 Determinaciones de densidad "in situ".

5 Determinaciones de humedad "in situ".

Para superficies inferiores a 3000 m<sup>2</sup> el número de determinaciones por lote será proporcional a la superficie con un mínimo de dos (2) determinaciones.

#### *Criterio de aceptación del Lote*

- \* Valor unitario mínimo  $\geq$  93% del P. modificado.
- \* Valor medio del lote  $\geq$  95% del P. modificado.

### **TERRAPLÉN**

#### Definición de la unidad

**Se define como terraplén en la presente normativa, la unidad de obra colocada generalmente sobre el fondo de excavación, compuesta por una o varias capas de material granular procedente de desmontes o prestamos; extendido, regado y compactado, con maquinaria adecuada, el cual en su última capa (coronación) se presentara ajustado a las pendientes longitudinales y transversales del vial, a la cota precisa para que se puedan encajar con precisión las distintas capas que compongan el firme del vial.**

#### **\*Control de Calidad del material:**

#### **Definición del Lote**

Cada 5.000 m<sup>3</sup> o fracción (y siempre que se cambie de material) se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Análisis granulométrico s/UNE-103 101.
- 1 Límites de Atterberg s/UNE-103 103 y 103 104.
- 1 Proctor modificado según s/UNE-103 501.
- 1 Índice CBR s/UNE-103 502.
- 1 Contenido en materia orgánica s/UNE-103 204.
- 1 Contenido en sales solubles, incluso el yeso soluble s/NLT-114.

Para lotes inferiores a 2.500 m<sup>3</sup> solo se realizarán:

- 1 Análisis granulométrico s/UNE-103 101.
- 1 Límites de Atterberg s/UNE-103 103 y 103 104.
- 1 Proctor modificado s/UNE-103 501.

Criterio de aceptación del Lote. S/PG3 art. 330 (O.C. 326/00): Suelo Seleccionado

- \* Tamaño máximo no superior a cien milímetros ( $D_{max} < 100 \text{ mm.}$ ).
- \* Cernido por el tamiz 0,40 UNE menor o igual que el quince por ciento ( $\# 0,40 \leq 15\%$ ) o en caso contrario cumpla todas y cada una de las condiciones siguientes:
  - \* Cernido por el tamiz 2 UNE, menor del ochenta por ciento ( $\# 2 < 80\%$ ).
  - \* Cernido por el tamiz 0,40 UNE, menor del setenta y cinco por ciento ( $\# 0,40 < 75\%$ ).
  - \* Cernido por el tamiz 0,080 UNE inferior al veinticinco por ciento ( $\# 0,080 < 25\%$ ).
  - \* Límite líquido será menor que treinta ( $LL < 30$ ) y su índice de plasticidad menor que diez ( $IP < 10$ ).
  - \* Para coronación el Índice C.B.R. será igual o superior a cinco ( $CBR \geq 5$ ) para la densidad mínima exigida en obra, para núcleo el Índice C.B.R. será igual o superior a tres ( $CBR \geq 3$ ) para dicha densidad.
- \* Estarán exentos de materia orgánica (1).
- \* El contenido en sales solubles, incluido el yeso soluble, será inferior al cinco por ciento ( $SS < 0,5\%$ ).

(1) Se considerarán exentos los suelos con valores inferiores a 0,20 %.

S/Gerencia de Urbanismo: Suelo adecuado-mejorado

- \* Carecerán de elementos de tamaño superior a cien milímetros ( $D_{max} < 100 \text{ mm.}$ ) y su cernido por el tamiz 0,080 UNE será inferior al treinta por ciento ( $\# 0,080 < 30 \%$ ) en peso.

\* Su límite líquido será menor de treinta y cinco ( $LL < 35$ ) y su índice de plasticidad menor de doce ( $IP < 12$ ).

\* El Índice C.B.R. será igual o superior a tres ( $CBR \geq 3$ ) y presentará un hinchamiento máximo del uno por ciento (1 %) en dicho ensayo, para la densidad mínima exigida en obra.

\* Estarán exentos de materia orgánica (1).

\* La densidad máxima correspondiente al ensayo Proctor modificado no será inferior a un kilogramo novecientos cincuenta gramos por decímetro cúbico ( $1,950 \text{ Kg/dm}^3$ ).

\* El contenido de sales solubles, incluido el yeso soluble, será inferior al cinco por ciento ( $SS < 0,5\%$ ).

(1) Se considerarán exentos los suelos con valores inferiores a 0,20 %.

#### \* Control de Compactación:

#### Definición del Lote

Cada 3.000 m<sup>2</sup>, se realizará un lote compuesto por:

5 Determinaciones de densidad "in situ".

5 Determinaciones de humedad "in situ".

Para superficies inferiores a 2000 m<sup>2</sup> el número de determinaciones por lote será proporcional a la superficie con un mínimo de dos (2) determinaciones.

#### Criterio de aceptación del Lote

#### NUCLEO

\* Valor unitario mínimo  $\geq 93\%$  del P. modificado.

\* Valor medio del lote  $\geq 95\%$  del P. modificado.



**CORONACION**

- \* Valor unitario mínimo  $\geq$  98% del P. modificado.
- \* Valor medio del lote  $\geq$  100% del P. modificado.

**SUB-BASE GRANULAR**

## Definición de la unidad

**Se define como tal la capa inferior del firme, situada entre la coronación del terraplén y la base. Estará formada por material granular obtenido por machaqueo y trituración de piedras de cantera o gravas naturales, exentas de arcillas, margas u otras materias extrañas presentando el conjunto de los elementos una granulometría de tipo continuo. Se extenderá, regará y compactará con la maquinaria adecuada, generalmente en una capa, debiendo presentar una superficie ajustada con precisión a las rasantes y cotas previstas en proyecto.**

**\* Control de Calidad del material:**

## Definición del Lote

Cada 1.500 m<sup>3</sup> o fracción (y siempre que se cambie de material), se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Equivalente de arena s/NLT-113.
- 1 Análisis granulométrico s/NLT-104.
- 1 Límites de Atterberg s/NLT-105 y NLT-106.
- 1 Proctor modificado s/NLT-108.
- 1 Contenido de elementos con 2 ó más caras de fractura s/NLT-358.

Por cada 4.500 m<sup>3</sup> o fracción se realizarán:

- 1 Índice de lajas s/NLT-354.
- 1 Desgaste de los Angeles s/NLT-149.
- 1 Coeficiente de limpieza s/NLT-172.

Criterios de aceptación del Lote. S/PG3 art. 501 (O.M. 31-7-86): Zahorra artificial ZA (25). (Para sub-base de calzada y de aceras)

\* Los materiales procederán del machaqueo y trituración de piedra de cantera o grava natural, en cuyo caso la fracción retenida por el tamiz 5 UNE deberá contener, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75%) en peso de elementos machacados que presenten dos (2) caras o más de fractura, para tráfico T0 y T1 y del cincuenta por ciento (50%) para los demás casos.

\* La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.

\* La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZA (25).

\* El coeficiente de desgaste de los Angeles, será inferior a treinta (30) para tráfico T0 y T1 y a treinta y cinco (35) para el resto de casos.

\* El material será no plástico.

\* El equivalente de arena será superior a treinta y cinco (35) para tráfico T0 y T1 y a treinta (30) para el resto de casos.

\* El índice de lajas será inferior a treinta y cinco (35).

\* El coeficiente de limpieza será inferior a dos (2).

Criterios de aceptación del Lote. S/PG3 art. 500 (O.M. 31-7-86): Zahorra natural ZN (25). (Para rellenos bajo sub-base de aceras)

\* Los materiales serán áridos no triturados procedentes de graveras o depósitos naturales, o bien suelos granulares, o una mezcla de ambos.

\* La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.

- \* La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZN (25).
- \* El coeficiente de desgaste de los Angeles, será inferior a cuarenta (40)
- \* El equivalente de arena será superior a veinticinco (25).
- \* El coeficiente de limpieza será inferior a dos (2).
- \* El límite líquido será inferior a veinticinco ( $LL < 25$ ).
- \* El índice de plasticidad será inferior a seis ( $IP < 6$ ).

**\* Control de Compactación:**

Definición del Lote

Cada 2.000 m<sup>2</sup> se realizará un lote compuesto por:

- 5 Determinaciones de densidad "in situ".
- 5 Determinaciones de humedad "in situ".

Para superficies inferiores a 1500 m<sup>2</sup> el número de determinaciones por lote será proporcional a la superficie con un mínimo de dos (2) determinaciones.

Criterio de aceptación del Lote

**CALZADA**

- \* Valor unitario mínimo  $\geq 98\%$  del P. modificado.
- \* Valor medio del lote  $\geq 100\%$  del P. modificado.

**ACERAS**

- \* Valor unitario mínimo  $\geq 93\%$  del P. modificado.
- \* Valor medio del lote  $\geq 95\%$  del P. modificado.

## **BASE GRANULAR**

### Definición de la unidad

Se define como tal la capa de material situada entre la sub-base granular y la primera o única capa de mezcla bituminosa en caliente. Estará formada por material granular obtenido por machaqueo y trituración de piedras de cantera o gravas naturales, exentas de arcillas, margas u otras materias extrañas, presentando el conjunto de los elementos una granulometría de tipo continuo. Se extenderá, regará y compactará con la maquinaria adecuada, en una capa, que ofrecerá una superficie después de compactada ajustada con total precisión a las rasantes y cotas previstas en proyecto.

### **\* Control de Calidad del material:**

#### Definición del Lote

Cada 1.500 m<sup>3</sup> o fracción (y siempre que se cambie material), se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Equivalente de arena s/NLT-113.
- 1 Análisis granulométrico s/NLT-104.
- 1 Límites de Atterberg s/NLT-105 y NLT-106.
- 1 Proctor modificado s/NLT-108.
- 1 Contenido de elementos con 2 ó más caras de fractura s/NLT-358.

Por cada 3.000 m<sup>3</sup> o fracción se realizarán:

- 1 Índice de lajas s/NLT-354.
- 1 Desgaste de los Angeles s/NLT-149.
- 1 Coeficiente de limpieza s/NLT-172.

Criterios de aceptación del Lote. S/PG3 art. 501 (O.M. 31-7-86): Zahorra artificial ZA (25)

\* Los materiales procederán del machaqueo y trituración de piedra de cantera o grava natural, en cuyo caso la fracción retenida por el tamiz 5 UNE deberá contener, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75%) en peso de elementos machacados que presenten dos (2) caras o más de fractura, para tráfico T0 y T1 y del cincuenta por ciento (50%) para los demás casos.

\* La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.

\* La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZA (25).

\* El coeficiente de desgaste de los Angeles, será inferior a treinta (30) para tráfico T0 y T1 y a treinta y cinco (35) para el resto de casos.

\* El material será no plástico.

\* El equivalente de arena será superior a treinta y cinco (35) para tráfico T0 y T1 y a treinta (30) para el resto de casos.

\* El índice de lajas será inferior a treinta y cinco (35).

\* El coeficiente de limpieza será inferior a dos (2).

#### \* **Control de Compactación**

##### Definición del Lote

Cada 1.500 m<sup>2</sup> se realizará un lote compuesto por:

5 Determinaciones de densidad "in situ".

5 Determinaciones de humedad "in situ".

Para superficies inferiores a 1000 m<sup>2</sup> el número de determinaciones por lote será proporcional a la superficie con un mínimo de dos (2) determinaciones.

### Criterio de aceptación del Lote

- \* Valor unitario mínimo  $\geq 98\%$  del P. modificado.
- \* Valor medio del lote  $\geq 100\%$  del P. modificado.

### **RELLENO DE ZANJAS**

#### Definición de la unidad

**Consiste esta unidad en la extensión, riego y compactación, con la maquinaria adecuada, de sucesivas capas de material granular obtenido por extracción directa de áridos naturales o por machaqueo y trituración de piedras de cantera o gravas naturales, en cualquier caso exentas de arcilla, margas ó materias extrañas. Cada una de las capas tendrá un espesor máximo que permita, con los medios utilizados en obra, obtener el grado de compactación exigido en cada una de ellas.**

#### \* **Control de Calidad del material:**

#### Definición del Lote

Cada 1.500 m<sup>3</sup> o fracción (y siempre que se cambie el material), se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Equivalente de Arena s/NLT-113.
- 1 Análisis granulométrico s/NLT-104.
- 1 Límites de Atterberg s/NLT-105 y NLT-106.
- 1 Proctor modificado s/NLT-108.
- 1 Contenido de elementos con 2 ó más caras de fractura s/NLT-358.

#### **Criterio de aceptación del Lote. S/Gerencia de Urbanismo: Zahorra artificial adaptada ZAAD (25)**

- \* La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE, será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.
- \* La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZN (25).
- \* El límite líquido será inferior a veinticinco ( $LL < 25$ ).
- \* El índice de plasticidad será inferior a seis ( $IP < 6$ ).
- \* El equivalente de arena será superior a veinticinco ( $EA > 25$ ).
- \* Elementos con dos o más caras de fractura superior al cincuenta por ciento (50 %).

Criterios de aceptación del Lote. S/PG3 art. 501 (O.M. 31-7-86): Zahorra artificial ZA (25)

- \* Los materiales procederán del machaqueo y trituración de piedra de cantera o grava natural, en cuyo caso la fracción retenida por el tamiz 5 UNE deberá contener, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75%) en peso de elementos machacados que presenten dos (2) caras o más de fractura, para tráfico T0 y T1 y del cincuenta por ciento (50%) para los demás casos.
- \* La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.
- \* La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZA (25).
- \* El material será no plástico.
- \* El equivalente de arena será superior a treinta y cinco (35) para tráfico T0 y T1 y a treinta (30) para el resto de casos.

**\* Control de Compactación:**

Definición del Lote

Cada 50 m.l. y 0,50 metros de altura se realizarán:

- 1 Determinación de densidad "in situ".
- 1 Determinación de humedad "in situ".

Las cuales se agruparan en lotes de 5 Uds., correspondientes al mismo nivel.

Criterios de aceptación del Lote

#### **NUCLEO**

- \* Valor unitario mínimo  $\geq 93\%$  del P. modificado.
- \* Valor medio del lote  $\geq 95\%$  del P. modificado.

#### **CORONACION**

- \* Valor unitario mínimo  $\geq 95\%$  del P. modificado.
- \* Valor medio del lote  $\geq 100\%$  del P. modificado.

### **RED DE ABASTECIMIENTO**

Definición de la unidad

A efectos de la presente normativa se considera la red de abastecimiento al conjunto de tuberías instaladas en el interior de una urbanización interconectadas entre si, y de las cuales se derivan las tomas a los usuarios.

Los tubos que forman la red de abastecimiento pueden ser de diferentes diámetros y tipologías así como las uniones, juntas, llaves y demás piezas especiales necesarias para formar las conducciones de abastecimiento y distribución de aguas potables a presión.

#### **\* Control de Red instalada:**

Definición del Lote

Sobre el 100% de la red instalada y una vez colocadas todas las piezas especiales necesarias, se realizaran los siguientes ensayos:



1 Prueba de presión s/EN 805:2000, en tres fases.

Prueba preliminar.

Prueba caída de presión (purga).

Prueba principal de presión.

Criterio de aceptación del Lote. (Polietileno o Polipropileno)

Prueba preliminar: Caída de presión  $\leq 30\%$  STP.

Prueba caída de presión:  $AV \max = 1,2 \times V \times Ap \times (1/Ew + D/(e \times ER))$ .

Prueba principal: Caída de presión  $\leq 25$  Kpa.

Los medios para la ejecución de las pruebas de presión serán aportadas por el contratista adjudicatario de las obras y se desarrollaran bajo la supervisión de la Dirección de Obra y el servicio de inspección de los servicios técnicos municipales.

## **RED DE SANEAMIENTO**

Definición de la unidad

A efectos de la presente normativa, se considera que los tubos serán de: hormigón armado, P.V.C. color teja o similar, poliéster, polietileno y fundición con recubrimiento interior de mortero o poliuretano, alojados en sus respectivas zanjas, según lo previsto en proyecto y montados con sus correspondientes juntas estancas, forman la red general de evacuación de aguas residuales y pluviales.

**\* Control de Calidad del material:**

Definición del Lote

Cada 500 m.l. o fracción (y por diámetro de tubo), se realizarán los siguientes ensayos:

## 1 Resistencia al aplastamiento s/UNE-127 010 Ex.

Criterio de aceptación del Lote

### RESISTENCIA AL APLASTAMIENTO T.H.A.

* Valor unitario mínimo Clase 60:	60 KN/m <sup>2</sup> .
* Valor unitario mínimo Clase 90:	90 KN/m <sup>2</sup> .
* Valor unitario mínimo Clase 135:	135 KN/m <sup>2</sup> .
* Valor unitario mínimo Clase 180:	180 KN/m <sup>2</sup> .

Clasificado el material por lotes, los ensayos se efectuarán, sobre muestras tomadas de cada lote, de forma que los resultados que se obtengan se asignarán al total del lote.

Cuándo una muestra no satisfaga un ensayo se repetirá este mismo sobre dos muestras más del lote ensayado. Si también falla uno de estos ensayos, se rechazará el lote, aceptándose si el resultado de ambos es bueno, con excepción del tubo defectuoso ensayado.

#### \* Control de estanquidad:

Una vez colocadas las tuberías y los pozos de registro de la red de saneamiento y con anterioridad a la ejecución de las acometidas domiciliarias de las parcelas y de los imbornales, se efectuará la prueba de estanquidad de la totalidad de la red de acuerdo con los criterios recogidos en la norma EN 1610:1997.

Para la ejecución de la prueba, las tuberías y el contorno de los pozos de registro estarán visibles, es decir, no se efectuará el relleno de las zanjas sin haber satisfecho las revisiones necesarias exigidas para la supervisión de la prueba.

Los medios necesarios para la ejecución de la prueba serán aportados por el Contratistas adjudicatario de las obras y se desarrollaran bajo la supervisión de la Dirección de Obra y el servicio de inspección de los servicios técnicos municipales.

**\* Control final:**

Una vez colocadas las tuberías, los pozos de registro, las acometidas domiciliarias, los imbornales y efectuado el relleno de las zanjas y, al menos, extendida la capa de sub-base granular de la estructura del firme, se efectuará la inspección del interior de la totalidad de la red de saneamiento mediante una cámara de T.V.

Se elaborará el correspondiente informe de todos los elementos de la red y una vez comprobada la inexistencia de anomalías se considera la red de saneamiento capaz de prestar servicio.

Los medios necesarios para la ejecución de la prueba serán aportados por el Contratista adjudicatario de las obras y se desarrollaran bajo la supervisión de la Dirección de Obra y el servicio de inspección de los servicios técnicos municipales.

**BORDILLO PREFABRICADO DE HORMIGÓN**

## Definición de la unidad

Se define como tal a las piezas de hormigón en masa fabricadas industrialmente por vibropresado, compuesta por una o dos capas distintas de material, variables en su sección, forma y longitud según modelos, las cuales colocadas sobre una solera de hormigón y reforzadas con el mismo material por su cara posterior, constituyen una faja o cinta que delimita superficies de calzada de las de acera y éstas de los jardines, la unión entre piezas se completa con mortero de arena fina y cemento en proporción elevada.

**\* Control de Calidad del material:**

## Definición del Lote

Cada 1.000 m.l. o fracción (y por tipo de bordillo) se realizarán los siguientes ensayos:

1 Resistencia a flexión s/UNE-127 025.

1 Absorción de agua s/UNE-127 025.

1 Resistencia al desgaste s/UNE-127 025.

Para menos de 500 m.l. solo se realizará:

1 Resistencia a flexión s/UNE-127 025.

Criterio de aceptación del Lote

\* Resistencia a flexión: R6:  
Valor unitario mínimo 4,8 N/mm<sup>2</sup>.  
Valor medio mínimo 6,0 N/mm<sup>2</sup>.

<b>CARGA DE ROTURA (KN). Clase R6</b>			
G.U.	UNE	Valor medio	Valor individual
BR.1	C3	37,61	30,09
BR.2	C7	38,19	30,55
BR.4	A2	9,93	7,94

\*Absorción de agua: Valor unitario máximo 11,0 %.  
Valor medio máximo 9,0 %.

\* Resistencia al desgaste: Valor unitario máximo 23 mm.

## **HORMIGÓN**

Definición de la unidad

Se define como tal el material formado por mezcla íntima y homogénea de cemento, agua, árido fino, árido grueso y eventualmente aditivos, que al fraguar y

endurecer adquiere notables resistencias, fundamentalmente a la compresión, las cuales se hacen variar en función de la relación agua/cemento, según el destino previsto para cada tipo de material.

**\* Control de Calidad del material:**

Definición del Lote

Cada 100 m<sup>3</sup> o 1.000 m<sup>2</sup>, eligiéndose la condición más restrictiva, se realizarán los siguientes ensayos:

2 Resistencia a compresión sobre 4 probetas a las edades de 7 y 28 días según UNE-83 300, 83 301, 83 303 y 83 304.

2 Consistencia mediante cono de Abrams según UNE-83 313.

Criterio de aceptación del Lote. s/EHE

\* Cuando en un lote de obra sometido a control, sea  $f_{est} \geq f_{ck}$  tal lote se aceptará.

\* Si resultase  $f_{est} < f_{ck}$ , a falta de una explícita previsión del caso en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la obra y sin perjuicio de las sanciones contractuales previstas, se procede como sigue:

a) Si  $f_{est} \geq 0,9 f_{ck}$ , el lote se aceptará.

b) Si  $f_{est} < 0,9 f_{ck}$ , se podrán realizar a juicio del Director de Obra y a costa del constructor los estudios y ensayos que procedan de entre los siguientes:

- Estudio de seguridad de los elementos que componen el lote, en función de la  $f_{est}$  deducida de los ensayos de control, para estimar la variación del coeficiente de seguridad global respecto al previsto en el Proyecto.

- Ensayos de información para estimar la resistencia del hormigón puesto en obra, de acuerdo con lo especificado en el Artículo 89º de la Instrucción EHE.
- Ensayos estadísticos de puesta en carga (prueba de carga), en elementos estructurales sometidos a flexión. La carga de ensayo no excederá del valor característico de la carga tenida en cuenta en el cálculo.
- En función de los estudios y ensayos ordenados por el Director de Obra y con la información adicional que el constructor pueda aportar a su costa, aquél decidirá si los elementos que componen el lote se aceptan, refuerzan o demuelen, habida cuenta también de los requisitos referentes a la durabilidad y a los estados límites de servicio.

#### \* Control del Espesor:

##### Definición del Lote

Cada 500 m<sup>2</sup> se realizarán los siguientes ensayos:

1 Medida del espesor de la capa de hormigón mediante la extracción de probetas-testigo de hormigón s/UNE- 83 302.

##### Criterio de aceptación del Lote

\* Espesor de capa de base de hormigón en aceras:

Valor unitario mínimo 13 cm.

Valor medio mínimo 15 cm.

\* Espesor de capa de base de hormigón en calles peatonales:

Valor unitario mínimo 18 cm.

Valor medio mínimo 20 cm.

## **PAVIMENTO PEATONAL**

### Definición de la unidad

Se define como pavimento peatonal, a efectos de la presente normativa, el formado por baldosas de terrazo y baldosas de hormigón, de los diferentes tipos, tamaños y formas recogidas en la norma UNE-127 021 Ex y UNE-127 022 Ex respectivamente, las cuales se colocan asentadas sobre mortero de cemento en las zonas de tráfico exclusivo o casi exclusivo de peatones.

### **\* Control de Calidad del material:**

#### Definición del Lote

Cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción y por cada tipo de baldosa, se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Resistencia al desgaste s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Resistencia a flexión s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Absorción de agua total s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Absorción de agua por cara vista s/UNE-127 021 Ex.
- 1 Resistencia a la mancha de azul de metileno s/UNE-67 122 (Adaptada).
- 1 Eflorescencias s/UNE-67 029 (Adaptada).

Cada 2.000 m<sup>2</sup> o fracción y por cada tipo de baldosa, se determinará:

- 1 Características geométricas s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Resistencia al impacto s/UNE-127 021 Ex.

Para menos de 500 m<sup>2</sup> se determinará:

- 1 Resistencia al desgaste s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Resistencia a flexión s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.

Criterio de aceptación del Lote: UNE 127 021 Ex. Baldosa de terrazo

Uso exterior

* Resistencia al desgaste:	Valor unitario máximo 24 mm. (Clase B)
* Resistencia a flexión:	Valor unit. mínimo 4,0 N/mm <sup>2</sup> . (Clase U) Valor medio mínimo 5,0 N/mm <sup>2</sup> . (Clase U)
* Absorción total de agua:	Valor unitario máximo 6 %
* Absorción por cara vista:	Valor unitario máximo 0,4 gr/cm <sup>2</sup> (Para absorciones de agua total inferiores al 6% se considera esta baldosa resistente a la helada)
* Resistencia al impacto:	Altura mínima de caída para la primera fisura 600 mm, para cada baldosa de la muestra ensayada
* Características geométricas:	Para cada baldosa de la muestra: Espesor capa de huella $\geq 4$ mm. Esp. capa huella mín. (acanal.) $\geq 2$ mm. Longitud del lado: $\pm 0,3$ % Espesor: $\pm 3$ mm. (espesor $\geq 40$ mm.) Planeidad cara vista: $\pm 0,3$ % diag. (lisas) Profundidad acanaladuras $\geq 2$ mm. Variación acanaladura: $\pm 2$ mm.
* Resistencia a la mancha de azul de metileno:	Máximo Clase 2
* Eflorescencias:	No eflorescido

Criterio de aceptación del Lote: UNE 127 022 Ex. Baldosa de hormigón      Uso exterior



- \* Resistencia al desgaste:** Valor unitario máximo 30 mm. (Clase G)
- \* Resistencia a flexión: Valor unit. mínimo 4,0 N/mm<sup>2</sup>. (Clase U)  
Valor medio mínimo 5,0 N/mm<sup>2</sup>. (Clase U)
- \* Absorción total de agua: Valor unitario máximo 6 %  
(Para absorciones de agua total inferiores al 6% se considera esta baldosa resistente a la helada)
- \* Características geométricas: Para cada baldosa de la muestra:  
Espesor capa de huella  $\geq$  4 mm.  
Tolerancias dimensionales:  
Longitud y anchura Clase N:  $\pm$  5 mm.  
Espesor Clase N:  $\pm$  3 mm.  
Longitud y anchura Clase P ( $\leq$  600 mm):  $\pm$  2 mm  
Longitud y anchura Clase P ( $>$  600 mm):  $\pm$  3 mm  
Espesor Clase P:  $\pm$  3 mm.  
Longitud y anchura Clase R:  $\pm$  2 mm.  
Espesor Clase R:  $\pm$  2 mm.  
Diferencia entre diagonales:  
Diagonal  $\leq$  850 mm. Clase J: 5 mm.  
Diagonal  $>$  850 mm. Clase J: 8 mm.  
Diagonal  $\leq$  850 mm. Clase K: 3 mm.  
Diagonal  $>$  850 mm. Clase K: 6 mm.  
Diagonal  $\leq$  850 mm. Clase L: 2 mm.  
Diagonal  $>$  850 mm. Clase L: 4 mm.  
Tolerancias planeidad y curvatura (cara lisa):  
Regla de 300 mm.: Convexidad máx.: 1,5 mm.  
Concavidad máx.: 1,0 mm.  
Regla de 400 mm.: Convexidad máx.: 2,0 mm.  
Concavidad máx.: 1,5 mm.  
Regla de 500 mm.: Convexidad máx.: 2,5 mm.  
Concavidad máx.: 1,5 mm.  
Regla de 800 mm.: Convexidad máx.: 4,0 mm.  
Concavidad máx.: 2,5 mm.
- \* Resistencia a la mancha de azul de metileno:
- \* Eflorescencias: Máximo Clase 2

## **EMULSIONES ASFÁLTICAS**

### Definición de la unidad

Se definen como emulsiones bituminosas las dispersiones de pequeñas partículas de un ligante hidrocarbonado en una solución de agua y un agente emulsionante de carácter aniónico o catiónico, lo que determina la denominación de la emulsión. Se fabrican a base de betún asfáltico, agua, emulsionantes y, en su caso, fluidificantes.

### \* Control de Calidad del material:

### Definición del Lote

A la recepción en obra de cada partida (10 Tn o camión), se realizarán los siguientes ensayos; sobre cada tipo de emulsión (imprimación y adherencia):

- 1 Contenido de agua en las emulsiones bituminosas s/NTL-137.
- 1 Carga de las partículas de las emulsiones bituminosas s/NTL-194.
- 1 Residuo por destilación de las emulsiones bituminosas s/NTL-139.
- 1 Penetración de los materiales bituminosos s/NTL-124.

Criterio de aceptación del Lote. s/PG-3 art. 214 (O.M. 27-12-99)

### \* Emulsiones bituminosas aniónicas:

Características	EAR 1		EAR 2		EAM		EAL 1		EAL 2		EAI (1)	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
Contenido de agua		40		35		40		45		40		50
Carga de partículas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betún asfáltico residual (I%)	60		65		57		55		60		40	
Penetración (0,1	130	200	130	200	130	250	130	200	130	200	200	300

mm)                      60\*   100\*   60\*   100\*                      60\*   100\*   60\*   100\*  
(25°C, 100g, 5 seg)

\* Emulsiones bituminosas catiónicas:

Características	ECR 10		ECR 2		ECR 3		ECM		ECL 1		ECL 2		ECI (1)	
	Mi	Ma	Mi	Ma	Mi	Ma	Mi	Ma	Mi	Ma	Mi	Ma	Mi	Ma
	n.	x	n.	x	n.	x	n.	x	n.	x	n.	x	n.	x
Contenido de agua		43		37		32		35		45		40		50
Carga de partículas	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Betún asfáltico residual (l%)	57		63		67		59		55		60		40	
Penetración (0,1 mm)	13	20	13	20	13	20	13	25	13	20	13	20	20	30
(25°C, 100g, 5 seg)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	60*	10	60*	10	60*	10			60*	10	60*	10		
		0*		0*		0*				0*		0*		

(\*) Estas emulsiones con residuos de destilación más duros se designan con el tipo correspondiente seguido de la letra "d" (Ejemplo EAR 1d).

(1) Emulsión bituminosa específica para riegos de imprimación.

## **MEZCLAS BITUMINOSAS EN CALIENTE**

### Definición de la unidad

Se define como mezcla bituminosa en caliente la combinación de un ligante hidrocarbonado, áridos, en los que se incluye el polvo mineral, y en algunos casos aditivos, de tal forma que todas las partículas de árido queden recubiertas por una película homogénea de ligante. Para la elaboración de la mezcla se calentará el ligante y los áridos (excepto en algunos casos el polvo mineral), por separado, antes de proceder a su mezclado íntimo y uniforme.

La puesta en obra se realizará con maquinaria de extendido y compactación específica, llevándose a cabo a temperatura muy superior a la de ambiente y con condiciones climatológicas favorables.

**\* Control de Calidad del material:**

## Definición del Lote. Mezclas convencionales

Cada 1.000 Tn. o fracción (y por cada tipo de mezcla) se realizarán los siguientes ensayos:

- 2 Marshall, 75 golpes por capa (sobre 3 probetas determinando: densidad, estabilidad y deformación) s/NLT-159.
- 2 Contenido en betún s/NLT-164.
- 2 Análisis granulométrico sobre los áridos extraídos s/UNE-EN-933-1.
- 2 Determinación de huecos.
- 2 Porcentaje de árido porfídico en capa de rodadura.
- 2 Densidad relativa de los áridos en aceite de parafina s/NLT-167.

## Definición del Lote. Mezclas bituminosas discontinuas

Cada 1.000 Tn. o fracción (y por cada tipo de mezcla) se realizarán los siguientes ensayos:

- 2 Marshall; 50 golpes por capa (mezclas tipo F) (sobre 3 probetas determinando: densidad, estabilidad y deformación) s/NLT-159.
- 2 Contenido en betún s/NLT-164.
- 2 Análisis granulométrico sobre los áridos extraídos s/UNE-EN-933-1.
- 2 Determinación de huecos.
- 2 Porcentaje de árido porfídico en capa de rodadura.
- 2 Densidad relativa de los áridos en aceite de parafina s/NLT-167.
- 2 Ensayo Cántabro (mezclas tipo M) s/NLT-352.

Para menos de 200 Tn. solo se realizará:

- 1 Marshall (sobre 3 probetas determinando: densidad, estabilidad y deformación) s/NLT-159.
- 1 Contenido en betún s/NLT-164.
- 1 Análisis granulométrico sobre los áridos extraídos s/NLT-165.
- 1 Determinación de huecos.
- 1 Porcentaje de árido porfídico en capa de rodadura.

1 Densidad relativa de los áridos en aceite de parafina s/NLT-167.

1 Ensayo Cántabro (mezclas tipo M) s/NLT-352

Criterio de aceptación del Lote. s/PG-3 art.542 (O.C. 5/01)

\* Estabilidad Marshall: T00 y T0: > 15 kN

T1 y T2: > 12,5 kN

T3 y arcenes: > 10 kN

T4: 8 a 12 kN

F10: > 7,5 kN

\* Deformación Marshall: T00 y T0: 2 a 3 mm

T1 y T2: 2 a 3,5 mm

T3 y arcenes: 2 a 3,5 mm

T4: 2,5 a 3,5 mm

\* Ensayo Cantabro (M): Perdida por abrasión máxima: 15 %

Huecos en mezcla mínimo: 12 %

\* Contenido en ligante: Capa de rodadura Drenante:  $\geq 4,50$  %

(respecto al árido en peso)

Densa y semidensa:  $\geq 4,75$  %

Capa intermedia Densa, semid., gruesa  $\geq 4,00$  %

Alto módulo  $\geq 4,50$  %

Capa de base Semidensa, gruesa  $\geq 3,50$  %

Alto módulo  $\geq 5,20$  %

F10  $\geq 5,50$  %

M10  $\geq 5,00$  %

\* Granulometría:

TIPO DE MEZCLA	TAMAÑO DE LOS TAMICES UNE-EN 933-2 (mm)										
	40	25	20	12,5	8	4	2	0,500	0,250	0,125	0,063
D12	-	-	100	80-95	64-79	44-59	31-46	16-27	11-20	6-12	4-8
D20	-	100	80-95	65-80	55-70	44-59	31-46	16-27	11-20	6-12	4-8
S12	-	-	100	80-95	60-75	35-50	24-38	11-21	7-15	5-10	3-7
S20	-	100	80-95	64-79	50-66	35-50	24-38	11-21	7-15	5-10	3-7

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

<b>S25</b>	100	80-95	73-88	59-74	48-63	35-50	24-38	11-21	7-15	5-10	3-7
<b>G20</b>	-	100	75-95	55-75	40-60	25-42	18-32	7-18	4-12	3-8	2-5
<b>G25</b>	100	75-95	65-85	47-67	35-54	25-42	18-32	7-18	4-12	3-8	2-5
<b>PA12</b>	-	-	100	70- 100	38-62	13-27	9-20	5-12	-	-	3-6
<b>M10</b>	-	-	-	100	-	14-27	11-22	8-16	-	-	5-7
<b>F10</b>	-	-	-	100	-	23-38	18-32	11-23	-	-	7-9

* Huecos en mezcla:	Capa de rodadura	T00, T0, T1, T2:	4 a 6 %
		T3, arcenes, T4:	4 a 6 %
	Capa de intermedia	T00, T0:	4 a 6 %
		T1, T2:	5 a 8 %
		T3, arcenes, T4:	4 a 8 %
	Capa base	T00, T0:	5 a 8 %
	T1, T2:	6 a 9 %	
	T3, arcenes:	5 a 9 %	
	F10:		> 4 %

* Huecos de árido:	Mezcla -12	Valor mínimo 15 %
	Mezcla -20, -25	Valor mínimo 14 %

\* Porcentaje árido porfidico: Valor mínimo 100 % (en la fracción superior a 3 mm.)

* Relación filler/betún:	Capa de rodadura	1,3
	Capa intermedia	1,2
	Capa de base	1,0
	M 10	1,2 a 1,4
	F 10	1,4 a 1,8

**\* Control de Compactación:**

Definición del Lote

Cada 1.000 m<sup>2</sup> se realizarán los siguientes ensayos:

2 Uds. de probetas-testigo para determinar densidad y espesor.

Criterio de aceptación del Lote

\* Para capas de espesor superior o igual a seis centímetros ( $\geq 6$  cm)  $\geq 98$  % de la densidad Marshall.

\* Para capas de espesor inferior a seis centímetros ( $< 6$  cm)  $\geq 97$  % de la densidad Marshall.

### **ADOQUINES PREFABRICADOS DE HORMIGÓN**

Definición de la unidad

Son elementos prefabricados de hormigón en masa que se utilizan para pavimentos de uso peatonal y tráfico rodado, incluyendo aceras, zonas peatonales, aparcamientos, calzadas, etc.

Pueden tener diferentes formas y dimensiones, ajustándose a las especificaciones de la UNE-127 015, así mismo pueden estar compuestos por una o dos capas distintas de material.

**\* Control de Calidad del material:**

Definición del Lote:

Cada 1.000 m<sup>2</sup>. (y por tipo de muestra) se realizarán los siguientes ensayos:

1 Resistencia a rotura s/UNE-127 015.

1 Absorción de agua s/UNE-127 015.

1 Resistencia al desgaste s/UNE-127015.

Cada 2.000 m<sup>2</sup> y tipo de adoquín se determinará:

1 Características geométricas s/UNE-127 015.

### Criterio de aceptación del Lote

- \* Resistencia a rotura: Valor unitario mínimo 2,9 Mpa.  
Valor medio mínimo 3,6 Mpa.
- \* Absorción de agua: Valor unitario máximo 6,0 %.
- \* Resistencia al desgaste: Valor unitario máximo 23 mm. (Clase 3).
- \* Características geométricas: Para adoquines de espesor menor de 100 mm:  
Longitud y anchura medio:  $\pm 2$  mm.  
Espesor medio:  $\pm 3$  mm.  
(Longitud, anchura y espesor individual  $\leq 20$  %  
más las tolerancias máximas)  
(No se admitirán diferencias  $\geq$  a 3 mm en longitud,  
anchura o espesor en un mismo adoquín)  
Espesor de la doble capa  $\geq 4$  mm.

### TIERRA VEGETAL

#### Definición de la unidad

Constituye esta unidad las tierras fértiles aportadas en las zonas jardinería, con condiciones naturales adecuadas para el cultivo, susceptibles de ser mejoradas mediante la fertilización y abonado, hasta conseguir los nutrientes necesarios.

#### \* Control de Calidad del material:

#### Definición del Lote

Si el material es uniforme cada 3.000 m<sup>3</sup> o fracción, se realizaran los siguientes ensayos:



### Criterios de aceptación del Lote. Características Físico-Químicas

#### Análisis Granulométrico:

* Tierra fina (< 2 mm.)	> 80 %.
* Arena (2,00 - 0,02 mm.)	< 60 % sobre tierra fina.
* Limo (0,02 – 0,002 mm.)	5 - 25 % sobre tierra fina.
* Arcilla <(0,002 mm.)	20 - 40 % sobre tierra fina.
* pH (extracto 1:5 agua)	6 – 8.
* Conductividad eléctrica (ext. 1:5 agua)	0,5 – 2,5 mmhos/cm.
* Capacidad intercambio catiónico (C.I.C)	> 15 meq/100 gr.
* Caliza total	< 37 % Ca CO <sub>3</sub> .
* Caliza activa	< 13 % Ca CO <sub>3</sub> .
* Sodio	< 460 ppm Na <sup>+</sup> .
* Cloruros	< 816 ppm Cl <sup>-</sup> .
* Porcentaje de sodio intercambiable (P.S.I.)	< 20 %.

### Criterio de aceptación del Lote. Estado de fertilidad del suelo

* Materia orgánica	> 2 %.
* Nitrógeno total	> 0,10 %.
* Relación C/N	8 – 12.
* Fósforo (Método Olsen)	> 200 ppm P <sub>2</sub> O <sub>5</sub> .
* Potasio (método acetato amónico)	> 300 ppm K <sub>2</sub> O.

## **MARCAS VIALES**

### Definición de la unidad

Se define como marca vial, reflectorizada o no, aquella guía óptica situada sobre la superficie de la calzada, formando líneas o signos, con fines informativos y reguladores del tráfico.

### **\* Control de calidad de los materiales :**

### Definición del Lote

En función del número de envases utilizados en obra se realizará el siguiente lote de ensayos:

- 1 Medida del factor de luminancia s/UNE-48 073-2.
- 1 Densidad relativa de la pintura s/UNE-48 098.
- 1 Contenido en sólidos de la pintura s/UNE-EN ISO 3 251.
- 1 Contenido en ligante de la pintura s/UNE-48 238.
- 1 Poder cubriente s/UNE-135 213.

- Entre 2 y 8 envases dos lotes de ensayos.
- Entre 9 y 18 envases tres lotes de ensayos.
- Entre 19 y 32 envases cuatro lotes de ensayos.
- Entre 33 y 50 envases cinco lotes de ensayos.
- Entre 51 y 72 envases seis lotes de ensayos.

### Criterio de aceptación del Lote

- \* El factor de luminancia será mayor de ochenta y cuatro centésimas (0,84) para la pintura blanca.
- \* La densidad relativa no variará en 0,02 unidades respecto al valor declarado por el fabricante.
- \* El contenido en sólidos (material no volátil) no diferirá en  $\pm 2\%$  respecto al valor indicado por el fabricante.

\* El contenido en ligante no diferirá en  $\pm 2\%$  respecto al valor indicado por el fabricante, en caso de pintura acrílica en base agua no diferirá en  $\pm 1\%$  respecto al valor indicado por el fabricante.

\* Poder cubriente: la relación de contraste (rc) de la película seca de pintura será al menos de noventa y cinco centésimas (0,95) para la pintura blanca.

### **SEÑALIZACIÓN VERTICAL**

#### Definición de la unidad

Se define como señales y carteles verticales de circulación retrorreflectantes, el conjunto de elementos destinados a informar, ordenar o regular la circulación del tráfico por carretera y en los que se encuentran inscritos leyendas y/o pictogramas.

#### **\* Control de calidad de los materiales:**

#### Definición del Lote

En función del número de señales colocadas en obra se realizará el siguiente lote de ensayos:

- 1 Aspecto y comprobación de dimensiones.
- 1 Medición de las coordenadas cromáticas y del factor de luminancia s/UNE- 135 334.
- 1 Coeficiente de retrorreflexión s/UNE-135 334.

Entre 2 y 15 señales se realizan dos lotes de ensayos.  
Entre 16 y 25 señales se realizan tres lotes de ensayos.  
Entre 26 y 90 señales se realizan cinco lotes de ensayos.  
Entre 91 y 150 señales se realizan ocho lotes de ensayos.  
Entre 151 y 280 señales se realizan trece lotes de ensayos.  
Entre 281 y 500 señales se realizan veinte lotes de ensayos.

#### Criterio de aceptación del Lote

- \* Aspecto y comprobación de dimensiones.
- \* Medición de las coordenadas cromáticas y del factor de luminancia.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

COORDENADAS CROMATICAS					FACTOR DE ILUMINACION	
COLOR		1	2	3	4	NIVEL 3
BLANCO	X	0,35 5	0,30 5	0,28 5	0,33 5	0,40
	Y	0,35 5	0,30 5	0,32 5	0,37 5	
AMARILLO	X	0,54 5	0,48 7	0,42 7	0,46 5	0,24
	Y	0,45 4	0,42 3	0,48 3	0,53 4	
ROJO	X	0,69 0	0,59 5	0,56 9	0,65 5	0,03
	Y	0,31 0	0,31 5	0,34 1	0,34 5	
AZUL	X	0,07 8	0,15 0	0,21 0	0,13 7	0,01
	Y	0,17 1	0,22 0	0,16 0	0,03 8	
VERDE	X	0,03 0	0,16 6	0,28 6	0,20 1	0,03
	Y	0,39 8	0,36 4	0,44 6	0,79 4	

\* Coeficiente de retrorreflexión

Color	Coeficiente de retroflexión ( $R'/cd \cdot 1x^{-1} \cdot m^{-2}$ ) Angulo de observación ( $\alpha$ ): 0,2° Angulo de entrada ( $\beta_1, \beta_2=0^\circ$ ) : 5°	
	Nivel 1	Nivel 2
Blanco	35	200
Amarillo	25	136
Rojo	7	36
Verde	4	36
Azul	2	16

## **ORDENANZA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DE USO PUBLICO**

### **EXPOSICION DE MOTIVOS:**

Tal como se expone en el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Alhama de Murcia, la Normativa vigente sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas Región de Murcia es la siguiente:

- Decreto 39/1987 de 4 de junio “Supresión de barreras arquitectónicas”
- Orden de 15 de octubre de 1991 “Construcción: supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación”
- Ley 5/1995 de 7 de abril “Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general”

En la citada normativa se especifican las condiciones de accesibilidad a exigir en los espacios y edificios de uso público y privado, sin embargo es necesario especificar minuciosamente cuales serán las exigencias de acuerdo a los distintos usos y establecer las determinaciones técnicas y normativas en cada caso, por lo que surge la necesidad de redactar una Ordenanza que distinga los diversos usos y establezca condiciones en función de éstos.

### **1. OBJETO:**

Esta Ordenanza tiene por objeto el establecimiento de las normas y criterios básicos destinados a facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la ACCESIBILIDAD A TODO EDIFICIO DE USO PUBLICO independientemente de que su titularidad sea pública ó privada.

### **2. AMBITO DE APLICACIÓN:**

Será de aplicación para todos los Proyectos de Obras de Nueva Planta que alberguen Usos Públicos o que sean susceptibles de albergar dichos usos.

También será de aplicación en el caso de Obras de Rehabilitación de edificios existentes, aunque en casos en los que la adaptación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados respecto del costo total de la obra se exigirá estudio y justificación de este aspecto dentro del proyecto redactado por técnico competente.

### 3. NIVELES DE ACCESIBILIDAD:

De acuerdo a la Ley 5/1995 de 7 de abril "Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general" se establecen TRES niveles de accesibilidad a exigir en los distintos edificios de uso público:

- **ESPACIOS ADAPTADOS:** se considera adaptado un espacio, instalación ó servicio que se ajusta a los requerimientos funcionales y dimensionales que garanticen su utilización autónoma y con comodidad por personas con movilidad reducida.
- **ESPACIOS PRACTICABLES:** aquellos espacios, instalaciones ó servicios que, sin estar adaptados, permiten su utilización, de forma autónoma, a personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.
- **ESPACIOS CONVERTIBLES:** aquellos espacios susceptibles de ser transformados al menos en practicables mediante modificaciones de escasa entidad y bajo coste que no alteren su configuración esencial.

### 4. TIPOS DE EDIFICIOS:

Se establecen Dos Anexos con la relación de edificios públicos existentes:

ANEXO I: Edificios Públicos de Titularidad Pública y Edificios Públicos de Titularidad Privada con gran afluencia de público.

ANEXO II: Edificios Públicos de Titularidad Privada con menor afluencia de público.

### 5. DIFERENCIACION DE USOS:

Los edificios, locales e instalaciones de Uso Público del **Anexo I** deberán ser accesibles sin barreras arquitectónicas, debiendo tener ADAPTADOS los siguientes elementos:

- Al menos un itinerario peatonal que una la edificación con la vía pública
- Al menos un itinerario interior y/o mecanismo de acceso a todas las dependencias principales o de uso básico propias del edificio o instalación.

- Al menos 1 aseo completo adaptado, accesible mediante itinerario adaptado. En Instalaciones deportivas: al menos dos aseos adaptados y dos cabinas de vestuario (una por sexo)
- En Garajes y zonas de aparcamiento propias del edificio se dispondrá al menos 1 plaza especial para personas con movilidad reducida cada 50 plazas o fracción.

Los edificios, locales e instalaciones de Uso Público del **Anexo II** deberán ser accesibles sin barreras arquitectónicas, siendo recomendable que sean ADAPTADOS los mismos elementos exigibles a los del Anexo I, aunque justificando su imposibilidad técnica dichos espacios podrán ser PRACTICABLES.

## **6. CONDICIONES DE DISEÑO PARA ESPACIOS ADAPTADOS (ANEXO I):**

### **a- Rampas:**

Ancho mínimo= 1,20 m

Pendiente Máxima= 6%

Tramos horizontales cada 10 m de desarrollo, de 1,50 m. de longitud y anchura mínimos, para permitir el giro de una silla de ruedas.

Pendiente transversal <2% en tramos curvos.

Reborde de protección de altura >o igual a 5 cm.

Pavimento antideslizante, disponiendo de franja transversal de pavimento táctil en el arranque superior.

Dotadas de doble pasamanos a ambos lados (ver gráfico)

### **b- Desniveles:**

Tramos aislados con un N° mínimo de 3 escalones ó salvados mediante rampa. No permitidos en acceso salvo instalación de mecanismos salvaescaleras.

### **c- Escaleras:**

Ancho mínimo= 1.20 m

Tramo mínimo 3 escalones y máximo 16

Tabica máx=18,50 cm Huella máx=27 cm

Descansos intermedios de fondo mínimo igual al ancho de escalera

Arranque superior de escalera debe disponerse de pavimento táctil.

Pasamanos dobles a ambos lados.



**d- Pasillos:**

Ancho mínimo=1,50 m.

**e- Puertas:**

Ancho mínimo= 0.80 m

**f- Ascensores:**

Obligatorios en edificios > de una planta

La cabina de un ascensor adaptado debe medir al menos 1,40 m de fondo por 1,10 m de ancho. Tendrán puertas automáticas de ancho=0.80 m.

Botonera dotada de símbolos en relieve Braille, a una altura entre 80 y 140 cm.

Pavimento de cabina antideslizante, no se admiten moquetas ó alfombras sueltas.

**g- Aseos, duchas y vestuarios:**

Sup. Libre mínima = círculo de 1,50 m de radio

Ancho Puertas mín. 0.80 m, apertura al exterior.

Pavimentos antideslizantes

Lavabos sin pedestal con h del borde superior = 80 cm

Asideros metálicos en pared.

Banco fijo en cabinas de ducha, de material inoxidable.

**h- Aparcamientos:**

Plazas especiales: 3,30 m x 4,50 m. próximas a los accesos accesibles mediante itinerarios adaptados. En el suelo se reproducirá el símbolo internacional de accesibilidad para minusválidos, así como en una placa de señalización situada en un extremo de la plaza.

**7. CONDICIONES DE DISEÑO PARA ESPACIOS PRACTICABLES (ANEXO II):****a- Rampas:**

Ancho mínimo= 0.90 m

Pendiente Máxima= 8% se admite para tramos <10 m. hasta 10% y para tramos < 3m hasta 12%

Tramos horizontales cada 10 m de desarrollo, de 1,50 m. de longitud y anchura mínimos, para permitir el giro de una silla de ruedas.

Pendiente transversal <2% en tramos curvos.

Reborde de protección de altura >o igual a 5 cm.

Pavimento antideslizante, disponiendo de franja transversal de pavimento táctil en el arranque superior.

Dotadas de doble pasamanos a ambos lados (ver gráfico)

**b- Desniveles:**

Tramos aislados con un Nº mínimo de 3 escalones ó salvados mediante rampa y Anchura libre = 1,20 m. No permitidos en acceso salvo instalación de mecanismos salvaescaleras.

**c- Escaleras:**

Ancho mínimo= 1.00 m

Tramo mínimo 3 escalones y máximo 16

Tabica máx=18,50 cm Huella máx=27 cm

Descansos intermedios de fondo mínimo igual al ancho de escalera

Arranque superior de escalera debe disponerse de pavimento táctil.

**d- Pasillos:**

Ancho mínimo=1,20 m. – 1,50 frente a ascensor o cambios de dirección.

**e- Puertas:**

Ancho mínimo= 0.80 m

**f- Ascensores:**

Obligatorios en edificios > de una planta – En Rehabilitación de edificios y justificando su imposibilidad técnica con informe de técnico competente se admitirá la incorporación de un ascensor practicable ó su falta.

La cabina de un ascensor adaptado debe medir al menos 1,40 m de fondo por 1,10 m de ancho. Tendrán puertas automáticas de ancho=0.80 m.

Botonera dotada de símbolos en relieve Braille, a una altura entre 80 y 140 cm.

Pavimento de cabina antideslizante, no se admiten moquetas ó alfombras sueltas.

La cabina de un ascensor practicable tendrá al menos 1,20 m de fondo por 0.90 m de ancho y una superficie útil de 1,20 m<sup>2</sup>.

**g- Aseos, duchas y vestuarios:**

Sup. Libre mínima = círculo de 1,50 m de radio

Ancho Puertas mín. 0.80 m, apertura al exterior.

Pavimentos antideslizantes

Lavabos sin pedestal con h del borde superior = 80 cm

Asideros metálicos en pared.

Banco fijo en cabinas de ducha, de material inoxidable.

## **8. CONSIDERACIONES ACERCA DE DIFERENTES USOS:**

### **A- LOCALES COMERCIALES:**

En las licencias de obra de nueva planta con locales en planta baja:

- La planta baja terminada tendrá una cota 0 con respecto a la acera ó la necesaria para ser salvable por rampa adaptada ó en su defecto practicable previa justificación.
- En caso de locales con mas de una planta únicamente NO se exigirá la accesibilidad mediante ascensor a las plantas altas cuando:
  - Su uso sea privado
  - En los casos en que se pueda garantizar que se presta el mismo servicio en todas las plantas (esta justificación debe venir reflejada en el proyecto).

En los casos en los que el edificio no se adapte a esta ordenanza, se deberá reflejar en escritura la imposibilidad de destinar dicho local a locales con afluencia de público.

Si se ejecuta una reforma de un local existente ó se produce un cambio de actividad se debe adaptar el local a la ordenanza. En el caso de locales < 100 m<sup>2</sup> y habiendo imposibilidad técnica, dentro del proyecto se justificará convenientemente su no adaptación.

### **B- DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES:**

- Si se sitúan en viviendas de edificios residenciales deben cumplir las condiciones de accesibilidad exigibles al edificio.
- Si se sitúan en locales de planta baja menores de 100 m<sup>2</sup> y existe imposibilidad técnica, se debe presentar informe de técnico competente justificando dicha imposibilidad.

## ANEXO I

1. Edificios, oficinas y servicios de las Administraciones Públicas
2. Centros sanitarios y asistenciales de todo tipo: clínicas, policlínicas, ambulatorios, hospitales, etc.
3. Centros de enseñanza: colegios, institutos, academias.
4. Centros residenciales: geriátricos, centros de día, psiquiátricos, etc
5. Hoteles, restaurantes y bares.
6. Museos, salas de exposiciones, archivos, bibliotecas, etc
7. Centros culturales
8. Teatros, cinematógrafos y salas de espectáculos.
9. Centros religiosos
10. Instalaciones deportivas y recreativas
11. Bancos y Cajas de Ahorro
12. Notarías y Registro de la propiedad.
13. Mercados
14. Locales y establecimientos Comerciales de superficie >100 m2
15. Estaciones ferroviarias y de autobuses

## ANEXO II

1. Locales y establecimientos Comerciales de superficie < 100 m2
2. Despachos profesionales
3. Consultas Médicas

## **2.6.- TÍTULO VI. RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN**

### **2.6.1. CAPÍTULO I. USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS PERMITIDOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (USEC).**

#### **Art. 259. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo Urbanizable Sectorizado (USEC).**

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el Suelo Urbanizable Sectorizado:

1. Resultará de aplicación la normativa establecida en el Título II, Capítulo V, Sección A del Plan General, relativa a las determinaciones de carácter general aplicables al Suelo No Urbanizable, en cuanto a facultades y deberes, vías rurales, prevención de parcelaciones urbanísticas y concepto de núcleo de población.
2. Podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante planes especiales y las de carácter provisional con las limitaciones del Art. 5 del presente PGMO y Art. 93 del TRLSRM o norma que la sustituya.
3. En los supuestos en los que el PGMO de Alhama ha previsto un preordenación básica del sector, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo y se presten las garantías de urbanización previstas en el Art. 162 TRLSRM o norma que la sustituya.

Se considerarán construcciones aisladas destinadas a industrias y, actividades terciarias o dotacionales, las siguientes:

- a. Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.
  - b. Actividades industriales y productivas.
4. Este régimen quedara suspendido cuando se alcance el grado de colmatación del 30% de la superficie del sector preordenado.

**Bandas de protección ambiental.** Las bandas de protección de Suelos de Protección Específica, se delimitan a los efectos de las futuras sectorizaciones, no afectando al régimen transitorio de edificación, si bien para el tramite de actuaciones específicas de “interés público” que se pretendan ubicar total o parcialmente en estas bandas, se precisara informe previo de la D. G. del Medio Natural.

**Art. 260. Condiciones de implantación de actividades recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.**

1. La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias en general, requerirá una solicitud previa al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, que deberá acompañarse, como mínimo, de la siguiente documentación:

- a) Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberá tener la superficie mínima de 5.000 metros cuadrados, con el compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie a la implantación que se pretende y de mantener la parte de la misma no construida en uso agrícola o, en su caso, proceder a la plantación con arbolado del cincuenta por ciento de la misma.
- b) Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a que se destinen, la ocupación máxima que en cada caso se determine, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, la eliminación y depuración de toda clase de residuos y vertidos; solución cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.

Las construcciones e instalaciones a realizar no superaran en ningún caso el aprovechamiento de referencia del sector en el que se prevea su ubicación.

- c) Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y del destino generales del suelo urbanizable del municipio, así como los terrenos inmediatos a la misma, especialmente los Sistemas Generales de Planeamiento.

2. Sólo podrán admitirse y darse curso a las solicitudes que se refieran a:

- a. Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de la implantación en suelo urbanizable sectorizado por razones técnicas o de las molestias derivadas de la actividad propia de este tipo de centros,

que los haga incompatibles con el uso residencial dominante en el suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

- b. Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
- c. Actividades culturales, benéfico asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios, científicos y funerarios, cuando además de cumplir la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, por relación a las características concretas de la actividad de que se trate, la procedencia de su emplazamiento aislado.
- d. Obras e instalaciones propias de la red de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo urbanizable sectorizado.

3. Las condiciones de edificación que se permitan para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

a) Hoteles, apartamentos turísticos, alojamientos rurales y similares:

- 1. Parcela mínima: 20.000 metros.
- 2. Ocupación máxima por edificaciones del 25% de la parcela. Edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 3. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción y la individualidad de la finca y/o de la
- 4. Distancia mínima a linderos de 5 metros.
- 5. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- 6. Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- 7. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

## b) Centros recreativos, deportivos y de ocio.

1. Parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Ocupación máxima de las edificaciones del 25% de la parcela.
3. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
4. Distancia mínima a linderos de 15 metros.
5. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
6. Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
7. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

## c) Campamentos de turismo o similares.

1. No permitidas.

## d) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, artesanía y productos de la comarca.

1. Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
2. Ocupación máxima de las edificaciones del 15% de la parcela  
Edificabilidad máxima 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
4. Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
5. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
6. Altura máxima de tres plantas y diez metros, pudiendo superarse la altura por elementos técnicos de la construcción.
7. Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en



la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

8. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

- e) Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, y servicios funerarios.

Las que determine la regulación sectorial y, en su defecto, las siguientes:

1. Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
  2. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción,
  3. Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros, Edif.. max 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  4. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  5. Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  6. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
- f) Redes de suministros y comunicaciones.
    1. Serán de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

#### **Art. 261. Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.**

1. Únicamente se permitirá la implantación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo urbanizable sectorizado – salvo las actividades industriales de

especial importancia – cuando se justifique suficientemente su ubicación fuera del suelo urbano.

2. Como excepción, podrán continuar su actividad o cambiar de uso aquellas naves que hayan obtenido licencia con anterioridad a la aprobación de este PGMO y/o la edificación que esté declarada como obra nueva en el Registro de la Propiedad en la misma fecha.
3. La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la solicitud previa, acompañando los documentos que reglamentariamente se determinen, entre los que deberán figurar, como mínimo, los siguientes:
  - a) Justificación de la propiedad de los terrenos correspondientes, que deberá tener la superficie necesaria para que quede libre el cincuenta por ciento de la parcela neta, con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al aprovechamiento urbanístico que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o, en su caso, de plantar arbolado.

Las construcciones e instalaciones a realizar no superaran en ningún caso el aprovechamiento de referencia del sector en el que se prevea su ubicación.

- b) Estudio justificativo de la solución de acceso rodado, de abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.
  - c) Análisis de su impacto ambiental e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino generales del suelo urbanizable y especialmente de los terrenos inmediatos a la misma, así como sobre las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones del territorio.
4. Pese a la carencia, en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de este **PGMO**, de los requisitos previstos en el número anterior, podrán autorizarse la reforma o ampliación de tales actividades cuando se den las circunstancias siguientes.

- a. La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
  - b. En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite hasta el que será posible en todo caso la ampliación.
5. Parámetros urbanísticos.
1. Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.
  2. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la superficie real de la construcción.
  3. Una distancia mínima a linderos de 5 metros. Edificabilidad máxima 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  4. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  5. Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.
  6. Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como del mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  7. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de vertidos que pueda producir la actuación.

#### **Artículo. 262. Plan Parcial o Especial y suspensión del régimen transitorio.**

Este régimen se suspenderá cuando se alcance un grado de consolidación por superficie de parcelas del 30% de la superficie total del Sector.

Para la aplicación de este régimen transitorio se exigirá la exposición pública y aprobación previa por el Ayuntamiento de un **PLAN PARCIAL o ESPECIAL** redactado por técnico competente que recoja la ordenación y estructuración general del área, la distribución porcentual de superficies y la repercusión estimada de costes de urbanización, que deberá ser asumida por los propietarios a cuenta de la distribución definitiva, debiendo justificarse en cada

licencia que no se dificulta el futuro desarrollo del sector, y que existe el compromiso anticipado del promotor de efectuar las cesiones porcentuales estimativas contenidas en el Plan Parcial o Especial, cuando se desarrollen las Unidades de Actuación.

## 2.6.2. CAPITULO II. USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS PERMITIDOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (UNSEC).

### Art. 263. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo Urbanizable No Sectorizado (UNSEC).

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el Suelo Urbanizable No Sectorizado resultará de aplicación la normativa establecida en el Título II, Capítulo V, Sección A del Plan General, relativa a las determinaciones de carácter general aplicables al Suelo No Urbanizable, en cuanto a facultades y deberes, vías rurales, prevención de parcelaciones urbanísticas y concepto de núcleo de población.

Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas en el Plan para cada una de las zonas que, en su caso, establezca, así como para las normas sectoriales que les sean de aplicación.

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales de Planeamiento que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
2. Con las limitaciones que señala en el art. 5 de este **PGMO** y art. 93 del **TRLSRM**, una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a usos y obras provisionales.
3. Construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales, tal y como dispone el art. 83 **TRLSRM** o norma que lo sustituya:
  - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario incluso plantas de energía fotovoltaica. No tendrán tal consideración, a efectos de las limitaciones establecidas en este Plan para las mismas, los invernaderos, parrales, umbráculos y otras instalaciones propias de los cultivos agrícolas.
  - b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- c) Áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.
  - d) Vivienda unifamiliar vinculada a las actividades anteriores.
4. Excepcionalmente, podrá admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de "interés público", siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las instalaciones que señala el art. 83 **TRLSRM** o norma que lo sustituya, siendo las siguientes:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.
- b) Establecimientos turísticos.
- c) Establecimientos comerciales.
- d) Actividades industriales y productivas.
- e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

En cuanto a las condiciones comunes y particulares de los usos permitidos en el suelo urbanizable sin sectorizar, se estará a lo dispuesto en los art. 84 y 85 del **TRLSRM** o norma que los sustituya.

Las construcciones en ningún caso podrán superar el aprovechamiento de referencia del área en la que se encuentren ubicadas.

***Régimen Especial R.E.:*** *Será de aplicación el Régimen Especial R.E. para fincas que sean objeto o resultado de segregación con fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen de suelo y valoraciones.*

En cuanto a las industrias y actividades existentes y legalmente implantadas en este suelo, se permitirá su mantenimiento e incluso la realización de obras de modernización, con las siguientes limitaciones:

Se admiten ampliaciones de hasta un 10% de la superficie construida y con el límite de 100, m<sup>2</sup>, con destino a cumplimiento de la normativa de seguridad y salud en el trabajo.

Se admite mantener el uso actual de las actividades existentes, y en su caso su transformación en actividades directamente relacionadas con la agricultura.

Para cualquier cambio de uso que se pretenda, distinto al anteriormente expuesto se deberá tramitar la licencia municipal para usos o instalaciones provisionales, de acuerdo con lo establecido en el art. 93 del T.R.L.S.R.M.

**Bandas de protección ambiental.** Las bandas de protección de Suelos de Protección Específica, se delimitan a los efectos de las futuras sectorizaciones, no afectando al régimen transitorio de edificación, si bien para el trámite de actuaciones específicas de “interés público” que se pretendan ubicar total o parcialmente en estas bandas, se precisara informe previo de la D. G. del Medio Natural.

#### **Art. 264. Régimen aplicable al Suelo Urbanizable no sectorizado de uso industrial.**

##### ***A. Autorizaciones de actividades industriales en suelo no urbanizable.***

En suelo no urbanizable, se estará a lo establecido en el régimen excepcional de edificación previsto en la legislación urbanística. Si dicho régimen permitiera la implantación de usos o actividades industriales, éstos serán autorizables excepcionalmente, cuando cumpliendo con los requisitos impuestos en Decreto Legislativo 1/2005, concurren de manera adicional y conjunta las siguientes circunstancias, las cuales deberán justificarse con carácter previo a su autorización y realización:

1. Que se trate de actividades ligadas al aprovechamiento de recursos primarios, agrícolas, extractivos o que por su naturaleza exijan una localización aislada o una ubicación concreta.
2. Que se incorporen las medidas necesarias para evitar el deterioro del medio, como consecuencia de la actividad.
3. Que se localicen con criterios de mínimo impacto sobre el paisaje y el medio ambiente.

##### ***B. Condiciones específicas que han de cumplir las instalaciones aisladas que se implanten en suelo no urbanizable y urbanizable sin sectorizar.***

1. Las instalaciones industriales aisladas en suelo urbanizable sin sectorizar y no urbanizable, estas últimas en aplicación del criterio establecido en el artículo 37 de la presente normativa, han de cumplir, además de lo dispuesto en la legislación urbanística y en el planeamiento urbanístico general, las siguientes condiciones específicas:
  - a. Se han de localizar a una distancia no menor de 200 m de cualquier cauce, río, torrente o elemento de la red de drenaje natural del territorio presente en el Inventario de Cauces de la Región de Murcia o de embalses de abastecimiento urbano o agrícola, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial aplicable en materia de aguas.
  - b. En ningún caso serán autorizables industrias localizadas en terrenos inundables
  - c. La pendiente media del terreno no ha de ser superior al 12%.

- d. El área a afectar no debe estar ocupada por masas arbóreas.
  - e. Se han de localizar a una distancia no menor de 500 m del suelo urbano o urbanizable residencial y de núcleos de población, salvo que se trate de instalaciones de producción de energías tipificadas como renovables.
  - f. No deberán estar situadas en el entorno de Bienes de Interés Cultural.
  - g. Se deberá justificar la imposibilidad de su traslado a polígonos ordenados.
  - h. No se llevarán a cabo instalaciones industriales aisladas en los suelos especialmente protegidos, terrenos forestados y lugares que contengan otro tipo de valores ambientales merecedores de protección y conservación, como valores paisajísticos, hábitats comunitarios y hábitats de especies animales y vegetales incluidas en alguna figura de protección entre otros cuyos valores sean incompatibles con la actuación o uso que se soliciten.
2. A efectos de lo indicado en el apartado anterior se entenderá como terreno inundable aquel que sea así reconocido por la normativa sectorial aplicable y, en particular, por un estudio de inundabilidad aprobado por la Consejería competente en la materia e informado por el Organismo de Cuenca correspondiente.

### **C. Condiciones de autorización.**

En cualquier caso la autorización, tanto en suelo no urbanizable como urbanizable sin sectorizar, estará condicionada al cumplimiento con carácter previo de las siguientes condiciones:

1. La incorporación de sistemas que garanticen la adecuada calidad de los efluentes líquidos.
2. Las solicitudes de licencia, sea cual sea la naturaleza de los vertidos, deberá incluir los datos exigibles por la legislación vigente para la autorización de vertidos, no pudiendo concederse la licencia sin dicha autorización.
3. La incorporación de medidas que garanticen el adecuado tratamiento de los residuos sólidos, indicando su naturaleza y su tratamiento, incluyendo la indicación del punto de vertido controlado a utilizar y los sistemas a usar para su localización hasta el momento del vertido que aseguren la imposibilidad de contaminación del suelo y el subsuelo y la no existencia de efectos molestos para la población.
4. En ningún caso será autorizables las instalaciones generadoras de residuos tóxicos y peligrosos, salvo las que deban necesariamente localizarse en zonas aisladas. En estos casos, el procedimiento de estudio de impacto ambiental verificará la existencia de los sistema de prevención, recogida y tratamiento previstos por al legislación vigente.
5. Se exceptúa de lo indicado en el apartado anterior, en cuanto a la imposibilidad de obtener autorización, a aquellas industrias que debido al escaso volumen de residuos peligrosos producidos deban presentar la declaración de pequeño productor.



***D. Medidas de compensación ambiental.***

1. Como medida de compensación ambiental y de disuasión de las instalaciones, que reduzca el atractivo de un suelo sin cargas urbanísticas frente a otras localizaciones, habrá de reforestarse al menos el 50% de la parcela en aquellos lugares donde dicha reforestación sea compatible con los valores que propiciaron la clasificación del área ocupada como suelo no urbanizable, salvo que se trate de instalaciones producción de energías tipificadas como renovables.

2. En aquellos casos en los que, en cumplimiento de lo indicado en el apartado anterior, no sea posible reforestar, deberá realizarse un programa de vigilancia ambiental, el cual habrá de contemplar medidas de disuasión y compensación. Dicho programa, tendrá que ser informado de manera preceptiva y vinculante por la Consejería competente en materia de medio ambiente, de forma previa a la concesión de la autorización para realizar las citadas instalaciones.

### **2.6.2.1. SECCIÓN A. CONSTRUCCIONES LIGADAS A LA UTILIZACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.**

#### **Art. 265. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o del sector primario.**

##### 1. Almacén agropecuario:

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: Norma 20.000, m<sup>2</sup>- R.E. la unidad mínima de cultivo.
- Superficie máxima edificable: 20 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 3,60 m.
- Justificación del cultivo.
- Divisiones: No se admitirá división alguna de la edificación, salvo un aseo de una superficie no mayor de 3 m<sup>2</sup>.

2. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas o cinegéticas. No tendrán tal consideración, a efectos de las limitaciones establecidas en este Plan para las mismas, los invernaderos, parrales, umbráculos y otras instalaciones propias de los cultivos agrícolas.

a.1) Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente.

No se admitirán aquellas que supongan un grave perjuicio para la población circundante.

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: la misma que para vivienda.
- Ocupación máxima: 4%.
- Distancia a linderos: 3 metros.

- Distancia a camino público: se separará la distancia preceptiva, y como mínimo 10 metros.
  - Número máximo de plantas. una. En caso de explotaciones avícolas y cunícolas se admiten dos plantas.
  - Altura máxima reguladora: siete (7) metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.
- a.2) Instalaciones ganaderas.

Se permite la implantación de explotaciones cunícolas, avícolas, apriscos y colmenares, sin superar una ocupación del 10%, con las siguientes limitaciones de distancias.

**Explotaciones cunícolas, avícolas y apriscos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A Caminos Locales.....	25 m.
A Carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado	1.000 m.
A Núcleos rurales.....	250 m.

**Colmenares:**

A linderos vecinos.....	50 m.
A caminos locales.....	50 m.
A carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	500 m.
A viviendas.....	100 m.

**Instalaciones para perros, gatos y otros animales domésticos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A caminos locales.....	25 m.
A carreteras.....	50 m.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	500 m.
A viviendas.(excepto en la propia finca )...	100 m.

**Explotaciones porcinas y establos:**

- No se permiten nuevas implantaciones

- Para la ampliación de las existentes, se exigirá que no se sobrepasen las 3.000 cabezas de ganado porcino, o 100 cabezas de vacuno, con las siguientes limitaciones de distancia:

A linderos vecinos.....	15 m.
A caminos locales.....	25 m.
A carreteras.....	200 m.
A Suelo Urbano Núcleo Alhama .....	2.000 m.
*A resto núcleos y Urbanizable Sectorizado	1.000 m.
A viviendas.....	100 m.

\*En instalaciones situadas a una distancia entre 1000 y 500 m a resto de núcleos y Urbanizable Sectorizado, se admitirá su ampliación hasta 3000 cabezas, siempre que el proyecto asegure una mejora ambiental sustancial respecto a la instalación existente.

En materia de protección del medio ambiente, el otorgamiento de licencia de construcción de este tipo de instalaciones se adecuará, en su caso, a lo dispuesto en la Ley 1/95, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, o norma que la sustituya, y demás normativa de aplicación, debiendo disponerse al menos de las siguientes medidas correctoras;

Depósito de purines cerrado.

No se admitirá la eliminación de cadáveres en elementos abiertos (tipo fosa de cadáveres ).

Se dispondrá de un programa específico para la desratización y moscas.

Para plantas fotovoltaicas se exigirá una superficie mínima de 5.000, m<sup>2</sup>, un retranqueo mínimo de 5 m a linderos, y una ocupación máxima de parcela del 50% ( relación de superficie de paneles y superficie de finca )

3. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 a) **TRLRMR** o norma que lo sustituya.

**Art. 266. Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.**

1. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.
3. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 b) **TRLSRM** o norma que lo sustituya.

**Art. 267. Áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.**

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de carreteras pueden llevarse a cabo en áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante Plan Especial que la complemente.
2. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal, conforme el procedimiento expreso en el art. 70 del **Reglamento General de Carreteras** o norma que lo sustituya.
3. En todo caso, las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.
4. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 c) **TRLSRM** o norma que lo sustituya.
5. Los talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca vinculados a carreteras deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:
  - a. Parcela mínima con superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.
  - b. Ocupación máxima de las edificaciones del 15% de la parcela. Edificabilidad máxima 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  - d. Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.

- e. Fachada y acceso directo a vial, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - f. Altura máxima de una planta y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
  - g. Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - h. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  - i. Régimen Especial para instalaciones con fachada a la Ctra MU-602
    - En la zona 16-02 se establece un régimen especial para fincas situadas con fachada a la Ctra Mu-602, con las siguientes condiciones:
      - Parcela mínima- 2.500,00 m<sup>2</sup>
      - Ocupación máxima de la finca- 40%
      - Cesión obligatoria. Franja de 15 mts desde la carretera y con un mínimo del 25% de la superficie de la finca.
      - Urbanización. Se urbanizará completamente la franja de 15, mt objeto de cesión.
6. Asimismo, será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo II, artículo 42, de las Directrices del Suelo Industrial, el cual preceptúa:

**. Condiciones de las actuaciones en frentes de carretera.**

Las Administraciones competentes en materia urbanística deberán regular las actuaciones en el frente de cualquier tipo de carretera respetando, en adición a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, lo indicado en los siguientes puntos:

1. Deberán establecerse ordenaciones en relación con módulos longitudinales formando frentes continuos no mayores de 300 metros, franjas verdes que deberán materializarse principalmente junto a las carreteras, articulaciones viarias, etc... y transversales, con viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de infraestructuras, zonas de localización de servicios y dotaciones.
2. Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a las mismas.
3. En el planeamiento general municipal se dispondrán las condiciones que eviten la formación de núcleos industriales en frentes de carretera, mediante la limitación de superficie, longitud de fachada, accesibilidad, usos y distancias a otras industrias.

**Art. 268. Vivienda Unifamiliar vinculada a las actividades anteriores.**

1. Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda unifamiliar aislada deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:
  - a. Parcela mínima con las siguientes superficies:

ÁREA	SUPERFICIE MÍNIMA	RÉGIMEN ESPECIAL
UNSEC-16-01 ESPECIAL UNSEC-17-01 ESPECIAL	5.000 m2.	2.500 m2.
UNSEC-18-05 UNSEC-18-06	10.000 m2.	5.000 m2.
UNSEC-16-02 UNSEC-18-02 UNSEC-18-03 UNSEC-18-04	20.000 m2.	5.000 m2.
UNSEC-17-02 ESPECIAL	50.000 m2.	5.000 m2.
UNSEC-19-01	50.000 m2	10.000 m2
UNSEC-20-01 UNSEC-20-03 UNSEC-20-04	50.000 m2.	---
UNSEC-20-02	100.000 m2.	20.000 m2
UNSEC-19-02	200.000 m2	50.000 m2

\* Suelo Urbanizable Especial

- b. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- c. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros de su eje.
- d. Separación mínima a linderos de la finca: 3 metros.
- e. Altura máxima 7 metros en dos plantas.
- f. Ocupación máxima de la construcción de 200 m2 por vivienda, y 200 m2 construidos.
- g. En fincas de una superficie mínima de 10.000, m2 se admitirá una edificación complementaria a la vivienda, de 40, m2 destinados a depuradora de piscina, vestuarios, barbacoa, garaje y almacenes.

- h. En una misma finca podrá edificarse una sola vivienda unifamiliar y una o varias construcciones agrícola, sin embargo habrá de guardarse una distancia mínima entre una y otras de al menos de 10,00 mts, en caso de ser menor esta distancia, el conjunto tendrá la consideración de vivienda.
  - i. Deberá adecuarse la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - j. Deberán cederse los terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General.
  - k. El propietario deberá costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General.
  - l. Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación permitida.
  - m. La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 de esta Ley.
  - n. En garantía del cumplimiento de las obligaciones anteriores, se exigirá con carácter previo a la autorización la prestación de garantía suficiente por importe mínimo del 40% del módulo de VPO vigente a la fecha de otorgamiento de la misma.
2. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 D) **TRLSRM** o norma que lo sustituya.



### **2.6.2.2. SECCIÓN B. CONSTRUCCIONES SUJETAS A LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL.**

#### **Art. 269. Autorización previa.**

La autorización previa de la Dirección General de Urbanismo, **DGU**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda se atenderá procedimiento establecido en el artículo 86 del **TRLSRM**, o norma que lo sustituya.

Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.

#### **Art. 270. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.**

1. La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias en general, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su "utilidad pública".

Para la solicitud deberán acompañarse, al menos, la documentación siguiente:

- a. Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en el plano de situación.
- b. Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible de 5.000 m<sup>2</sup>, con el compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie a la implantación que se pretende y de mantener la parte de la misma no construida en uso agrícola o, en su caso, proceder a la plantación con arbolado del 50% de la misma.
- c. Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a la que se destinen, la ocupación máxima que en cada caso se determina, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, la eliminación y la depuración de toda

clase de residuos y vertidos; solución cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.

- d. Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y del destino generales del suelo no urbanizable del municipio, así como los terrenos inmediatos a la misma, especialmente los Sistemas Generales de Planeamiento.

2. Sólo podrán admitirse y darse curso a las solicitudes que se refieran a:

- a. Establecimientos hoteleros y asimilados, cuando concurra la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar, o la oportunidad de su situación para la prestación del servicio a los usuarios de las carreteras.
- b. Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo urbanizable no sectorizado por razones técnicas o de las molestias derivadas de la actividad propia de este tipo de centros, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en el suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.
- c. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les impongan su regulación específica y no propicien por sus características y emplazamiento la formación de núcleos de población.
- d. Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
- e. Actividades culturales, benéfico – asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios, científicos, servicios funerarios y cementerio, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, por relación a las características concretas de la actividad de que se trate La procedencia de su emplazamiento aislado.

- f. Depósitos de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos que cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto visual y paisajístico.
  - g. Obras e instalaciones propias de la red de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo urbanizable no sectorizado.
3. Las condiciones de edificación que se permitan para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:
- a. Hoteles, apartamentos turísticos, alojamientos rurales y similares:
    - Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>.
    - Ocupación por edificaciones del 15% total de la parcela. Edificabilidad 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
    - Distancia mínima a linderos de 5 metros.
    - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
    - Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como al mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso forestal o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
    - Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
    - Altura máxima, 3 plantas, 11 m.
    - En rehabilitación de edificaciones tradicionales preexistentes que se destinen a alojamientos rurales, no serán de aplicación los parámetros de parcela mínima, retranqueos, ocupación ni edificabilidad.
  - b. Centros recreativos, deportivos y de ocio.
    - Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

- Ocupación de las edificaciones del 15% del total de la parcela mas el 35% de instalaciones abiertas.
  - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
  - Distancia mínima a linderos de 5 metros.
  - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como al mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso forestal o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  - Altura máxima: 2 plantas, 7 m.
- c. Campamentos de turismo o similares:
- las mismas condiciones exigidas para el apartado b).
- d. Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, artesanía y productos de la comarca, que no estén al servicio de una carretera.
1. Parcela mínima con superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.
    - Ocupación de las edificaciones del 15% del total de la parcela. Edificabilidad 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  2. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  3. Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
  4. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  5. Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
  6. Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético

o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

7. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
- e. Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, y servicios funerarios.

Las que determine la regulación sectorial y, en su defecto, las siguientes:

- a) Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
  - b) Ocupación de las instalaciones del 25% del total de la parcela, edificabilidad 0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  - d) Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
  - e) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - f) Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - g) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  - h) Altura máxima 3 plantas, 11 mts.
- f. Depósitos.
- las mismas condiciones exigidas para los apartados b) y c), salvo cuando se trate de depósitos de redes de suministros de servicios públicos, que regirán por la letra g).

g. Redes de suministros y comunicaciones.

- Será de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

**Art. 271. Condiciones para la implantación de actividades industriales y productivas.**

1. Únicamente se permitirá la implantación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo urbanizable no sectorizado - salvo las actividades industriales de especial importancia - cuando se justifique suficientemente su ubicación fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado.
2. Como excepción, podrán continuar su actividad o cambiar de uso aquellas naves que hayan obtenido licencia con anterioridad a la aprobación de este **PGMO** y/o la edificación que esté declarada como obra nueva en el Registro de la Propiedad en la misma fecha.
3. La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere su declaración de "utilidad pública" por la Administración autonómica, y la consiguiente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanísticos del terreno, que se interesará de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, acompañando a la solicitud los documentos que reglamentariamente se determinen, entre los que deben figurar, como mínimo, los siguientes:
  - a. Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en el plano de situación.
  - b. Justificación de la propiedad de los terrenos correspondientes, que deberá tener la superficie necesaria para que quede libre el cincuenta por ciento de la parcela neta; con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al aprovechamiento urbanístico que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o, en su caso, de plantar arbolado.
  - c. Estudio justificativo de la solución del acceso rodado, de abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.

- d. Análisis de su impacto ambiental e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino generales del suelo no urbanizable y especialmente de los terrenos inmediatos a la misma, así como sobre las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones del territorio.
- e. Pese a la carencia, en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de este **PGMO**, de los requisitos previstos en el número anterior, podrá declararse la “utilidad pública” de la reforma o ampliación de tales actividades cuando se den las circunstancias siguientes:
- f. La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
- g. En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida.
- h. Parámetros Urbanísticos:
- Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.
  - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la superficie real de la construcción.
  - Una distancia mínima a linderos de 15 metros.
  - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.
  - Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como del mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de vertidos que pueda producir la actuación.

### **2.6.3. CAPITULO III. USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS PERMITIDOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESPECIAL (UNSEC).**

El Suelo urbanizable no sectorizado especial está constituido por la zona de Huerta tradicional de Alhama, que en las últimas décadas ha sufrido un proceso de parcelación, edificación y urbanización parcial, sobre el que es preciso disponer de los mecanismos urbanísticos necesarios para que preservando sus valores agrícolas y paisajísticos dar servicio a las edificaciones existentes y ordenar nuevos asentamientos.

#### **Art. 272. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo Urbanizable No Sectorizado ESPECIAL (UNSEC).**

Hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Especial de adecuación urbanística, en el Suelo Urbanizable No Sectorizado Especial resultará de aplicación la normativa establecida en el Título 11, Capítulo V, Sección A del Plan General, relativa a las determinaciones de carácter general aplicables al Suelo No Urbanizable, en cuanto a facultades y deberes, vías rurales, prevención de parcelaciones urbanísticas y concepto de núcleo de población.

Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas en el Plan para cada una de las zonas que, en su caso, establezca, así como para las normas sectoriales que les sean de aplicación.

Hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Especial, en el Suelo Urbanizable No Sectorizado Especial podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales de Planeamiento o mejora de las infraestructuras de la zona que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
2. Con las limitaciones que señala en el artº 5 de este PGMO y artº 93 del TRLSRM, una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a usos y obras provisionales.
3. Construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales, tal y como dispone el artº 83 TRLSRM o norma que lo sustituya:
  - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera con las limitaciones recogidas en el presente capítulo, o del sector primario. No tendrán tal consideración, a efectos de las limitaciones establecidas en este Plan para las mismas, los invernaderos, parrales, umbráculos y otras instalaciones propias de los cultivos agrícolas. Se prohíben específicamente las instalaciones ganaderas de porcino y vacuno, plantas fotovoltaica, y los movimientos de tierras, segregaciones de fincas o apertura de nuevos caminos que tengan incidencia negativa en el paraje.
  - b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.



- c) Áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.
- d) Vivienda unifamiliar vinculada a las actividades anteriores.

4. Excepcionalmente, podrá admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de "interés público", siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las instalaciones que señala en art. 83 **TRLSRM** o norma que lo sustituya, siendo las siguientes:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.
- b) Establecimientos turísticos.
- c) Establecimientos comerciales.

En cuanto a las condiciones comunes y particulares de los usos permitidos en el suelo urbanizable sin sectorizar, se estará a lo dispuesto en los art. 84 y 85 del **TRLSRM** o norma que los sustituya.

Las construcciones en ningún caso podrán superar el aprovechamiento de referencia del área en la que se encuentren ubicadas.

*Régimen Especial R.E.: Será de aplicación el Régimen Especial RE para fincas que sean objeto o resultado de segregación con fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen de suelo y valoraciones.*

En cuanto a las industrias y actividades existentes y legalmente implantadas en este suelo, se permitirá su mantenimiento e incluso la realización de obras de modernización con las siguientes limitaciones:

Se admiten ampliaciones de hasta un 10% de la superficie construida y con el límite de 100, m<sup>2</sup>, con destino a cumplimiento de la normativa de seguridad y salud en el trabajo.

Se admite mantener el uso actual de las actividades existentes, y en su caso su transformación en actividades directamente relacionadas con la agricultura.

Para cualquier cambio de uso que se pretenda, distinto al anteriormente expuesto se deberá tramitar la licencia municipal para usos o instalaciones provisionales, de acuerdo con lo establecido en el art. 93 del T.R.L.S.R.M.

### 2.6.3.1. SECCIÓN A. CONSTRUCCIONES LIGADAS A LA UTILIZACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

#### Art. 273. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o del sector primario.

##### 1. Almacén agropecuario:

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: Norma 20.000, m<sup>2</sup>- R.E. la unidad mínima de cultivo.
- Superficie máxima edificable: 20 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 3,60 m.
- Justificación del cultivo.
- Divisiones: No se admitirá división alguna de la edificación, salvo un aseo de una superficie no mayor de 3 m<sup>2</sup>.

2. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas o cinegéticas. No tendrán tal consideración, a efectos de las limitaciones establecidas en este Plan para las mismas, los invernaderos, parrales, umbráculos y otras instalaciones propias de los cultivos agrícolas.

a.1) Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente.

No se admitirán aquellas que supongan un perjuicio para la población circundante, ni una incidencia negativa en el paisaje.

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: la misma que para vivienda.
- Ocupación máxima: 4%.
- Distancia a linderos: 3 metros.
- Distancia a camino público: se separará la distancia preceptiva, y como mínimo 10 metros.
- Número máximo de plantas: una.
- Altura máxima reguladora: siete (5) metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.

- No se permiten las instalaciones ganaderas de porcino, y vacuno; así como las plantas fotovoltaicas, tampoco se permitirán los movimientos de tierras que supongan una transformación del paisaje.

a.2) Instalaciones ganaderas.

Se permite la implantación de explotaciones cunícolas, avícolas, apriscos y colmenares, sin superar una ocupación del 10%, con las siguientes limitaciones de distancias.

**Explotaciones cunícolas, avícolas y apriscos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A Caminos Locales.....	25 m.
A Carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado.....	1.000 m.
A Núcleos rurales.....	250 m.

**Colmenares:**

A linderos vecinos.....	50 m.
A caminos locales.....	50m.
A carreteras.....	100 m.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado.....	500 m.
A viviendas.....	100 m.

**Instalaciones para perros, gatos y otros animales domésticos:**

A linderos vecinos.....	15 m.
A caminos focales.....	25 m.
A carreteras.....	50 m.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado.....	500 m.
A viviendas (excepto en la propia finca).....	100 m.

3. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el arto 84 a) **TRL5RM** o norma que lo sustituya.

**Art. 274. Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.**

1. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.
3. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 b) **TRL5RM** o norma que lo sustituya.

**Art. 275. Áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras.**

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de carreteras pueden llevarse a cabo en áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante Plan Especial que la complemente.
2. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal, conforme el procedimiento expreso en el art. 70 del Reglamento General de Carreteras o norma que lo sustituya.
3. En todo caso, las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.
4. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 c) **TRL5RM** o norma que lo sustituya.
5. Los talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca vinculados a carreteras deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:
  - a. Parcela mínima con superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.
  - b. Ocupación máxima de las edificaciones del 15% de la parcela. Edificabilidad máxima 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  - d. Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
  - e. Fachada y acceso directo a vial, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.

- f. Altura máxima de una planta y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
- g. Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- h. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

**Art. 276. Condiciones de las actuaciones en frentes de carretera.**

Las Administraciones competentes en materia urbanística deberán regular las implantaciones industriales en el frente de cualquier tipo de carretera respetando, en adición a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, lo indicado en los siguientes puntos:

1. Deberán establecerse ordenaciones en relación con módulos longitudinales formando frentes continuos no mayores de 300 metros, franjas verdes que deberán materializarse principalmente junto a las carreteras, articulaciones viarias, etc... y transversales, con viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de infraestructuras, zonas de localización de servicios y dotaciones.
2. Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a las mismas.

**Art. 277. Vivienda Unifamiliar vinculada a las actividades anteriores.**

1. Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda unifamiliar aislada deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:
  - a. Parcela mínima con las siguientes superficies:

AREA	SUPERFICIE MÍNIMA	REGIMEN
UNSEC/16/01 ESPECIAL	5.000 m2	2.500 m2.
UNSEC/17/01 ESPECIAL	5.000 m2.	2.500 m2.
UNSEC/17/02 ESPECIAL	50.000 m2	5.000 m2

- b. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- c. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros de su eje.
- d. Separación mínima a linderos de la finca: 3 metros.
- e. Altura máxima 7 metros en dos plantas.
- f. Ocupación máxima de la construcción de 200 m<sup>2</sup> por vivienda, y 200 m<sup>2</sup> construidos.
- g. En fincas de una superficie mínima de 10.000, m<sup>2</sup> se admitirá una edificación complementaria a la vivienda, de 40, m<sup>2</sup> destinados a depuradora de piscina, vestuarios, barbacoa, garaje y almacenes.
- h. En una misma finca podrá edificarse una sola vivienda unifamiliar y una o varias construcciones agrícola, sin embargo habrá de guardarse una distancia mínima entre una y otras de al menos de 10,00 mts, en caso de ser menor esta distancia, el conjunto tendrá la consideración de vivienda.
- i. Deberá adecuarse la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- j. Deberán cederse los terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General.
- k. El propietario deberá costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General.
- l. Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación permitida.
- m. La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 de esta Ley.
- n. Condiciones estéticas

### **Volúmenes**

*La composición volumétrica de las nuevas edificaciones deberá adecuarse a las características tipológicas del entorno, modulación, proporciones, alturas, movimientos de formas, etc. deberá justificarse en los documentos de proyecto la integración de los volúmenes al entorno, especialmente en lo referente a resolución de cubiertas, cajas de escalera, ascensores, chimeneas, etc., según se especifica más adelante.*

**Composición:**

*Se tendrá especialmente en cuenta la modulación y proporción de huecos y vanos, buscando en todo la integración con los edificios de interés del entorno, tanto en la forma de los elementos arquitectónicos como en la textura y el color de sus materiales.*

*No se considera conveniente la resolución de edificios imitando los ejemplos tradicionales con repetición mimética de sus formas y elementos arquitectónicos. Se estima sin embargo, como muy interesante la reinterpretación de estos elementos según los modelos del lenguaje actual.*

**Materiales:**

*La elección de los materiales se deberá basar en sus condiciones de textura, color y expresividad, teniendo como siempre en cuenta la adecuación con el entorno.*

*Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales, debiéndose utilizar éstos de acuerdo con su función y cualidades propias.*

*Se recomiendan para el tratamiento de cerramientos de fachada las soluciones con revocos pétreos en color adecuado por las grandes posibilidades que ofrece de coloración en tonos ceros, térreos, amarillos, anaranjados" lilas y algún otro tradicional de la zona.*

*El uso del ladrillo deberá restringirse al ladrillo de color térreo claro, tonalidad rojiza colocado con llaga o junta matada.*

*El empleo de materiales cerámico, baldosín o mosaico deberá restringirse a algunos motivos decorativos en cornisas jambas o balcones, prohibiéndose expresamente su empleo como material superficial.*

*Se prohíbe igualmente el empleo de materiales con textura muy rugosa, tipo tirolesa, incluso en los Zócalos de fachada.*

*Se prohíbe la colocación de carpintería de aluminio anodizado, aconsejándose en su lugar las de hierro (perfiles conformados) en color, o las de madera (en color) y las de aluminio en tonos cálidos.*

**Cubiertas****Composición**

*La composición de los edificios deberá cuidarse especialmente para la integración de todos los elementos de cubierta, cajas de escalera, instalaciones, chimeneas, columnas de ventilación, etc.*

*La solución más adecuada es la de cubiertas inclinadas de teja cerámica, desaconsejándose la cubierta plana como solución menos adecuada al lugar.*

*Sólo se admite la construcción de terrazas que no ocupen más del 20% de la superficie total de cubierta.*

*El tejado deberá tener una pendiente máxima del 40% arrancando del alero o cornisa, que tendrá como mínimo 20 cm y como máximo 0,90 mts.*

*Todos los volúmenes de cubierta deberán cubrirse igualmente con tejado con las mismas pendientes.*

#### *Materiales*

*Se prohíben expresamente en cubiertas las tonalidades disonantes, colores negro, gris, rojo intenso, etc., sea cual sea el material de cubrición La cubierta se construirá necesariamente con teja Árabe o De Cañón, prohibiéndose expresamente cualquier otro material.*

#### *Otros*

*Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.*

*La justificación de la solución adoptada deberá incorporarse en La Memoria.*

*En los alzados se deberá especificar los materiales a utilizar (Revestimiento de fachada, zócalo, carpinterías, etc).*

### **2.6.3.2. SECCIÓN B. CONSTRUCCIONES SUJETAS A LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL.**

#### **Art. 278. Autorización previa.**

La autorización previa de la Dirección General de Urbanismo, DGU, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda se atenderá procedimiento establecido en el artículo 86 del TRLSRM, o norma que lo sustituya.

Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.

#### **Art. 279. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.**

1. La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias en general, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su "utilidad pública".

Para la solicitud deberán acompañarse, al menos, la documentación siguiente:

- a. Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en el plano de situación.
- b. Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible de 5.000 m<sup>2</sup>, con el compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie a la implantación que se pretende y de mantener la parte de la misma no construida en uso agrícola o, en su caso, proceder a la plantación con arbolado del 50% de la misma.
- c. Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a la que se destinen, la ocupación máxima que en



cada caso se determina, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y vertidos; solución cuya ejecución Integra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.

d. Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y del destino generales del suelo no urbanizable del municipio, así como los terrenos inmediatos a la misma, especialmente los Sistemas Generales de Planeamiento.

2. Sólo podrán admitirse y darse curso a las solicitudes que se refieran a:

a. Establecimientos hoteleros y asimilados, cuando concurra la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar, o la oportunidad de su situación para la prestación del servicio a los usuarios de las carreteras.

b. Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo urbanizable no sectorizado por razones técnicas o de las molestias derivadas de la actividad propia de este tipo de centros, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en el suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

c. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les impongan su regulación específica y no propicien por sus características y emplazamiento la formación de núcleos de población.

d. Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

e. Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios, científicos, servicios funerarios y cementerio, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, por relación a las características concretas de la actividad de que se trate. La procedencia de su emplazamiento aislado.

f. Depósitos de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos que cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto visual y paisajístico.

g. Obras e instalaciones propias de la red de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo urbanizable no sectorizado.

3. Las condiciones de edificación que se permitan para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

a. Hoteles, apartamentos turísticos, alojamientos rurales y similares:

- Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación por edificaciones del 15% total de la parcela. Edificabilidad 0,15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
  - Distancia mínima a linderos de 5 metros.
  - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como al mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso forestal o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  - Altura máxima, 3 plantas, 11 m.
  - En rehabilitación de edificaciones tradicionales preexistentes que se destinen a alojamientos rurales, no serán de aplicación los parámetros de parcela mínima, retranqueos, ocupación ni edificabilidad.
- b. Centros recreativos, deportivos y de ocio.
- Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación de las edificaciones del 15% del total de la parcela mas el 35% de instalaciones abiertas.
  - La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de la construcción.
  - Distancia mínima a linderos de 5 metros.
  - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - Adecuación de la ubicación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como al mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso forestal o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  - Altura máxima: 2 plantas, 7 m.
- c. Campamentos de turismo o similares:
- las mismas condiciones exigidas para el apartado b).
- d. Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, artesanía y productos de la comarca, que no estén al servicio de una carretera.

1. Parcela mínima con superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.
    - Ocupación de las edificaciones del 15% del total de la parcela.
    - Edificabilidad 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  2. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  3. Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
  4. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  5. Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.
  6. Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  7. Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
- e. Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, y servicios funerarios. Las que determine la regulación sectorial y, en su defecto, las siguientes:
- a) Parcela mínima con superficie mínima de 20.000 metros cuadrados.
  - b) Ocupación de las instalaciones del 25% del total de la parcela, edificabilidad 0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
  - d) Una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
  - e) Acceso directo a vial o camino público, del que se separara la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - f) Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - g) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.
  - h) Altura máxima 3 plantas, 11 mts.
- f. Depósitos.
- las mismas condiciones exigidas para los apartados b) y c), salvo cuando se trate de depósitos de redes de suministros de servicios públicos, que regirán por la letra g).

g. Redes de suministros y comunicaciones.

- Será de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

a. Análisis de su impacto ambiental e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino generales del suelo no urbanizable y especialmente de los terrenos inmediatos a la misma, así como sobre las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones del territorio.

b. Pese a la carencia, en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de este PGMO, de los requisitos previstos en el número anterior, podrá declararse la "utilidad pública" de la reforma o ampliación de tales actividades cuando se den las circunstancias siguientes:

c. La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

d. En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida.

e. Parámetros Urbanísticos:

- Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.
- La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la superficie real de la construcción.
- Una distancia mínima a linderos de 15 metros.
- Acceso directo a vial o camino público, del que se separara la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
- Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.
- Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como del mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de vertidos que pueda producir la actuación.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS Y ACTIVIDADES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO, Y SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO EL VALLE:**

Las edificaciones e instalaciones situadas en Suelo Clasificado como Urbanizable No Sectorizado, No Urbanizable Inadecuado, y No Urbanizable Protegido por el Planeamiento El Valle, que en el momento de la exposición al público del Avance de Planeamiento se encontraran concluidas, o hubieran instado su regularización ante el Ayuntamiento, antes de la referida exposición, y no cuenten con la preceptiva licencia, podrán solicitar su legalización con las siguientes condiciones:

- Que su uso no sea incompatible con los previstos por este Plan General, para la zona en la que se encuentre situada la edificación o instalación.

- No afectar a un Sistema General, ni estar situadas a menos de 5 mts, del eje del Camino Público.

- El Plazo durante el cual las edificaciones y actividades podrán acogerse al régimen previsto en esta Disposición, será de dos años a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

- El Ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de legalización establecerá las condiciones de legalización de cada edificación y actividad.

- Con la solicitud de legalización de la edificación destinada a vivienda, se acompañará la correspondiente documentación que garantice las condiciones de seguridad y salubridad adecuadas, suscritas por Técnico competente.

- Con la solicitud de legalización de la actividad, se deberá acompañar Proyecto suscrito por técnico competente que asegure el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras precisas para el desarrollo de dicha actividad. No se podrá legalizar la construcción que albergue la actividad correspondiente, si previamente dicha actividad no ha sido legalizada desde el punto de vista ambiental, con arreglo al procedimiento establecido en la Orden a la Consejería de Medio Ambiente de 11 de diciembre de 1997, debiendo contar expresamente con resolución favorable del órgano ambiental competente de la Comunidad Autónoma.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

- Corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la citada Orden, la adecuación de las actividades incluidas en el Anexo II de la Ley 1/1995, de 8 de marzo. En los procedimientos de adecuación ambiental de competencia municipal sobre actividades que se encuentran incluidas en los Sectores para los que se hayan establecido Convenios de adecuación con la Administración Regional, los criterios y plazos serán los recogidos en los citados Convenios.

- Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima: La existente, debiendo acompañarse documento público que acredite la superficie.

Edificabilidad máxima: La existente.

Ocupación máxima: La existente.

Alhama de Murcia, marzo 2011.

*EQUIPO REDACTOR:  
INCOTEC CONSULTORES, S.L.*

*DIRECTOR OFICINA DEL P.G.M.O.  
El Arquitecto Municipal.*



+

*Fdo. Julio Pérez Sánchez*

*Fdo.: Domingo Monserrat Delgado.*

**Diligencia:** El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011  
**El Secretario General,**

Fdo.: **David Ré Soriano.**