



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**ALHAMA DE MURCIA**  
Recaudación Municipal  
Pz Américas, 10 Bajo

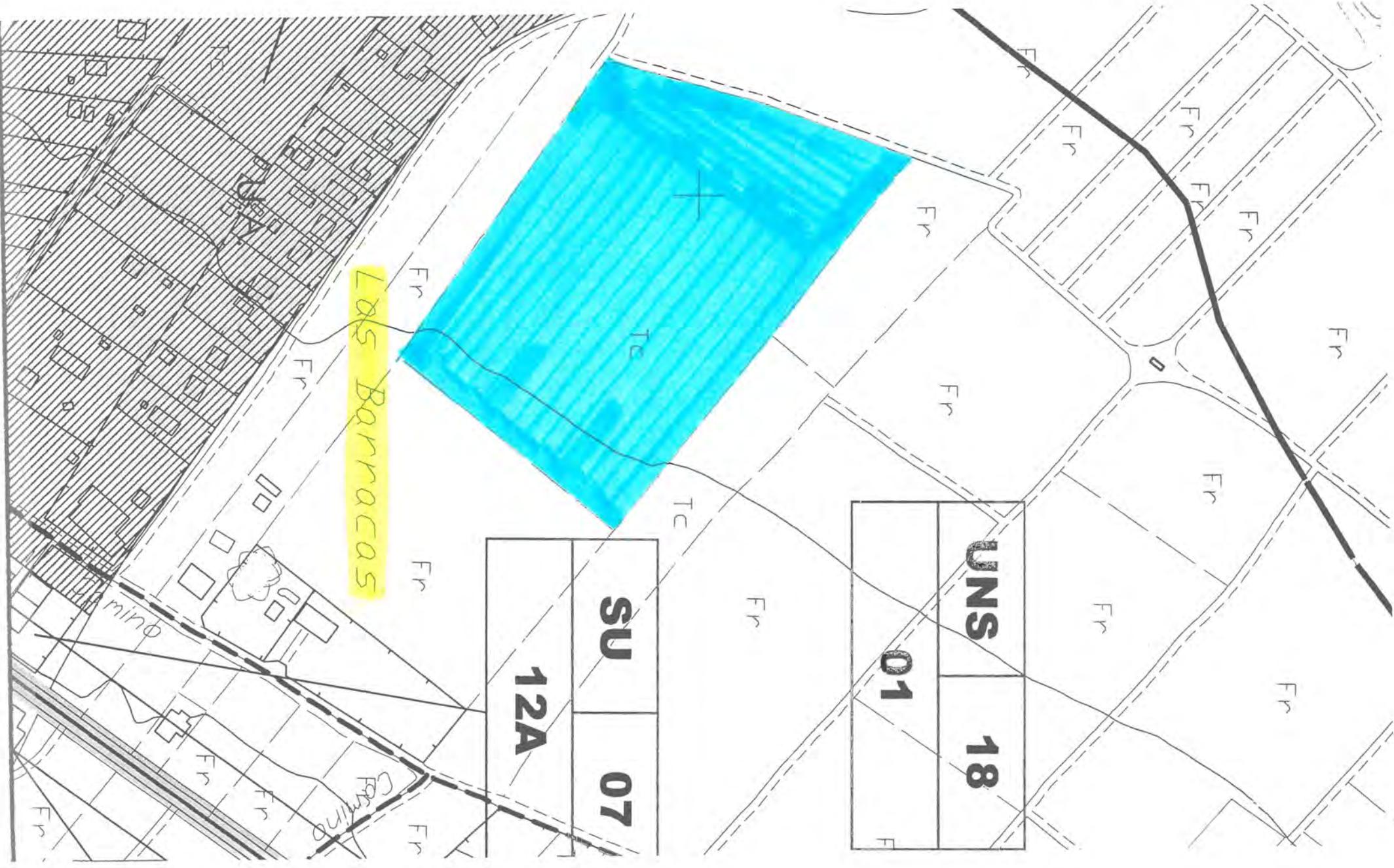
CUATROVIAS SL  
CR DE LA PALOMA 036  
30120 EL PALMAR (MURCIA)

Adjunto remito DOCUMENTO ADMINISTRATIVO referente a la ejecución de CERTIFICADO URBANISTICO para la finca situada en La Costera - Las Barracas.

ALHAMA DE MURCIA, 26 de mayo de 2009.  
POR LA RECAUDACION MUNICIPAL







Las Barracas

SU	07
12A	

UNS	18
01	



## AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

**DON DAVID RÉ SORIANO, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA.**

**CERTIFICO:** Que según los documentos obrantes en esta Secretaría a mi cargo y el informe facilitado por el Arquitecto Municipal D. Domingo Monserrat Delgado, resulta que la finca situada en La Costera-Las Barracas, reúnen las siguientes condiciones urbanísticas:

### **NORMATIVA APLICABLE**

"Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente BORM. de 3 de Marzo de 2008.

### **CLASIFICACION DEL SUELO**

La finca se encuentra situada en **Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

### **ZONIFICACION**

**Zona 18-01.**

**Uso Característico: Residencial.**

**Aprovechamiento: 0,15 m2/m2**

Condiciones de Sectorización-Se adjunta copia ordenanzas 50 y 54.

Régimen Transitorio- Se adjunta copia Capítulo II-Usos y aprovechamientos permitidos en Suelo Urbanizable No Sectorizado (UNSEC)

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido el presente a petición de **D. Francisco Galián Vivancos, con N.I.F.22.470.980-A**, en nombre y representación de la Mercantil CUATROVIAS, S.L., con C.I.F. B-30.135.495, y domicilio para notificaciones en Carretera de la Paloma, nº 36, C.P. 30.120-El Palmar (Murcia), de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alhama de Murcia, a quince de Abril del año dos mil nueve.

Vº Bº  
EL ALCALDE

Fdo.: Juan Romero Cánovas



#### **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 de determinados terrenos, 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 las **Normas Transitorias** del presente Plan General.
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 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 se realizará con criterios objetivos, sobre tipo de suelo , pendientes, climatología ,etc, debiendo disponer de informe favorable de la Dirección General de de Regadíos.
- c) Necesidad de la incorporación de este suelo al proceso urbanizador.

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

##### Art. 54. Delimitación de sectores definitivos 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
UNS / 16 / 01	150.000 m2.
UNS / 17 / 01	150.000 m2.
UNS / 18 / 01	150.000 m2.
UNS / 18 / 02	150.000 m2.
UNS / 18 / 03 y 04	150.000 m2.
UNS / 19 / 01/02	1.000.000 m2.
UNS / 20 / 01	250.000 m2.
UNS / 20 / 02	250.000 m2.

## 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.

c)

#### 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 grafadas en los planos en la documentación gráfica del presente plan.

Estas bandas de protección se destinarán exclusivamente a Zonas Verdes.

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

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

## 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.

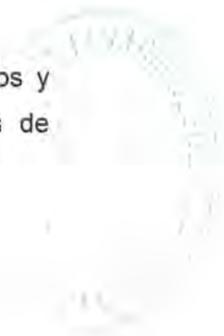
No se admitirán aquellas que supongan un grave perjuicio para la población circundante.

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.
- 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.

3. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 a) **TRLSRM** 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 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. 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 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.

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
UNS / 16 / 01 *	5.000 m2.	2.500 m2.
UNS / 16 / 02	20.000 m2.	5.000 m2.
UNS / 17 / 01 *	5.000 m2.	2.500 m2.
UNS / 18 / 01-05- 06	10.000 m2.	5.000 m2.
UNS / 18 / 02-03- 04	20.000 m2.	5.000 m2.
UNS / 19 / 01	50.000 m2.	10.000 m2.
UNS/ 19-02	200.000 m2	50.000 m2
UNS / 20 / 01/03/04	50.000 m2.	---
UNS / 20 / 02	100.000 m2.	20.000 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.
1. 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.