

ENERO 2006

Título VI  
Normas Transitorias  
Documento B Con Eficacia Normativa  
**PGMO**  
Alhama de Murcia

## **2.6.- TITULO VI. NORMAS TRANSITORIAS.**

### **2.6.1. CAPITULO I. USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS PERMITIDOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (USEC).**

#### **Art. 258. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo Urbanizable Sectorizado (USEC).**

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el Suelo Urbanizable 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 y cerramientos.

Hasta tanto se apruebe el planeamiento de desarrollo, 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 de la **LSRM**, una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a usos y obras provisionales.
3. Régimen Transitorio de uso y edificación del suelo:

Hasta la aprobación del correspondiente Plan Parcial o Especial, con las limitaciones que señala este **PGMO**, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación, se permitirán construcciones aisladas destinadas a Industrias, actividades terciarias o dotaciones así descritos en este Plan General, compatible con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento y con las condiciones y garantías que establece el artículo 162 **LSRM**, o norma que lo sustituya.

Se considerarán construcciones aisladas destinadas a industrias y, actividades terciarias o dotacionales, las siguientes:

- Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.
- Actividades industriales y productivas.

**Art. 259. 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.
  - 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.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Aprobación Provisional

- 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) Hotel y asimilados:

- Parcela mínima: 20.000 metros.
- Ocupación máxima por edificaciones del 25% de la parcela.
- 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
- 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.

b) Centros recreativos, deportivos y de ocio.

- Parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de las edificaciones del 25% de la parcela.
- 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.
- c) Campamentos de turismo o similares.
- No permitidas.
- 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 15% 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 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.
- 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 15 metros.
  - Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - 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.
- f) Redes de suministros y comunicaciones.
- Serán de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

**Art. 260. 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.
  - 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.
- 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.

**Artículo. 261. 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. 262. 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 de la **LSRM**, 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 **LSRM** 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.
  - 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 **LSRM** 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 de la **LSRM** o norma que los sustituya.

***Régimen Especial R.E. : Será de aplicación el Régimen Especial R.E. para fincas que sean objeto o resultado de segregación con fecha posterior a la entrada en vigor de 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.

### 2.6.2.1. SECCIÓN A. CONSTRUCCIONES LIGADAS A LA UTILIZACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

#### Art. 263. 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.

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 mts.
A Caminos Locales.....	25 mts.
A Carreteras.....	100 mts.
A Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado	1.000 mts.
A Núcleos rurales.....	250 mts.

**Colmenares:**

A linderos vecinos.....	50 mts.
A caminos locales.....	50 mts.
A carreteras.....	100 mts.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	500 mts.
A viviendas.....	100 mts.

**Instalaciones para perros, gatos y otros animales domésticos:**

A linderos vecinos.....	15 mts.
A caminos locales.....	25 mts.
A carreteras.....	50 mts.
A Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	500 mts.
A viviendas.(excepto en la propia finca )...	100 mts.

**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 mts.
A caminos locales.....	25 mts.
A carreteras.....	200 mts.
A Suelo Urbano Núcleo Alhama .....	2.000 mts.

\*A resto núcleos y Urbanizable Sectorizado 1.000 mts.

A viviendas..... 100 mts.

\*En instalaciones situadas a una distancia entre 1000 y 500 mts 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) **LSRM** o norma que lo sustituya.

**Art. 264. 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) **LSRM** o norma que lo sustituya.

**Art. 265. 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 explícito 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) **LSRM** 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:
  - Parcela mínima con superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.
  - Ocupación máxima de las edificaciones del 15% 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.
  - Fachada y acceso directo a vial, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.
  - Altura máxima de una planta 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.
  - **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 m2**  
**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.**

**Art. 266. 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	10.000 m2.	5.000 m2.
UNS / 18 / 02-04	20.000 m2.	5.000 m2.
UNS / 18 / 03	10.000 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	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.

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.

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 agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
  - h) Cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General.
  - i) Costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General.
  - j) 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.
  - k) 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.
2. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 D) **LSRM** o norma que lo sustituya.

## **2.6.2.2. SECCIÓN B. CONSTRUCCIONES SUJETAS A LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL.**

### **Art. 267. 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 de la **LSRM**, 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. 268. 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 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 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) Hotel y asimilados:

- Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación por edificaciones del 15% total de la parcela.
- 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 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.

b) Centros recreativos, deportivos y de ocio.

- Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación de las edificaciones del 25% del total de la parcela.
- 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 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.

- 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.
- Parcela mínima con superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.
  - Ocupación de las edificaciones del 15% del total 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.
- 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.
- Ocupación de las edificaciones del 25% del total 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.

- 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.
- 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. 269. 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.
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.
5. 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.

Alhama de Murcia Febrero 2005

EQUIPO REDACTOR: **INCOTEC CONSULTORES, S.L.**

**Ingeniero de Caminos, Canales  
y Puertos. Director.**

**DIRECTOR OFICINA DEL PGMO.**

**El Arquitecto Municipal.**

**Fdo: Carlos Joaquín García  
Calvo.**

**Fdo.: Domingo Monserrat Delgado.**



## AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

### **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 :**

Las edificaciones e instalaciones situadas en Suelo Clasificado como Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable Inadecuado, 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.

- 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.