

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ulea

11801 Aprobación definitiva del Plan Parcial Sector 1 Económico Dotacional, URS-I1, del PGMO de Ulea.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 13 de junio de 2.009, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector 1 Terciario Dotacional, URS-I1.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la presente notificación ante el órgano jurisdiccional competente de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, o recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al que se produzca la presente publicación, considerándose desestimado el recurso si transcurrido un mes desde la fecha de la interposición no se hubiera dictado y notificado resolución, conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pudiendo en tal caso interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a que se considere desestimado el recurso de reposición

Igualmente, y de conformidad con los arts. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, este anuncio servirá de notificación con carácter general a todas aquellas personas cuyo domicilio resulte desconocido.

El texto normativo íntegro del referido Plan Parcial es el siguiente:

B.11.- Previsiones de ejecución

B.11.1.- Sistema de Actuación.

La gestión urbanística de la actuación podrá realizarse mediante cualquiera de los sistemas de gestión urbanística de iniciativa privada previstos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, conforme a lo previsto en el artículo 171.1 de dicha norma. No obstante, por motivos de urgencia o necesidad, la gestión y obtención de los terrenos considerados como sistema general viario podrá ser objeto de gestión y obtención, de forma independiente e individualizada respecto del resto de terrenos de la actuación, mediante cualquiera de los sistemas de gestión urbanística, incluidos los de iniciativa pública, de acuerdo con los artículos 171 y 156 de la mencionada norma.

Dada la estructura de propiedad del suelo, la existencia de una sola Unidad de Actuación y la iniciativa privada existente, se prevé el Sistema de Concertación Directa, según lo previsto por las Normas de Gestión de este Plan Parcial.

La ejecución por el Sistema de Concertación Directa se llevará a cabo de conformidad con las determinaciones del TRLSRM, según artículo 178.

Dadas las características de la distribución de la propiedad del suelo se procederá a redactar la documentación necesaria para la asignación de

parcelas a la propiedad y al Ayuntamiento de Ulea, con la distribución de las cargas urbanísticas en proporción a la edificabilidad de cada parcela, quedando el Ayuntamiento exento del pago de las mismas, al tratarse de un desarrollo urbanístico de iniciativa particular.

B.11.2.- División de Unidades de Actuación.

El desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial correspondiente al sector URS-I1 se plantea mediante una UNIDAD donde se cumplan los requisitos establecidos por los Art. 106. b) y 170 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sea susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias de las normas.

b) Que haga posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

La superficie y edificabilidad de la UNIDAD 1 y única de actuación es la siguiente:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1: (U.A.1)

Superficie total234.882,00 m²

Edificabilidad.....140.929,19 m²t

Sistemas Generales.....34.375,99 m²

B.11.3.- Obras de Urbanización.

Los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial deberán contener las especificaciones de la normativa urbanística y estatal vigente (TRLSRM, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y PGMO de Ulea), y comprender las obras de pavimentación (viario rodado y peatonal), ajardinamiento (con inclusión de los movimientos de tierras y obras complementarias precisas), y la dotación de los servicios de agua, red de abastecimiento, riego e hidrantes, alcantarillado, electrificación y alumbrado público.

Conexiones con la infraestructura general:

Viaros:

Se realizará el viario interior de servicio y se ejecutarán las conexiones previstas en el Plan General con el viario general existente.

Medidas correctoras de protección atmosférica:

Se han tenido en cuenta las medidas correctoras de Protección Atmosférica y de EIA del PGOU de Ulea.

De acuerdo con el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL se prevé la situación de barreras acústicas protectoras, consistentes en alineaciones arbóreas que absorban el ruido.

Abastecimiento de Agua:

Se llevará a cabo sirviendo al sector mediante la oportuna conducción de las instalaciones que por acuerdo se realizarán conjuntamente después del Convenio Municipal de Ulea con el Ente Público del Agua. En el propio ámbito de ordenación se hace una reserva de suelo para depósito de agua.

Saneamiento

Mediante sistema separativo el saneamiento y el agua de lluvia, a través de la red de saneamiento e imbornales verterán en los puntos de entronque que se determinen

Edificación v alumbrado público

La conexión de las redes de distribución previstas se realizará en las redes de la Compañía suministradora, Iberdrola, existente en el área, en el punto que ésta determine

Condiciones de cálculo

Abastecimiento

Caudal punta 18.000lseg

Velocidad máxima 1,2 m.lseg

Velocidad mínima. 0,5 m.lseg

Presión máxima 60 m. c. a

Tubería: Presión nominal = 20 atm. de servicio 10 atm

Tubería: Diámetros = 250 mm y 300 mm

Red de Saneamiento

Pendiente mínima 1/1.000

Velocidad máxima 4 m.lseg

Velocidad mínima 0,5 m.lseg.-

Red de Electricidad:

Las previsiones de potencia para los distintos Centros de Transformación, se ha previsto teniendo en cuenta la demanda de potencia de las parcelas industriales.

Para las distintas parcelas industriales el suministro eléctrico se ha previsto que el 50% sea en M.T. y el otro 50% sea en B.T. Para las zonas que se ha previsto para oficinas la previsión de potencia es a razón de 1 00 wlm en baja tensión, con todo ello se prevén en el plan parcial un total de 7 Centros de Transformación.

Alumbrado:

- Viales interiores de 15,00 m de ancho de calzada con aceras de 1.5 mts a ambos lados: puntos de luz a base de iluminación con luminarias cerradas y lámparas de 250 W VSAP en columnas de 12 m de altura a una interdistancia de 30 m, en disposición al tresbolillo.

Con esta disposición se obtienen los siguientes resultados:

Iluminación mínima 23,80 Lux

Iluminación máxima 48,50 Lux

Iluminación media 31,50 Lux

- Viales interiores de 12,00 m y 10 m de ancho: puntos de luz a base de iluminación con luminarias cerradas y lámparas de 150 W VSAP en columnas de 9 m de altura a una interdistancia de 30 m, en disposición unilateral.

Con esta disposición se obtienen los siguientes resultados:

Iluminación mínima 20,53 Lux

Iluminación máxima 41,20 Lux

Iluminación media 25,50 Lux

DOCUMENTO "D".- NORMAS URBANÍSTICAS.

D. 1.- Normas de Edificación

D.1.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Se cumplirán todas las prescripciones y previsiones relativas a la Seguridad ciudadana, así como el cumplimiento de las especificaciones del Código Técnico de la Edificación.

D.1.2.- Condiciones generales de edificación volumen y uso.

Se cumplirán las determinaciones contenidas en el P.G.M.O. de Ulea, y además aquellas cuestiones que, como más restrictivas, se señalan en las Ordenanzas particulares del presente Plan Parcial.

D.1.3.- Normas Particulares de Zona

Ordenanzas:

"O": Edificación de Actividad Económica.

"SG": Equipamientos de Sistemas Generales.

"EQ": Equipamientos Locales

"ZV": Zonas Verdes

"I": Infraestructuras

D.2.- Normas de Protección

ORDENANZA "O" EDIFICACIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

1.1. Normas de edificabilidad.

M². Edificables: El número máximo de m² de techo edificables para la única UNIDAD DE ACTUACION es el que determina el Anejo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Se fija para cada manzana una edificabilidad acorde con su superficie.

Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas.

Altura: La altura máxima de la edificación estará limitada a 8p y 3p, y la mínima no fijada sujeta a las necesidades de la propia industria. Se estipula una altura máxima sobre rasante de 8 plantas (25 m) en las parcelas de tipología O-1 y 3 plantas sobre rasante (12 m) en las parcelas de tipología O-2 y O-3.

Las construcciones bajo rasante podrán sobresalir hasta una media de 1,00 m a la cara inferior de la losa o forjado suelo de Planta Baja, con un máximo de hasta 1,50 m. (Ajustándose al artículo 213 del P.G. de Ulea para el criterio de medición de alturas en los casos de pendiente pronunciada, es decir superior al 8%). Si sobrepasan estas limitaciones computarán como una planta.

Ocupación: Se entiende por ocupación la proyección sobre el suelo de los volúmenes cerrados de edificación. La ocupación resultante se obtendrá de la aplicación del criterio más restrictivo entre el respeto a los retranqueos y el porcentaje máximo de ocupación en las plantas sobre rasante.

La ocupación máxima se fija en el 70% en las parcelas A,B,C,D,E,F,G,M, N y P; y del 80% en el resto de parcelas (H,I,J,K,L).

En construcciones bajo rasante se autoriza la ocupación total de la parcela, siempre que los retranqueos queden al nivel de las vías de acceso correspondientes.

Vuelos sobre vías públicas: No se permiten vuelos sobre la vía pública.

Parcela mínima: La parcela mínima es la que resulta de la ordenación propuesta ("Manzana N"). Cuando se realicen Estudios de Detalle las parcelas serán las que resulten en cada caso más apropiadas para la satisfacción de las necesidades dotacionales de las empresas. Siendo en todo caso la parcela mínima de 500 m², destinada a pequeñas industrias y talleres.

Alineaciones: Se ajustarán a las marcadas en los planos de Zonificación y Ordenación correspondientes.

Retranqueos: Se realizarán retranqueos mínimos de 3,00 m a fachadas y a los linderos de las Parcelas distribuidas en la Ordenación y a los linderos exteriores del Sector.

En el caso de desarrollar parcelas o manzanas mediante Estudio de Detalle, se podrán suprimir los retranqueos entre propiedades interiores de nueva distribución, debiendo mantener exclusivamente los del perímetro de la parcela inicial.

1.2. Usos permitidos

Uso Global: INDUSTRIAL y TERCARIO

Usos Pormenorizados:

- Industria en polígono.
- Talleres de pequeña industria
- Industrias de explotación de recursos naturales
- Comercial y Talleres artesanales.
- Almacenes.
- Comercio Mayorista.
- Oficinas y Despachos Profesionales.
- Hostelería
- Espectáculos y ocio.
- Hotelero.

Los usos compatibles del sector son:

- Los servicios con carácter general. Comprende los usos que tienen como finalidad la prestación de servicios a personas, a familias y a empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales y similares.

- Servicios relacionados con la asistencia a la red viaria (Estaciones de Servicio, mantenimiento, etc.).

- Los usos residenciales y de guardería de fincas vinculados a las actividades (que no suponga más del 5% de la edificabilidad neta de cada parcela).

1.3. Tipologías:

Existen tres tipos de parcelas, según la Edificabilidad:

"O-1": Parcelas con Edificabilidad 1,41843 m²t/m²s.

Parcela mediana, con ocupación máxima del 70%

"O-2": Parcelas con Edificabilidad 1,93140 m²t/m²s.

Parcela mediana, con ocupación máxima del 70%

"O-3": Parcelas con Edificabilidad 0,88000 m²t/m²s.

Parcela pequeña, con ocupación máxima del 80%

Las características de la ordenación se mantendrán por manzanas completas.

1.4 Condiciones estéticas

1.-La composición será libre, siempre que se empleen materiales duraderos y acordes con la función a desempeñar.

2.- Las parcelas podrán cercarse con muros de obra u otro material opaco hasta una altura máxima de 1,20 metros y hasta de 2,0 metros con construcciones ligeras, mallas o con setos verdes.

ORDENANZA "S.G."

EQUIPAMIENTOS DE SISTEMAS GENERALES

1.- Se califican como tales las manzanas apropiados para la implantación de servicios y dotaciones públicos.

2.- Los usos característicos son los indicados en el artículo 98 del TRLSRM:

- El Sistema General de Comunicaciones comprenderá las infraestructuras viarias, ferroviarias y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de vías verdes y carriles bici

- El Sistema General de Infraestructuras y Servicios incluirá las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones, así como los elementos nodales de dichos servicios

- El Sistema General de Espacios Libres estará constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales. Se incluirán también en este sistema los espacios naturales que así se califiquen, aunque no computen en el estándar anterior

- El Sistema General de Equipamiento Comunitario estará constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiendo las de titularidad pública y privada, tales como sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, recreativas, comerciales u otras análogas, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable, pudiendo establecerse los usos específicos de forma indicativa

3. Mediante Estudio de Detalle podrá variarse la ocupación según lo especificado en los artículos 120, 125, 127 y 142 del TRLSRM.

M². Edificables: La edificabilidad será libre, distribuyéndose en cada parcela de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento de Ulea.

Altura: 8p

Ocupación: Máximo el 70% de la parcela

Usos: Será el correspondiente al servicio previsto para cada manzana y sus instalaciones complementarias.

Los parámetros urbanísticos deberán cumplirse salvo por razones de interés público.

Afección Conducción Mancomunidad Canales del Taibilla: Las edificaciones de las parcelas colindantes con las infraestructuras de los Canales del

Taibilla guardarán los retranqueos y medidas de protección pertinentes conforme a los criterios que establezca la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.

ORDENANZA "EQ." EQUIPAMIENTOS LOCALES

1.- Se califican como tales las manzanas apropiados para la implantación de dotaciones y servicios públicos.

2.- Los usos característicos son los de Equipamiento Colectivo de carácter local, conforme al art. 106 del TRLSRM.

3. Mediante Estudio de Detalle podrá variarse la ocupación según lo especificado en los artículos 120, 125, 127 y 142 del TRLSRM.

M². Edificables: La edificabilidad será libre, distribuyéndose en cada parcela de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento de Ulea.

Altura: 8 p

Ocupación: Máximo el 70% de la parcela

Usos: Será el correspondiente al servicio previsto para cada manzana y sus instalaciones complementarias, conforme al art. 106 del TRLSRM.

Los parámetros urbanísticos deberán cumplirse salvo por razones de interés público.

ORDENANZA "ZV" ZONAS VERDES

Definición

Comprende los espacios al aire libre, ajardinados o no, de propiedad pública y destinados a fines recreativos.

En el presente Plan Parcial se han establecido un total de 5 áreas destinadas a Zonas Verdes, numeradas desde la Z.V. 1 hasta la Z.V. 5.

Condiciones generales

Las zonas verdes de uso público deberán disponer de las redes de infraestructuras (alumbrado público, red de agua, drenajes).

Asimismo, dispondrán de los demás elementos necesarios para su correcto uso y mantenimiento.

En cuanto a uso, en las áreas de jardín urbano cuya superficie supere 2.500 m², se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

A) El total de las edificaciones de cada jardín no ocupará más del 5% de la superficie total.

B) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 5 metros.

C) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al arbolado y al soleamiento del jardín

Se podrán ubicar en su subsuelo aparcamientos subterráneos que no afecten a los elementos vegetales previstos.

ORDENANZA "I" INFRAESTRUCTURAS

(TRAFOS- DEPÓSITO DE AGUA)

Definición

Comprende los espacios destinados a cesión para Centros de Transformación y para el Depósito de Agua.

En el presente Plan Parcial se han establecido un total de 8 áreas destinadas a tales infraestructuras.

Condiciones generales

Áreas de Trafos:

Podrán destinarse exclusivamente a ejecución de infraestructuras de suministro eléctrico, con una edificabilidad máxima de 126 m² totales, sobre los 126 m² previstos de cesión.

Área Destinada a Depósito:

Se propone un depósito semienterrado, ya que el terreno reservado se sitúa en una de las zonas más elevada del sector.

D.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio, sus infraestructuras, el medio ambiente y el patrimonio cultural y natural. Si alguna de las protecciones que se establezcan estuvieran relacionadas en el P.G. de Ordenación de Ulea, se aplicarán las especificaciones señaladas en dicho Plan General.

D.2.1.- Infraestructuras

En todos los caminos de dominio público queda prohibida la ocupación definitiva total o parcial, la modificación o interrupción de estos, mediante cualquier tipo de construcción, actividad o vallado.

Las ocupaciones temporales que pudieran autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística, en los términos contemplados en el TRLSRM.

Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley 9/1990 de 27 de agosto de Carreteras de la Región de Murcia. De acuerdo con el Título IV de la mencionada Ley, se establecen:

- Dominio público: Franja de terreno, a ambos lados de la vía, de tres metros de anchura, medidos desde la arista exterior de la explanación. En ella solo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización de la Consejería de Obras Públicas, cuando la prestación de un servicio público de interés general lo exija.

- Zona de protección: Franjas de terreno, a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por las zonas de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas a una distancia de 30 m. medidos desde la arista exterior de la explanación. En ella no podrán realizarse obras ni se permitirán mas usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, en cualquier caso con la autorización de la Consejería de obras Públicas, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- En caso de vías de comunicación con características de autovía, la franja de dominio público será de 5 m. y la de protección de 30 m.

- A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de la que resultaren imprescindibles para conservación o mantenimiento de las existentes. Esta línea se sitúa a 25 m. en las carreteras de primer y segundo nivel y a 18 en las de tercer nivel. Medidos desde la arista exterior de la calzada.

Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.

D.2.2.- Instalaciones eléctricas

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 18 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.(BOE nº 310 de 27 de diciembre de 2000), o norma que lo sustituya.

D.2.3.- Protección Contra Incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación (CTE), y el R.D. 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales u otras disposiciones de aplicación, o norma que lo sustituya.

D.2.4.- Vertido de aguas residuales

Se aplicará lo dispuesto en las normas de protección de cauces y recursos hidrológicos.

D.2.5.- Protección del paisaje

El paisaje es el componente del entorno que se percibe visualmente. Es un indicador de los procesos que tienen lugar en el territorio, ya correspondan al ámbito natural o humano. La calidad estética del entorno debe considerarse como un recurso más del medio físico.

Para una mejora ambiental y protección de los valores paisajísticos se remite al apartado "G", en cumplimiento de las Directrices y Plan Director de Ordenación Territorial del Suelo Industrial.

D.2.6.- Protección de Flora, Fauna y Vegetación.

Las especies de la flora y hábitats de interés catalogados, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura evaluando las posibles alteraciones a las que pueden estar expuestas, junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas.

Estarán sujetas a previa licencia municipal, al margen de las que sea necesario obtener por parte de la autoridad competente en la materia, las talas de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características puedan afectar al paisaje.

Cuando se prevea que la ejecución de una obra pueda causar daños innecesarios a árboles o arbustos de su entorno, se condicionará la licencia de obras a la adopción de las medidas protectoras necesarias para evitar cualquier perjuicio que se les pudiera ocasionar

D.2.7.- Protección de cauces y recursos hídricos

Cauces Públicos: A ambos lados de los cauces, superficie delimitada por el nivel máximo de crecida, se define una zona de servidumbre de uso público de 5 m. de anchura. En la cual se prohíben las construcciones o cerramientos de cualquier tipo, salvo excepciones perfectamente justificadas y con el permiso del Organismo de Cuenca y la Consejería con competencias en medio ambiente.

Exteriormente a la zona de servidumbre se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m. Para cualquier actuación será exigible autorización previa del Organismo de Cuenca y la Consejería con competencias en medio ambiente.

Queda prohibido el vertido directo o indirecto a cauce público o terreno privado capaz de producir la contaminación de las aguas superficiales o

subterráneas. Los vertidos (saneamiento de viviendas o industriales) deben realizarse obligatoriamente a la red de alcantarillado cuando la misma existiere o fuera obligada su extensión y establecimiento, cumpliendo con los requisitos legal y reglamentariamente establecidos.

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria, cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la Normativa Regional o Local sobre aguas residuales. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/99, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

D.2.8.- Residuos

Queda prohibido depositar cualquier tipo de residuos fuera de los lugares indicados para ello, generando vertederos incontrolados (solares, cauces de ramblas, etc.).

Los Residuos sólidos urbanos (R.S.U.), definidos en la Ley 10/ 1.998, de 21 de abril, de Residuos, se depositarán por fracciones valorizables en los contenedores habilitados para tal fin por el Ayuntamiento.

Las actividades industriales (incluidas las agropecuarias) gestionarán sus residuos utilizando cualquier sistema autorizado (sistema de devolución y retorno, adhesión al punto verde, entrega a gestor autorizado, depuración, etc.).

D.2.9.- Protección de la atmósfera

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas de contaminantes determinadas por la Ley 38/72, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y la posterior normativa que la desarrolla (R.D. 833/1.975, de 6 de febrero) y Real decreto 117/2003 sobre limitación de Compuestos Orgánicos Volátiles por el uso de disolventes, transposición de la Directiva 1999/13/CE del Consejo de 11 de marzo de 1999 relativa a la limitación de las emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes orgánicos en determinadas actividades e instalaciones.

No se permitirán emisiones de cenizas, humos, polvos, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, capaces de causar riesgos para la salud, la fauna, la vegetación o el paisaje, incluido la suciedad y los malos olores

D.2.10.- Protección contra el ruido

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Decreto 48/1.998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido, regula los niveles de ruido ambiental, y será de obligado cumplimiento.

A efectos del Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio, y de acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental Acústico realizado, se tomarán las siguientes medidas correctoras (que se concretarán y presupuestarán en el Proyecto de Urbanización):

- En previsión de que los usos de las parcelas de equipamientos y Sistemas generales, limiten a 50 dBA en horario nocturno, y dado que los mapas de isófonas dan un nivel máximo en dichas parcelas de 52 dBA, se colocará una pantalla vegetal y un talud en trinchera en el límite Sur de las mismas, que atenúe y absorba los 2 dBA de diferencia.

D.3.-CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se describen en los artículos correspondientes del TRLSRM por ser un Plan de Iniciativa particular.

Sistema de actuación. Será el de concertación directa. El desarrollo del sistema de *concertación directa* para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el art. 178 de la Ley 1/2005 TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Cesiones obligatorias. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán las establecidas en art 80 y art 106 de la Ley 1/2005 TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y vienen definidas gráficamente en el plano de cesiones al Ayuntamiento y cuantificadas en el cuadro de características anexo a la Leyenda.

Proyecto de urbanización. Se redactará de acuerdo con lo establecido en el Art. 159 de la Ley 1/2005 TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y su aprobación será dentro del plazo marcado en el Plan de Etapas que marca el Plan Parcial.

Desarrollo del Planeamiento. Será a través del Proyecto de Urbanización cumpliendo el art 80 y art 160 de la Ley 1/2005 TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Ejecución de las obras de urbanización. Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 de la Ley 1/2005 TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. El coste de las obras de urbanización repercutirá de acuerdo con lo señalado en el mismo artículo. La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

Plazos de ejecución de las obras. Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

Conservación de la urbanización. La conservación de la urbanización se realizará por la Entidad Urbanística de Conservación, creada al efecto, una vez se produzca la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, imputándose hasta esa fecha la conservación bien al promotor, bien a los posibles futuros adquirentes.

EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN

A los efectos de la edificación, el presente Plan Parcial asume lo estipulado en PGOM de Ulea.

D.4.- ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de obras futuras menores de urbanización.

SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el art.160 de la Ley 1/2005 TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y será necesario incluir la Red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización. También se ejecutarán las necesarias que por el Plan Especial de Infraestructuras del municipio le puedan corresponder.

CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en la Ley 1/2005 TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el P.G.M.O. de Ulea, así como las siguientes:

Red viaria. Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse, si se estima que existen las garantías suficientes, que la construcción se realice en las siguientes etapas:

Una primera que sirva para el período de las construcciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la tapa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones obligando a efectuar las obras necesarias complementarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

D.5.- Disposición Adicional sobre el Plan Especial de Infraestructuras del PGMO de Ulea

El Plan Parcial queda condicionado al Plan Especial de Infraestructuras y Servicios del Plan General Municipal de Ordenación de Ulea.

El índice de documentos del Plan es el siguientes:

TOMO 1: DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO "A" MEMORIA INFORMATIVA

A.1.- Autor del encargo.

A.2.- Equipo Redactor del Plan Parcial Sector 1 Terciario - Dotacional URSI-1 de Ulea, asesores y colaboradores.

A.3.- Plan Parcial de Desarrollo Urbano, consideraciones según el art.105 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

A.3.1.- Documentos mínimos que deben contener Los Planes Parciales de acuerdo con el art.123 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia

A.3.2.- Objeto y Determinaciones de los planes parciales según el art.105 y el art.106 respectivamente de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y Modificaciones de la Ley 2/2004

A.3.3.-Particularidades de los Planes Parciales de iniciativa particular de acuerdo con el art.128 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia

A.4.- El Plan Parcial Sector 1 Terciario - Dotacional URSI-1 de Ulea, según la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y el P.G.M.O. de Ulea.

A.4.1.- Justificación de la procedencia del Plan Parcial.

A.4.2.- Justificación administrativa.

A.4.3.- Contenido del Plan Parcial Sector 1 Terciario - Dotacional URSI-1 de Ulea.

A.5.- Información Urbanística.

A.5.1.- Localización del Plan Parcial Sector 1 Terciario - Dotacional URSI-1 de Ulea. Características naturales de los terrenos. Geológicas y Biológicas.

A.5.2.- Edificaciones e infraestructuras existentes.

A.5.3.- Estructura de la propiedad del suelo y su situación.

A.5.4.- Ficha urbanística.

A.6.- Antecedentes.

ANEJOS

PLANOS DE INFORMACION

A01a.- INFORMACIÓN URBANISTICA. SITUACIÓN

A02.- INFORMACIÓN URBANISTICA. EMPLAZAMIENTO

A02bis.- INFORMACIÓN URBANISTICA. EMPLAZAMIENTO

A03b.- INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA

A04c.- PERFILES TOPOGRÁFICOS I

A05c.- PERFILES TOPOGRÁFICOS II

A06b.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A07b.- ACCESOS Y SERVIDUMBRES

A08.1.- FOTOGRAFÍAS

A08.2.- FOTOGRAFÍAS

A08.3.- FOTOGRAFÍAS

A08.4.- FOTOGRAFÍAS

DOCUMENTO "B" MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1.- Calificación y clasificación del Plan Parcial según el P.G.M.O. de Ulea.

B.1.1.- Adecuación de la ordenación propuesta a las directrices del P.G.O.M. de Ulea como Suelo de Uso Terciario – Dotacional.

B.1.2.- Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación

B.1.3.- Justificación de la ubicación de los Sistemas Generales

B.2.- Adecuaciones del Plan Parcial a la distribución de usos.

B.3.- Afecciones.

B.4.- Asunción de los condicionantes existentes.

B.5.- Análisis de alternativas.

B.6.- División de las unidades de ejecución.

B.7.- Dimensionado de las dotaciones públicas.

B.8.- Edificabilidad.

B.9.- Tipología de la edificación.

B.10.- Descripción de la ordenación

ANEJO NUMERICO

B.11.- Previsiones de Ejecución

B.11.1.- Sistema de Actuación.

B.11.2.- División de Unidades de Actuación.

B.11.3.- Obras de Urbanización.

DOCUMENTO "C" MEMORIA DE ORDENACIÓN

C.1. - Introducción.

C.2.- Disposiciones generales

C.3- Régimen urbanístico del suelo.

C.3.1.- Calificación del suelo, usos pormenorizados

C.3.2.- Estudios de detalle.

C.3.3.- Parcelaciones y reparcelaciones.

C.4.- Planes de iniciativa particular

C.4.1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la ordenación.

C.4.2.- Relación de propietarios afectados.

C.4.3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

DOCUMENTO "D" NORMAS URBANÍSTICAS

D.1.- Normas de edificación.

D.1.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

D.1.2.- Condiciones generales de edificación volumen y uso.

D.1.3.- Normas Particulares de Zona

D.2.- Normas de Protección. Valores Culturales y Ambientales.

D.3.- Condiciones de ejecución del plan

D.4.- Ordenanzas generales de urbanización

D.5.- Disposición Adicional sobre el Plan Especial de Infraestructuras del PGMO de Ulea

DOCUMENTO "E" PLAN DE ACTUACION

E.1. - Gestión.

E.2.- Plan de Actuación.

E.3- Plan de Etapas.

DOCUMENTO "F" ESTUDIO ECONOMICO y FINANCIERO

F.1.- Generalidades

F.2.- Estimación del coste total de la Urbanización.

F.2.1.- Red Viaria y Dimensionado del firme.

F.2.2.- Suministro de agua potable.

F.2.3.- Red de saneamiento y pluviales.

F.2.4.- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado Público.

F.2.5.- Telefonía.

F.2.6.- Jardinería y mobiliario

F.2.7.- E.D.A.R.

F.2.8.- Resumen de la evaluación económica de las obras de infraestructura.

F.2.9.- Evaluación económica de otros costes.

F.2.10.- Resumen.

F.2.11.- Servicios Urbanos. Conexiones con el exterior.

F.3.- Viabilidad

F.3.1.- Obligaciones de los beneficiarios.

F.3.2.- Sistemas de actuación.

DOCUMENTO "G" CUMPLIMIENTO DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL

TOMO 3:

JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN

DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

TOMO 4:

PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES

PLANOS DE ORDENACIÓN

B01b.- ACCESOS AL SECTOR

B02e.- DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS

B03e.- ZONIFICACIÓN

B04d.- ZONIFICACIÓN. SUPERPOSICIÓN CURVAS DE NIVEL

B05d.- COTAS Y SUPERFICIES

B06c.- CESIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ULEA

B07c.- ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

B08.1c.- INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO DE AGUA

B08.2c.- INFRAESTRUCTURAS. SUMINISTRO ELÉCTRICO

B08.3c.- INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO – DEPURACIÓN

B08.4a.- INFRAESTRUCTURAS. ESQ. DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

B08.5a.- INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO

B08.6a.- INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA DE SANEAMIENTO

B08.7a.- INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA DE RECOGIDA DE PLUVIALES

B08.8a.- INFRAESTRUCTURA. ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES

B09d.- TIPOLOGIA DE VIALES: PLANTA

B10a.- TIPOLOGIA DE VIALES: SECCIONES

B11d.- PLAZAS DE APARCAMIENTO. TRÁFICO RODADO

B12a.- LIMITES EDIFICACIÓN A-30 Y N 301

B13a.- RASANTES EN ENCuentros DE CALLES

B14a.- DELIMITACIÓN DE UNIDAD ÚNICA

B15a.- DELIMITACIÓN DE FASE ÚNICA

B16.1a.- FICHAS URBANÍSTICAS DE PARCELAS. EQUIPAMIENTO

B16.2a.- FICHAS URBANÍSTICAS DE PARCELAS. EQUIPAMIENTO



B16.3a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. SISTEMAS GENERALES
(EQUIPAMIENTOS)

B16.4a.- FICHAS URBAN. PARCELAS. SIST. GRALES. (INFRAEST.)

B16.5a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA C

B16.6a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA B

B16.7a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA A

B16.8a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA F

B16.9a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA E

B16.10a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA H

B16.11a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA D

B16.12a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA M

B16.13a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA I

B16.14a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA G

B16.15a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA K

B16.16.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA L

B16.17a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA J

B16.18a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA N

B16.19a.- FICHAS URBANISTICAS DE PARCELAS. PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA P

Ulea, 25 de junio de 2009.- El Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Ulea,
José Bolarín Cano