PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE MURCIA

Versión 3.3.2

VOLUMEN 11

NORMAS URBANÍSTICAS

OCTUBRE 2026

Ayuntamiento de Murcia

Control documental

Versión	Descripción	Fecha
1.0	Documento inicial.	2001
2.0	Normas Urbanísticas del Plan General adaptadas al Decreto Legislativo 1/2005.	2007
3.0	Normas Urbanísticas del Plan General Texto Refundido diciembre de 2012 cumplimiento del oficio de la Dirección General de Urbanismo de fecha 7 de abril de 2008 aprobadas por Acuerdo de Pleno de 30 de mayo de 2013.	30/05/2013
3.1	Inclusión de la MPG nº 134 relativa a la modificación de las NNUU. Equipamientos.	13/02/2025
3.2	Subsanación de deficiencias de la Orden Resolutoria de 20/07/2006. Documentación específica de regulación de la zona ZE – Sectores de suelo Urbanizable Especial	16/04/2025
3.3	Corrección de errores: en el artículo 6.6.1.3 hay una remisión errónea al artículo 5.22.5 y 5.22.6 del PG.	17/07/2025
3.3.1	Corrección de errores en los artículos: 5.1.5 (en Casco Antiguo de Pedanía las siglas RM deben ser RC; en el listado de uso global residencial faltan las Agrupaciones Lineales Residenciales (RL)), 5.24.1 (hay una remisión errónea al artículo 5.22.5 y 5.22.6 del PG)	04/02/2026
3.3.2	Corrección de errores en artículo 10.1.7, donde dice: "Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial - GRADO 2"; debe decir: "Definición y condiciones particulares de la Protección Estructural - GRADO 2".	02/10/2026

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE MURCIA

Versión 3.3.2

OCTUBRE 2026

ÍNDICE

I. PRIMERA PARTE: NORMAS GENERALES. 16

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 16

CAPÍTULO 1. ALCANCE Y VIGENCIA DEL PRESENTE PLAN GENERAL. 16

Artículo 1.1.1. Ámbito y vigencia. 16
Artículo 1.1.2. Revisión y modificación. 16
Artículo 1.1.3. Obligatoriedad del Plan. 16
Artículo 1.1.4. Interpretación de estas Normas. 17
Artículo 1.1.5. Publicidad. 17

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. 17

Artículo 1.2.1. Respecto al Plan General. 17
Artículo 1.2.2. Clases y categorías de suelo. 17
Artículo 1.2.3. El Patrimonio Municipal del Suelo. Usos de interés social. 19

CAPÍTULO 3. LICENCIAS. 19

Artículo 1.3.1. Licencias. 19
Artículo 1.3.2. Licencia condicionada a obras de urbanización. 20
Artículo 1.3.3. Finca indivisible en el Registro de la Propiedad. 20

TÍTULO 2. ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 21

CAPÍTULO 1. DERECHOS Y DEBERES. 21

Artículo 2.1.1. Prescripción general. 21
Artículo 2.1.2. Suelo urbano consolidado. 21
Artículo 2.1.3. Suelo urbano no consolidado. 21
Artículo 2.1.4. Suelo Urbano de núcleo rural. 22
Artículo 2.1.5. Suelo Urbano Especial. 22
Artículo 2.1.6. Suelo urbanizable sectorizado. 22
Artículo 2.1.7. Suelo urbanizable sin sectorizar. 23
Artículo 2.1.8. Suelo urbanizable especial. 24
Artículo 2.1.9. Suelo destinado a sistemas generales. 24
Artículo 2.1.10. Suelo no urbanizable. 24

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE DIVISIÓN DE FINCAS. 25

Artículo 2.2.1. Suelo urbano consolidado. 25
Artículo 2.2.2. Suelo urbano no consolidado. 25
Artículo 2.2.3. Suelo urbanizable. 25
Artículo 2.2.4. Suelo no urbanizable. 25

CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. 26

Artículo 2.3.1. Régimen de las edificaciones. 26
Artículo 2.3.2. Régimen de usos. 26

CAPÍTULO 4. INSTALACIONES O USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL. 26

Artículo 2.4.1. Instalaciones provisionales. 26

CAPÍTULO 5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. 27

Artículo 2.5.1. Deber de conservación y rehabilitación. 27

CAPÍTULO 6. RÉGIMEN INDEMNIZATORIO. 27

Artículo 2.6.1. Régimen indemnizatorio. 27

CAPÍTULO 7. RÉGIMEN DE FINCAS CON EDIFICACIONES COMPATIBLES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. 27

Artículo 2.7.1. Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo. 27

TÍTULO 3. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS. 29

CAPÍTULO 1. APLICACIÓN Y TIPOS DE USOS. 29

Artículo 3.1.1. Aplicación. 29
Artículo 3.1.2. Uso global y uso pormenorizado. 29
Artículo 3.1.3. Uso complementario, uso accesorio y uso compatible. 29
Artículo 3.1.4. Uso prohibido. 29
Artículo 3.1.5. Tipos de Usos. 30

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS. 31

Artículo 3.2.1. Condiciones de los Usos. 31
Artículo 3.2.2. Usos en los sótanos. 32
Artículo 3.2.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local. 32

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL. 32

Artículo 3.3.1. Definición y usos pormenorizados. 32
Artículo 3.3.2. Vivienda exterior. 32
Artículo 3.3.3. Dotación de aparcamiento. 33
Artículo 3.3.4. Usos prohibidos. 33

CAPÍTULO 4. USO ECONÓMICO-INDUSTRIAL. 34

Artículo 3.4.1. Definición y usos pormenorizados. 34
Artículo 3.4.2. Condiciones de los edificios. 34
Artículo 3.4.3. Dotación de aparcamientos. 34
Artículo 3.4.4. Vertidos industriales. 35
Artículo 3.4.5. Definición y condiciones particulares de las Instalaciones Singulares de alta incidencia ambiental. 35
Artículo 3.4.6. Definición y condiciones particulares de los Grandes Establecimientos Industriales. 35
Artículo 3.4.7. Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general. 36
Artículo 3.4.8. Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta... 36
Artículo 3.4.9. Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos. 37

CAPÍTULO 5. USO DE SERVICIOS. 37

Artículo 3.5.1. Definición y usos pormenorizados. 37
Artículo 3.5.2. Condiciones particulares del Uso Comercial. 38
Artículo 3.5.3. Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios Profesionales. 39
Artículo 3.5.4. Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio. 39
Artículo 3.5.5. Uso de Hospedaje. 39
Artículo 3.5.6. Campamentos de turismo. 40

CAPÍTULO 6. USO DE EQUIPAMIENTOS. 40

Artículo 3.6.1. Definición y Usos Pormenorizados. 40
Artículo 3.6.2. Clasificación según su especialización funcional. 41
Artículo 3.6.3. Aplicación de las condiciones señaladas para los equipamientos. 42
Artículo 3.6.4. Equipamientos estructurantes o institucionales (EE). 42
Artículo 3.6.5. Grandes equipamientos deportivos (ED). 42
Artículo 3.6.6. Equipamientos de ámbito local (DE). 43
Artículo 3.6.7. Condiciones de edificación de los equipamientos. 43
Artículo 3.6.8. Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga. 45

CAPÍTULO 7. USO DE ESPACIOS LIBRES. 46

Artículo 3.7.1. Definición y usos pormenorizados. 46
Artículo 3.7.2. Condiciones particulares de los Parques Metropolitanos. 48
Artículo 3.7.3. Condiciones particulares de los Parques de distrito o pedanía (VD). 48
Artículo 3.7.4. Condiciones particulares de las Zonas Verdes (EV). 49
Artículo 3.7.5. Condiciones particulares de la Red de Sendas Verdes y Vías Pecuarias. 49
Artículo 3.7.6. Condiciones particulares de las Zonas Verdes Públicas de Protección (EW). 51
Artículo 3.7.7. Modificación del uso de espacios libres públicos. 51
Artículo 3.7.8. Urbanización de los espacios libres públicos. 52

CAPÍTULO 8. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS. 52

Artículo 3.8.1. Definición y Usos Pormenorizados. 52

CAPÍTULO 9. USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 58

Artículo 3.9.1. Definición y regulación. 58

TÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS. 59

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 59

Artículo 4.1.1. Objeto. 59
Artículo 4.1.2. Normativa aplicable. 59
Artículo 4.1.3. Control. 59

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA. 59

Artículo 4.2.1. Condiciones para la nueva edificación en una parcela. 59
Artículo 4.2.2. Agregaciones y segregaciones de parcelas. 60
Artículo 4.2.3. Linderos. 60

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN. 60

Artículo 4.3.1. Alineaciones. 60
Artículo 4.3.2. Rasantes. 61
Artículo 4.3.3. Modalidades de edificación. 61
Artículo 4.3.4. Separación entre edificios. 61
Artículo 4.3.5. Posición de la edificación respecto a las alineaciones. 61
Artículo 4.3.6. Retranqueo. 61
Artículo 4.3.7. Medianerías. 62

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. 62

Artículo 4.4.1. Ocupación. 62
Artículo 4.4.2. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad. 62
Artículo 4.4.3. Cómputo de la superficie edificada. 63

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. *64*

Artículo 4.5.1. Altura máxima. 64
Artículo 4.5.2. Terrenos y calles con pendiente, sólido capaz. 64
Artículo 4.5.3. Alturas en función del ancho de la calle. 64
Artículo 4.5.4. Edificio en esquina. 65
Artículo 4.5.5. Edificios con fachada a plaza. 65
Artículo 4.5.6. Solares con calles opuestas. 65
Artículo 4.5.7. Construcciones por encima de las alturas máximas. 65
Artículo 4.5.8. Alturas mínimas. 66
Artículo 4.5.9. Plantas bajo rasante. 66
Artículo 4.5.10. Plantas sobre rasante. 66
Artículo 4.5.11. Espacios bajo cubierta. 66
Artículo 4.5.12. Áticos. 67
Artículo 4.5.13. Trasteros. 67
Artículo 4.5.14. Entreplantas. 67
Artículo 4.5.15. Alturas libres. 67

II. SEGUNDA PARTE: RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. 69

TÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. 69

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PRELIMINARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO. *69*

Artículo 5.1.1. Concepto de Suelo Urbano. 69
Artículo 5.1.2. Contenido. 69
Artículo 5.1.3. Aplicación. 69
Artículo 5.1.4. Parcela mínima. 69
Artículo 5.1.5. Zonificación. 70

CAPÍTULO 2. CENTRO HISTÓRICO DE MURCIA (MC). *70*

Artículo 5.2.1. Definición. 70
Artículo 5.2.2. Condiciones de Uso. 71
Artículo 5.2.3. Condiciones de la Edificación. 71

CAPÍTULO 3. CASCO ANTIGUO DE PEDANÍA (RC). *72*

Artículo 5.3.1. Definición. 72
Artículo 5.3.2. Condiciones de Uso. 72
Artículo 5.3.3. Condiciones de la Edificación. 72
Artículo 5.3.4. Condiciones Estéticas. 73
Artículo 5.3.5. Mejora y rehabilitación. 73

CAPÍTULO 4. ZONA GRAN VÍA (MG). *73*

Artículo 5.4.1. Definición. 73
Artículo 5.4.2. Condiciones de Uso. 73
Artículo 5.4.3. Condiciones de la Edificación. 73

CAPÍTULO 5. MANZANA CERRADA TRADICIONAL (RM). *74*

Artículo 5.5.1. Definición. 74
Artículo 5.5.2. Condiciones de Uso. 75
Artículo 5.5.3. Condiciones de la Edificación. 75

CAPÍTULO 6. BLOQUE CONFORMANDO MANZANA (MZ). ... 76

Artículo 5.6.1. Definición. ... 76
Artículo 5.6.2. Condiciones de Uso. ... 76
Artículo 5.6.3. Condiciones de la Edificación. ... 76

CAPÍTULO 7. NÚCLEO RURAL ADAPTADO (RN). ... 77

Artículo 5.7.1. Definición. ... 77
Artículo 5.7.2. Condiciones de Uso. ... 77
Artículo 5.7.3. Condiciones de la Edificación. ... 77
Artículo 5.7.4. Condiciones estéticas. ... 78

CAPÍTULO 8. BLOQUE AISLADO (RB). ... 78

Artículo 5.8.1. Definición. ... 78
Artículo 5.8.2. Condiciones de Uso. ... 78
Artículo 5.8.3. Condiciones de la edificación. ... 78

CAPÍTULO 9. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (RD). ... 78

Artículo 5.9.1. Definición. ... 78
Artículo 5.9.2. Condiciones de Uso. ... 79
Artículo 5.9.3. Condiciones de la Edificación. ... 79

CAPÍTULO 10. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (RF). ... 80

Artículo 5.10.1. Definición. ... 80
Artículo 5.10.2. Condiciones de Uso. ... 80
Artículo 5.10.3. Condiciones de la Edificación. ... 80

CAPÍTULO 11. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN GRAN PARCELA (RG). ... 81

Artículo 5.11.1. Definición. ... 81
Artículo 5.11.2. Condiciones de Uso. ... 81
Artículo 5.11.3. Condiciones de la Edificación. ... 81

CAPÍTULO 12. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN TRANSICIÓN A HUERTA (RH). ... 82

Artículo 5.12.1. Definición. ... 82
Artículo 5.12.2. Condiciones de Uso. ... 82
Artículo 5.12.3. Condiciones de la Edificación. ... 82
Artículo 5.12.4. Condiciones Estéticas. ... 83

CAPÍTULO 13. AGRUPACIONES RESIDENCIALES TRADICIONALES (UR) ... 83

Artículo 5.13.1. Definición. ... 83
Artículo 5.13.2. Usos. 84
Artículo 5.13.3. Áreas de rehabilitación integral. ... 84
Artículo 5.13.4. Condiciones de la edificación. ... 84

CAPÍTULO 14. AGRUPACIONES LINEALES RESIDENCIALES (RL). ... 85

Artículo 5.14.1. Definición. ... 85
Artículo 5.14.2. Ordenación. ... 85
Artículo 5.14.3. Condiciones de edificación y usos antes de la aprobación de Planes Especiales. ... 86

CAPÍTULO 15. PROYECTOS UNITARIOS A CONSERVAR (RU). ... 88

Artículo 5.15.1. Definición. 88
Artículo 5.15.2. Condiciones de Uso. 88
Artículo 5.15.3. Condiciones de la Edificación. 88
Artículo 5.15.4. Condiciones Estéticas. 88

CAPÍTULO 16. EQUIPAMIENTOS. 88

Artículo 5.16.1. Equipamientos en Suelo Urbano. 88
Artículo 5.16.2. Usos de equipamiento. Sustitución. 89

CAPÍTULO 17. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. 90

Artículo 5.17.1. Espacios Libres y Zonas Verdes en Suelo Urbano. 90

CAPÍTULO 18. PARCELA INDUSTRIAL COMPACTA (IC). 90

Artículo 5.18.1. Definición. 90
Artículo 5.18.2. Condiciones de Uso. 90
Artículo 5.18.3. Condiciones de la Ordenación. 91
Artículo 5.18.4. Otras Condiciones. 91

CAPÍTULO 19. PARCELA INDUSTRIAL EXENTA (IX). 91

Artículo 5.19.1. Definición. 91
Artículo 5.19.2. Condiciones de Uso. 92
Artículo 5.19.3. Condiciones de la Ordenación. 92
Artículo 5.19.4. Otras Condiciones. 93

CAPÍTULO 20. GRAN PARCELA INDUSTRIAL (IG). 93

Artículo 5.20.1. Definición. 93
Artículo 5.20.2. Condiciones de Uso. 94
Artículo 5.20.3. Condiciones de la Ordenación. 94
Artículo 5.20.4. Otras condiciones. 95

CAPÍTULO 21. ENCLAVES TERCIARIOS (RT). 95

Artículo 5.21.1. Definición. 95
Artículo 5.21.2. Condiciones de Uso. 96
Artículo 5.21.3. Condiciones de la Ordenación. 96

CAPÍTULO 22. EJES MIXTOS (MX). 97

Artículo 5.22.1. Definición. 97
Artículo 5.22.2. Condiciones de Uso. 97
Artículo 5.22.3. Tipologías y Condiciones de Edificación. 97
Artículo 5.22.4. Otras condiciones. 97

CAPÍTULO 23. USOS SINGULARES EN PARCELA AJARDINADA (AJ). 98

Artículo 5.23.1. Definición. 98
Artículo 5.23.2. Condiciones de Uso. 98
Artículo 5.23.3. Condiciones de la Ordenación. 98

CAPÍTULO 24. ORDENACIÓN REMITIDA AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (ÁMBITOS UA, UH, UM). 99

Artículo 5.24.1. Definición. 99
Artículo 5.24.2. Ámbitos cuya ordenación se convalida plenamente (UA, UH). 99
Artículo 5.24.3. Ámbitos cuya ordenación se convalida con modificaciones (UM). 100

Artículo 5.24.4. Ámbitos de planeamiento de desarrollo en tramitación, sin haber alcanzado la aprobación definitiva. 100
Artículo 5.24.5. Calificación genérica de los usos residenciales (RR). 100
Artículo 5.24.6. Calificación genérica de los usos económico-industriales (TR, IR, GR). 101

CAPÍTULO 25. UNIDADES DE ACTUACIÓN (ÁMBITOS UE) Y ESTUDIOS DE DETALLE (ÁMBITOS UD) ESTABLECIDOS EXPRESAMENTE POR EL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 101

Artículo 5.25.1. Unidades de Actuación expresamente establecidas por el Plan General. 101
Artículo 5.25.2. Estudios de Detalle expresamente establecidos por el Plan General. 101
Artículo 5.25.3. Remisión a las fichas particulares. 102
Artículo 5.25.4. Alcance de las determinaciones particulares. 102

CAPÍTULO 26. PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO. 103

Artículo 5.26.1. Finalidad y modalidades de aplicación. 103
Artículo 5.26.2. Relación de modalidades de planes especiales en suelo urbano. 104
Artículo 5.26.3. Ordenación y edificabilidad. 104
Artículo 5.26.4. Contenidos de los Planes de Rehabilitación Sonora. 106
Artículo 5.26.5. Formulación de Planes Especiales vinculados a la Protección del Recinto Histórico-Artístico. 107
Artículo 5.26.6. Adquisición de sistemas generales. 107

TÍTULO 6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 108

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN, ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 108

Artículo 6.1.1. Definición. 108
Artículo 6.1.2. Zonificación. 108
Artículo 6.1.3. Delimitación de sectores. 109
Artículo 6.1.4. Suelo urbanizable sectorizado. Determinaciones y régimen. 109
Artículo 6.1.5. Suelo urbanizable sin sectorizar. Determinaciones y régimen. 110
Artículo 6.1.6. Régimen Transitorio de edificaciones industriales, terciarias o dotacionales en suelo urbanizable sectorizado. 112
Artículo 6.1.7. Régimen del suelo urbanizable especial SH y SM. 113

CAPÍTULO 2. ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE PARA USOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE USO GLOBAL. 115

Artículo 6.2.1. Definición. 115
Artículo 6.2.2. Ordenación de los sectores residenciales. 115
Artículo 6.2.3. Residencial protegido de alta densidad (ZA). 117
Artículo 6.2.4. Residencial de media densidad (ZM). 117
Artículo 6.2.5. Residencial de baja densidad (ZB). 117
Artículo 6.2.6. Residencial de muy baja densidad (ZU, SU). 117
Artículo 6.2.7. Residencial de alta densidad para sustitución de uso agropecuario por residencial (ZE). 118

CAPÍTULO 3. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE PARA USOS RESIDENCIALES Y TURÍSTICOS EN RÉGIMEN DE USO COMPATIBLE CON EL MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL MEDIO NATURAL. 118

Artículo 6.3.1. Definición. 118
Artículo 6.3.2. Condiciones generales para la transformación de estos suelos. 119
Artículo 6.3.3. Bordes serranos con aptitud turística (SB). 121

Artículo 6.3.4. Bordes serranos con aptitud residencial (SB1). 121
Artículo 6.3.5. Páramos con tolerancia de usos turísticos (SP). 122
Artículo 6.3.6. Páramos con limitada tolerancia de usos turísticos (SF). 123
Artículo 6.3.7. Relieves movidos con tolerancia de usos turístico residenciales (SR). 124

CAPÍTULO 4. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE PARA USOS DOTACIONALES-RESIDENCIALES. 125

Artículo 6.4.1. Definición. 125
Artículo 6.4.2. Parque Científico-Tecnológico. Sectores de uso mixto residencial-dotacional (ZC) y Sistemas Generales (GC). 125
Artículo 6.4.3. Dotacional-residencial en grandes sectores (SD). 127

CAPÍTULO 5. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE PARA USOS ECONÓMICO DOTACIONALES. 128

Artículo 6.5.1. Definición. 128
Artículo 6.5.2. Usos económico-dotacionales en grandes sectores (ZG, SG). 128
Artículo 6.5.3. Usos económico-dotacionales en sectores mixtos (ZI, SI). 129
Artículo 6.5.4. Conjuntos Terciarios (ZT). 129
Artículo 6.5.5. Parques de Actividad Económica (ZP). 130

CAPÍTULO 6. SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO (TA, TM). 130

Artículo 6.6.1. Definición. 130
Artículo 6.6.2. Ámbitos cuya ordenación se convalida plenamente (TA). 131
Artículo 6.6.3. Ámbitos cuya ordenación se convalida con modificaciones (TM). 131
Artículo 6.6.4. Ámbitos de planeamiento de desarrollo en tramitación, sin haber alcanzado la aprobación definitiva. 131
Artículo 6.6.5. Garantías de cumplimiento de los estándares reglamentarios que aseguraban los anteriores planes parciales. 132

TÍTULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 133

CAPÍTULO 1. ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO. 133

Artículo 7.1.1. Ámbito. 133
Artículo 7.1.2. Régimen Jurídico y Ordenación. 133

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN. 133

Artículo 7.2.1. Clases de Usos. 133
Artículo 7.2.2. Tipos de Usos. 134
Artículo 7.2.3. Usos Agropecuarios. 134
Artículo 7.2.4. Usos Forestales y Naturalistas. 135
Artículo 7.2.5. Usos Extensivos del Medio Natural. 135
Artículo 7.2.6. Usos e instalaciones económicas. Almacenes e Instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio. 136
Artículo 7.2.7. Usos e instalaciones económicas. Actividades Extractivas. 136
Artículo 7.2.8. Usos Vinculados a las Obras Públicas. 136
Artículo 7.2.9. Usos de interés público. Industrias. 137
Artículo 7.2.10. Usos de interés público. Equipamientos. 138
Artículo 7.2.11. Usos de interés público. Restauración. 138
Artículo 7.2.12. Condiciones generales de los Usos de Interés Público. 138
Artículo 7.2.13. Uso Residencial. 139
Artículo 7.2.14. Zonificación. 139

CAPÍTULO 3. HUERTA: RINCONES Y CABECERA DEL SEGURA Y OTROS ESPACIOS DE ALTO INTERÉS (NR). *140*

Artículo 7.3.1. Definición. 140
Artículo 7.3.2. Condiciones de Uso y Edificación. 140

CAPÍTULO 4. HUERTAS PERIMETRALES (NP). *141*

Artículo 7.4.1. Definición. 141
Artículo 7.4.2. Condiciones de Uso y Edificación. 141

CAPÍTULO 5. HUERTA ESTE (NE). *142*

Artículo 7.5.1. Definición. 142
Artículo 7.5.2. Condiciones de Uso y Edificación. 142

CAPÍTULO 6. AGRÍCOLA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (NJ). *143*

Artículo 7.6.1. Definición. 143
Artículo 7.6.2. Condiciones de Uso y Edificación. 144

CAPÍTULO 7. AGRÍCOLA DE INTERÉS PRODUCTIVO (NB). *144*

Artículo 7.7.1. Definición. 144
Artículo 7.7.2. Condiciones de Uso y Edificación. 145

CAPÍTULO 8. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA Y USOS FORESTALES (NF). *146*

Artículo 7.8.1. Definición y ordenación. 146
Artículo 7.8.2. Condiciones de Uso. 146

CAPÍTULO 9. PARQUES FORESTALES (FV). *147*

Artículo 7.9.1. Definición. 147
Artículo 7.9.2. Condiciones de Uso. 147

TÍTULO 8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES. **148**

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO. *148*

Artículo 8.1.1. Definición y delimitación. 148
Artículo 8.1.2. Regulación de los sistemas generales. 150
Artículo 8.1.3. Régimen de adquisición de los sistemas generales previstos. 150
Artículo 8.1.4. Titularidad y Régimen Urbanístico. 153

III. TERCERA PARTE: NORMAS DE PROTECCIÓN **154**

TÍTULO 9. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. **154**

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN. *154*

Artículo 9.1.1. Alcance. 154
Artículo 9.1.2. Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente. 154
Artículo 9.1.3. Preservación del Paisaje Tradicional. 154

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS. *155*

Artículo 9.2.1. Protección de Cauces. 155
Artículo 9.2.2. Protección de las Aguas Subterráneas. 156
Artículo 9.2.3. Vertidos líquidos. 156
Artículo 9.2.4 Regulación de Recursos. 157

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA. ... 157

Artículo 9.3.1. Aplicación. ... 157
Artículo 9.3.2. Criterios de intervención y conservación. ... 157
Artículo 9.3.3. Afecciones legales sobre la flora silvestre. ... 158
Artículo 9.3.4. Alcance de la protección de la flora silvestre. ... 158
Artículo 9.3.5. Protección del arbolado. ... 159

CAPÍTULO 4. CAMINOS TRADICIONALES. ... 159

Artículo 9.4.1. Objeto. ... 159
Artículo 9.4.2. Criterios de Protección. ... 160

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA. ... 160

Artículo 9.5.1. Afecciones legales sobre la fauna silvestre. ... 160
Artículo 9.5.2. Alcance de la protección de la fauna silvestre. ... 161
Artículo 9.5.3. Protección de nidos de especies protegidas. ... 166

CAPÍTULO 6. CERRAMIENTOS DE PARCELA EN EL MEDIO RURAL (PROTECCIÓN DE LA FAUNA). 166

Artículo 9.6.1. Aplicación. ... 166
Artículo 9.6.2. Cerramientos de parcela en suelo no urbanizable. ... 166

CAPÍTULO 7. TENDIDOS ELÉCTRICOS (PROTECCIÓN AMBIENTAL). ... 167

Artículo 9.7.1. Aplicación. ... 167
Artículo 9.7.2. Tipología de tendido eléctrico. ... 167

CAPÍTULO 8. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. ... 168

Artículo 9.8.1. Aplicación. ... 168
Artículo 9.8.2. Usos potenciales. ... 168

CAPÍTULO 9. DISPOSICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. ... 169

Artículo 9.9.1. Objeto. ... 169
Artículo 9.9.2. Competencia del control ambiental en el desarrollo del PGOU. ... 169

CAPÍTULO 10. EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN. ... 169

Artículo 9.10.1. Contenido ambiental de las revisiones del Plan. ... 169
Artículo 9.10.2. Planeamiento de desarrollo. ... 169
Artículo 9.10.3. Contenidos del Estudio de Incidencia Ambiental. ... 170
Artículo 9.10.4. Procedimiento. ... 170
Artículo 9.10.5. Protección Ambiental en viario de planeamiento de desarrollo. ... 171

CAPÍTULO 11. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES. ... 171

Artículo 9.11.1. Regulación. ... 171
Artículo 9.11.2. Máximos niveles de ruido permitidos en el exterior. ... 171
Artículo 9.11.3. Medidas en la edificación para minimizar el impacto del ruido. ... 174
Artículo 9.11.4. Aislamiento acústico en las nuevas edificaciones. ... 174
Artículo 9.11.5. Zonas con Planes de Rehabilitación Sonora. ... 177

CAPÍTULO 12. FOMENTO DE LA EFICACIA ENERGÉTICA Y UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES. ... 178

Artículo 9.12.1. Beneficiarios. ... 178

Artículo 9.12.2. Actividades fomentadas. 178
Artículo 9.12.3. Contenido complementario del proyecto. 178
Artículo 9.12.4. Procedimiento. 178
Artículo 9.12.5. Incentivos y medidas de fomento. 178

CAPÍTULO 13. REUTILIZACIÓN DE LOS RESIDUOS. 179

Artículo 9.13.1. Objeto. 179
Artículo 9.13.2. Definición de residuos de la construcción. 179
Artículo 9.13.3. Vertido de residuos de construcción inertes. 180
Artículo 9.13.4. Ejecuciones de rellenos. 180
Artículo 9.13.5. Reutilización de los residuos. 181
Artículo 9.13.6. Calificación ambiental de derribos y demoliciones. 181
Artículo 9.13.7. Residuos en obras de nueva planta. 182

TÍTULO 10. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL Y NATURAL 183

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL. 183

Artículo 10.1.1. Aplicación y objeto. 183
Artículo 10.1.2. Niveles de Protección. 183
Artículo 10.1.3. Condiciones de Uso. 183
Artículo 10.1.4. Obras a realizar en los edificios catalogados. 183
Artículo 10.1.5. Normas Supletorias. 184
Artículo 10.1.6. Definición y condiciones particulares de la Protección Integral - GRADO 1. 186
Artículo 10.1.7. Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial - GRADO 2. 186
Artículo 10.1.8. Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial - GRADO 3. 187
Artículo 10.1.9. Seguridad, salubridad y ornato. 187
Artículo 10.1.10. Sustitución de edificios catalogados en estado de ruina. 187

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO. 188

Artículo 10.2.1. Protección de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos. 188
Artículo 10.2.2. Áreas de protección arqueológica. 189
Artículo 10.2.3. Grados de protección. 190
Artículo 10.2.4. Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica. 190
Artículo 10.2.5. Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos. 191
Artículo 10.2.6. Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico. 192
Artículo 10.2.7. Aparición de restos fuera de las áreas de protección. 193
Artículo 10.2.8. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles. 193
Artículo 10.2.9. Condiciones especiales de edificabilidad por aparición de restos arqueológicos. 193

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE PUNTOS O LUGARES DE INTERÉS GEOLÓGICO (PIG O LIG). 194

Artículo 10.3.1. Descripción y ámbito. 194
Artículo 10.3.2. Usos y transformaciones permitidas. 195
Artículo 10.3.3. Normas de aplicación. 195

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE ÁRBOLES HISTÓRICOS Y MONUMENTALES. 195

Artículo 10.4.1. Contenido y alcance de la catalogación. 195
Artículo 10.4.2. Niveles de catalogación. 195
Artículo 10.4.3. Alcance de la protección. 196

Artículo 10.4.4. Normas para los conjuntos. 197
Artículo 10.4.5. Otras normas de protección. 197
Artículo 10.4.6. Conservación del nivel freático. 197
Artículo 10.4.7. Mejoras. 197

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES. 198

Artículo 10.5.1. Descripción y ámbito. 198
Artículo 10.5.2. Normativa de aplicación. 210

IV. CUARTA PARTE: NORMAS Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS. 212

NORMA TRANSITORIA ÚNICA. 212

Norma Transitoria Única: Legalización de edificaciones y actividades en Suelo No Urbanizable. 212

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIA. 213

Disposición Transitoria Primera: Sustitución de Usos Económicos por residenciales en la huerta. 213
Disposición Transitoria Segunda: Respeto a situaciones jurídicas preexistentes. 214
Disposición Transitoria Tercera: Compatibilidad de planeamientos. 214
Disposición Transitoria Cuarta: Actividades, obras y construcciones en el Parque Regional de Carrascoy-El Valle. 214
Disposición Transitoria Quinta: Régimen transitorio para los ámbitos de suelo urbano sometidos a Plan Especial de sustitución de enclave de actividad económica por uso residencial (PE-). 215
Disposición Derogatoria. 215

ÍNDICE DE CÓDIGOS CON REFERENCIA A LAS NORMAS. 216

I. PRIMERA PARTE: NORMAS GENERALES.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. ALCANCE Y VIGENCIA DEL PRESENTE PLAN GENERAL.

Artículo 1.1.1. Ámbito y vigencia.

1. El presente Plan General Municipal determina la ordenación urbanística en todo el término municipal de Murcia, y, a tal fin, regula la edificación y uso del suelo, la redacción de futuros instrumentos que lo desarrollen, los sistemas generales de comunicación y las alineaciones viarias, sin perjuicio de otras determinaciones.
2. La vigencia de este Plan general se iniciará el día siguiente a la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo posterior revisión o sustitución por un nuevo planeamiento definitivamente aprobado.

Artículo 1.1.2. Revisión y modificación.

1. Procederá la revisión de este Plan General en cualquiera de los siguientes supuestos:
   a) Cuando se supere la cifra de población prevista para el horizonte temporal del presente Plan, o cuando se adviertan riesgo de agotamiento o escasez de suelo residencial en componentes importantes del sistema urbano local.
   b) Cuando llegaran a producirse o plantearse procesos o circunstancias que comporten la necesidad de reconsiderar y redefinir aspectos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio; en particular si resultara necesario redefinir el Suelo No Urbanizable, o los elementos estructurantes del sistema general de transportes y del suelo económico-dotacional.
   c) Alcanzar el horizonte de largo plazo del Plan (año 2025).
2. Tendrán la consideración de modificaciones de Plan cuantas alteraciones del mismo no deban incluirse en los supuestos de revisión con arreglo a la normativa aplicable.
3. En ningún caso la desaparición de la cobertura vegetal, por incendio o cualquier otra causa, constituirá hecho suficiente que justifique por sí mismo la iniciación y aprobación de un expediente de modificación del Plan tendente a cambiar su clasificación o calificación originarias, en consonancia con lo dispuesto en la Norma 9.3.2, párrafo 3.

Artículo 1.1.3. Obligatoriedad del Plan.

1. El presente Plan General obliga a la Administración y a los administrados.
2. Las facultades de edificar y de ejecutar cualesquiera actos que exigen previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de instrumentos de desarrollo del planeamiento general, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán

respetar las prescripciones de estas Normas y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General.

Artículo 1.1.4. Interpretación de estas Normas.

Las prescripciones de estas Normas y del Plan se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiere duda o imprecisión se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino públicos.

Artículo 1.1.5. Publicidad.

Los planes de ordenación aprobados, sus normas, ordenanzas y cualquiera otro documento de los mismos son públicos, y cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse sobre información de tales documentos ante otros organismos urbanísticos regionales o estatales.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.2.1. Respecto al Plan General.

Los instrumentos de planeamiento elaborados en desarrollo del presente Plan General deberán atenerse a las previsiones del mismo, sin que en ningún caso puedan redistribuir índices de edificabilidad entre los distintos sectores de suelo urbanizable o ámbitos de desarrollo en suelo urbano.

Artículo 1.2.2. Clases y categorías de suelo.

El Plan General se desarrollará en las clases y categorías de suelo que establece, en la siguiente forma:

a) Suelo urbano consolidado. Las condiciones de edificación y uso del suelo se obtendrán mediante la aplicación directa de la regulación contenida en las presentes normas del Plan General para la zona correspondiente.
b) Suelo urbano no consolidado. Corresponde a los terrenos donde el Plan General dispone la obligación previa de llevar a cabo, dentro de ámbitos delimitados al efecto, el proceso de redistribución de cargas y beneficios y la cesión consiguiente de los suelos destinados a viales, dotaciones públicas de equipamiento y de espacios libres y zonas verdes de carácter local, así como eventualmente a sistemas generales adscritos al ámbito, además de la urbanización de los espacios resultantes, conforme a la ordenación definida en el presente Plan General. Dichos ámbitos corresponderán a una Unidad de Actuación si no se define como necesaria, previamente a dicho proceso de gestión, la elaboración y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo; corresponderán a un Estudio de Detalle si se precisa la elaboración y aprobación de este instrumento de planeamiento para regular la

ordenación volumétrica o la definición de alineaciones y rasantes; y a un Plan Especial cuando este instrumento sea el requerido.

c) Suelo urbano de núcleo rural. Corresponde a asentamientos de población tradicional especialmente vinculados a las actividades del sector primario con viario e infraestructuras comunes, donde el Plan General dispone la obligación de formular un Plan Especial, aunque también define un régimen previo de edificación.
d) Suelo urbano especial. Corresponde a asentamientos de población con frente a camino público tradicional con infraestructuras comunes, donde el Plan General dispone la obligación de formular un Plan Especial, aunque también define un régimen previo de edificación
e) Suelo urbanizable sectorizado. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial, con carácter previo al proceso urbanizador y edificatorio. También se delimitan sectores en áreas singulares que requieren un tratamiento específico con formulación de Plan Especial.
f) Suelo urbanizable sin sectorizar. Con carácter previo al inicio de una actuación de iniciativa particular, el promotor podrá presentar, para su informe y tramitación municipal, el correspondiente Programa de Actuación o solicitud de cédula de urbanización. La documentación presentada deberá contener un avance de planeamiento y justificar la coherencia de la delimitación del ámbito total de la actuación. También deberán fijarse los objetivos y directrices básicas de la ordenación y justificarse el cumplimiento de las condiciones derivadas de las normas del Plan General, así como la viabilidad del proyecto desde el punto de vista ambiental, socioeconómico e infraestructural, con previsión, en su caso, del refuerzo o ampliación de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.
g) Suelo urbanizable especial. Será precisa la formulación de un Plan Especial de Adecuación Urbanística, aunque el Plan General también define un régimen previo de edificación. No se delimitan sectores sobre esta categoría de suelo.
h) Sistemas Generales. Con arreglo a la naturaleza del correspondiente sistema general, su ejecución se llevará a cabo bien directamente mediante la aprobación del correspondiente proyecto de obras o bien, cuando sea preciso, mediante la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Especial.
i) Suelo no urbanizable. Tendrá las categorías de protección específica (si está sujeto a un régimen específico de protección), protegido por el Plan General o inadecuado según el modelo de desarrollo urbano y territorial previsto. La regulación del uso o destino de las fincas comprendidas en esta clase de suelo y, eventualmente, las condiciones de edificación y uso de las construcciones, se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora de la zona correspondiente de las presentes normas. En suelo no urbanizable el Plan General define asimismo ámbitos para la redacción de planes especiales.

Artículo 1.2.3. El Patrimonio Municipal del Suelo. Usos de interés social.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo deberán destinarse al cumplimiento de los fines que establezca la legislación urbanística en vigor.
   A tal efecto, dichos bienes podrán ser empleados para la ejecución de instalaciones o dotaciones urbanísticas públicas de carácter educativo, cultural, administrativo, social o deportivo, así como para la financiación de actuaciones de conservación del patrimonio histórico y cultural o de renovación urbana, usos que asimismo se consideran de interés social, con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento.
2. La enajenación de estos bienes se efectuará por concurso, subasta o adjudicación directa, atendiendo a la finalidad perseguida en cada caso.
3. Las fincas municipales calificadas como equipamientos o dotaciones urbanísticas públicas que hubieran sido transmitidas o cedidas a entidades o personas privadas, mantendrán las condiciones de edificación anteriores a la enajenación y podrán albergar equipamientos privados con los usos descritos en el artículo 3.6.1.
4. Las fincas con calificación de equipamientos de ámbito local (DE) en suelo urbanizable, priorizarán la implantación de los usos esenciales educativos, sanitarios, asistenciales y deportivos, considerándolos como usos preferentes. Estos bienes deberán garantizar la implantación de dichos usos según los estándares y ratios de la normativa sectorial. Las superficies mínimas destinadas a estos usos preferentes no podrán ser transmitidas ni sustituidas por otros usos, salvo en casos excepcionales justificados y siempre que se garantice la satisfacción de las necesidades de la población en estos ámbitos.

CAPÍTULO 3. LICENCIAS.

Artículo 1.3.1. Licencias.

1. Será necesario obtener licencia municipal para las construcciones, obras, usos, actividades e instalaciones en los casos establecidos por la Ley.
2. El Ayuntamiento deberá exigir el cumplimiento de los términos y condiciones incorporadas al acto de concesión de licencia, que quedará sin efecto si tales condiciones fueran incumplidas.
3. A estos efectos se dispondrá en la Gerencia de Urbanismo de una unidad específica que controle la efectividad de lo dispuesto en este párrafo e informe la expedición de las licencias de primera ocupación.
4. Conforme a la Ley 1/95, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, la evaluación o calificación ambiental favorable será preceptiva y previa a la licencia de obras y actividad para aquellas actividades no incluidas en el anexo III de la citada Ley.
5. Conforme a la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, la concesión de licencia de obras en un Bien de Interés Cultural o en un entorno de Bien de Interés Cultural precisará la autorización previa de la administración competente, en este caso la Dirección General de Cultura de la Consejería de Turismo y Cultura.

Artículo 1.3.2. Licencia condicionada a obras de urbanización.

1. No podrá otorgarse ninguna licencia de edificación sobre suelo que no reúna la condición de solar por contar con todas las obras de urbanización exigibles con arreglo a estas propias Normas.
2. No obstante, podrá otorgarse licencia de edificación condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización siempre que concurran los siguientes supuestos:
   a) Que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización de las cuales carezca, las cuales deberán ser expresamente incluidas en el acto de otorgamiento de la licencia. La garantía de la ejecución se efectuará mediante constitución de caución en metálico depositada en la Caja Municipal del Ayuntamiento de Murcia, aval bancario previo a la licencia o garantía hipotecaria. La garantía en cualquiera de sus modalidades, no será inferior al importe que determinen los Servicios Técnicos Municipales para el coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución e imputables al solicitante de la licencia incrementado en un 30%.
   b) No podrá otorgarse licencia hasta tanto no se acredite la constitución de la garantía a que se refiere el epígrafe anterior. Para la devolución de la fianza será necesario informe favorable de los técnicos municipales certificando que las obras de urbanización se han llevado a cabo con arreglo al proyecto aprobado.
   c) No podrá ocuparse la edificación hasta no se terminen las obras de urbanización, y se conceda Licencia de Primera Ocupación.

Artículo 1.3.3. Finca indivisible en el Registro de la Propiedad.

1. El propietario que solicite licencia para levantar una edificación que consuma la total edificabilidad permitida en una finca deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, como parcela indivisible, la finca de referencia, si la edificación ocupa una parte de la total superficie de la misma. Si la licencia consume una parte de la edificabilidad total de la parcela, deberá inscribir como indivisible la parte de parcela adscrita al edificio cuya licencia se solicitó.
2. En la petición de licencias de edificación deberá asumirse la obligación de inscribir como parcela indivisible la parcela referida en el apartado 1 anterior, sin cuyo requisito no podrá otorgarse la licencia.
3. El peticionario deberá presentar al Ayuntamiento certificación que acredite que ha hecho constar la cualidad de indivisible en el Registro de la Propiedad, y sólo a partir de tal presentación podrá serle concedida la licencia al peticionario.

TÍTULO 2. ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DERECHOS Y DEBERES.

Artículo 2.1.1. Prescripción general.

Las condiciones de edificación y uso del suelo y de las construcciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación urbanística, en general, y, en concreto, a lo dispuesto en las presentes normas del Plan General.

Artículo 2.1.2. Suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios del suelo urbano consolidado, no incluido en Unidades de Actuación ni en ámbitos de Estudios de Detalle o Planes Especiales, tienen derecho a completar, en su caso, la urbanización de las fincas para que adquieran la condición de solar y a edificarlas en las condiciones contenidas en la legislación urbanística y en el presente Plan General.
2. Le alcanzarán los deberes de completar a su costa la urbanización para que las fincas adquieran, si no la tienen, la condición de solar y, en su caso, a edificarlos en los plazos previstos en el planeamiento. El viario confrontante deberá estar abierto y urbanizado en su totalidad.
3. No obstante se considerará solar y se permitirá edificar si se cede o costea la adquisición de los terrenos para urbanizar la mitad del vial, con un mínimo de calle abierta y urbanizada de al menos cinco (5) metros.

Artículo 2.1.3. Suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de fincas de esta categoría de suelo urbano tendrán derecho a urbanizar los espacios comprendidos en la correspondiente Unidad de Actuación o ámbito de Estudio de Detalle o de Plan Especial y a edificar las fincas resultantes conforme a las condiciones establecidas en el planeamiento.
2. Asimismo deberán asumir los siguientes deberes:
   a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales y dotaciones públicas de equipamiento y espacios libres y zonas verdes de carácter local previstos por el presente Plan General.
   b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan General asigne a la unidad o ámbito de instrumento de desarrollo correspondiente.
   c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, conforme a Ley, le pertenece; o equivalente en metálico a elección de la Administración.
   d) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del presente Plan General en el ámbito de la unidad o ámbito de instrumento de desarrollo correspondiente.
   e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que pueda establecer el planeamiento.

3. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de gestión en un polígono o unidad, solo podrá permitirse transferir edificabilidad entre dos o más parcelas situadas dentro de dicho ámbito, siempre que tengan el mismo uso, se trate de tipologías de edificación aisladas o se actúe por manzanas completas, y la edificabilidad transferida no supere el 20 % de la finca que la tenga mayor. Las condiciones de edificación de las fincas objeto de transferencia de edificabilidad se ordenarán a través de un Estudio de Detalle.

Artículo 2.1.4. Suelo Urbano de núcleo rural.

1. Comprende los terrenos, generalmente dentro del espacio de la huerta tradicional, donde existen agrupaciones de viviendas tradicionales adosadas, organizadas en alquerías o bien agrupaciones de viviendas más modernas que no se limitan a sucesiones en borde de camino, con cierto desarrollo superficial, contando con viario e infraestructura común y respondiendo a un topónimo concreto.
2. La acción urbanística sobre estos espacios favorecerá las acciones de rehabilitación a través de Planes Especiales de Ordenación del Núcleo Rural, de Planes Especiales de Rehabilitación Integral, o equivalentes.
3. Los propietarios de estos suelos podrán edificar, con carácter previo a la aprobación del Plan Especial, siempre que se ajusten a las condiciones establecidas en el Artículo 5.13.4.

Artículo 2.1.5. Suelo Urbano Especial.

1. Integra aquellos terrenos, generalmente dentro del espacio de la huerta tradicional, que constituyen asentamientos lineales a lo largo de caminos, con edificación residencial y de otros usos relativamente densa, dotados de servicios urbanísticos o con posibilidad de ser completados.
2. La ordenación de estos espacios se realizará a través de Planes Especiales de Adecuación Urbanística con el contenido regulado en el Art. 5.14.2.
3. Los propietarios de estos suelos, antes de la aprobación del Plan Especial, podrán edificar siempre que cumplan las condiciones y deberes contenidos en el Art. 5.14.3.

Artículo 2.1.6. Suelo urbanizable sectorizado.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo urbanizable donde el Plan General haya delimitado sectores tienen derecho a promover la transformación de dicho suelo mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial o Especial para su tramitación y aprobación.
2. Le alcanzarán los siguientes deberes:
   a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas previstas en el Plan Parcial.
   b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y, en su caso, las obras necesarias de ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por las necesidades del desarrollo urbanístico previsto en dicho sector.
d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, por Ley, le corresponda, o equivalente económico sustitutorio a elección de la Administración.
e) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con carácter previo a la ejecución material de la ordenación.
f) Costear o ejecutar la urbanización del sector.
g) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el Plan Parcial.

3. Los sectores delimitados en áreas singulares que cuentan con extensión suficiente para garantizar su adecuada inserción en la estructura urbanística general y requieren un tratamiento específico al objeto de sustituir actividades agropecuarias existentes en suelo urbanizable que han resultado incompatibles o inadecuadas con nuevos desarrollos urbanísticos, contiguos o próximos, sobre suelo urbanizable, se ordenarán a través de Planes Especiales de acuerdo a los criterios de ordenación, estándares y cesiones y medidas de adecuación específica adaptadas a las circunstancias de cada sector según se indica en su ficha y en el Art. 6.2.7.

Artículo 2.1.7. Suelo urbanizable sin sectorizar.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo a la naturaleza rústica de los mismos, conforme a la regulación contenida en la zona correspondiente que aparezca en los planos del Plan General, hasta tanto se lleve a cabo el proceso de transformación y ordenación.
2. Asimismo tendrán derecho a promover su transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial o Especial de ordenación del ámbito correspondiente, siempre que se cumplan los requerimientos del presente Plan General para la correspondiente zona de suelo urbanizable sin sectorizar, presentando al mismo tiempo, cuando sea necesario, un Estudio de Incidencia Ambiental.
3. Le alcanzarán los siguientes deberes:
   a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo destinado por la documentación de transformación a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.
   b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo de sistemas generales que se adscriba al desarrollo del ámbito.
   c) Costear y ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la naturaleza y entidad del desarrollo urbanístico.
   d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que, por Ley, le corresponde.

e) Proceder, en su caso, a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.
f) Costear y ejecutar la urbanización del ámbito.
g) Costear y ejecutar las obras y actuaciones previstas y comprendidas en el Programa de Actuación urbanística del ámbito.
h) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 2.1.8. Suelo urbanizable especial.

1 El suelo urbanizable especial sin sectorizar comprenderá aquellos terrenos, generalmente dentro del espacio de la huerta tradicional, con peculiares características de asentamiento existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental o previsión de actuaciones de mejora ambiental.
2 Hasta tanto se aprueben o gestionen los correspondientes Planes Especiales de Adecuación Urbanística los propietarios de estos suelos podrán edificar cumpliendo las condiciones y deberes regulados en el apartado 3 del Art. 6.1.7.

Artículo 2.1.9. Suelo destinado a sistemas generales.

1. Los propietarios de fincas destinadas por el Plan General a sistemas generales, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza, hasta tanto sean adquiridos por la Administración para la ejecución del sistema general.
2. En el supuesto de que los terrenos tengan reconocido aprovechamiento, tendrán derecho a la obtención de dicho aprovechamiento en el sector o ámbito correspondiente.
3. En el caso de que los terrenos no tengan reconocido aprovechamiento, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a obtener su justo valor en el proceso de expropiación o por cualquier otro título jurídico de adquisición de los terrenos por parte de la Administración.
4. En el supuesto de tener reconocido aprovechamiento procederá:
   a) poner los terrenos a disposición de la Administración, previa tramitación del correspondiente expediente de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos e indemnizaciones que procedan, en los términos que regule la legislación vigente del suelo, o
   b) cederlos obligatoria y gratuitamente cuando se apruebe el proyecto de gestión de la unidad donde se le reconozca de manera efectiva su aprovechamiento.

Artículo 2.1.10. Suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo no urbanizable delimitado por el presente Plan General tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlas a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de los usos globales y compatibles establecidos por las presentes Normas.

2. Las condiciones concretas de uso del suelo y, eventualmente, sus posibilidades de edificación y uso de las construcciones, aparecen reguladas en las presentes normas del Plan General para la correspondiente zona de suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE DIVISIÓN DE FINCAS.

Artículo 2.2.1. Suelo urbano consolidado.

Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima prevista en cada caso por el planeamiento.

Artículo 2.2.2. Suelo urbano no consolidado.

La división de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano no será permitida hasta que no se apruebe el correspondiente instrumento de redistribución de cargas y beneficios, y tras ella requerirá que se cumpla la parcela mínima prevista por el planeamiento.

Artículo 2.2.3. Suelo urbanizable.

Antes de la aprobación del Plan Parcial o Plan Especial y del correspondiente instrumento de gestión de sus unidades, se podrán dividir fincas siempre que las resultantes de la división tengan una superficie mínima de 5.000 m^2 y den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos. Tras la aprobación del correspondiente instrumento de gestión la división de fincas requerirá el cumplimiento de la parcela mínima prevista por el Plan Parcial o Especial.

Artículo 2.2.4. Suelo no urbanizable.

1. La división de fincas en esta clase de suelo requerirá que la superficie mínima de las fincas divididas alcance lo dispuesto en la legislación agraria en cuanto a superficies requeridas para unidades mínimas de cultivo.
2. Se prohíbe expresamente la parcelación urbanística y aquellas otras que bajo la apariencia de parcelación agraria supongan una parcelación urbanística.
3. Se entenderá que se produce parcelación urbanística cuando mediante segregaciones simultáneas o sucesivas la finca original se subdivida en 3 o más de superficie inferior a 5.000 m^2 o se lleve a cabo la apertura de nuevo viario o se implanten servicios urbanísticos que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.

CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.3.1. Régimen de las edificaciones.

1. Los edificios e instalaciones disconformes con la presente Revisión del Plan General, y levantados con anterioridad a la aprobación de dicha Revisión, se calificarán como fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero permitiéndose pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene, ornato y conservación del inmueble. No obstante se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.
2. Todo ello sin perjuicio de lo regulado en la Norma Transitoria Única de las presentes Normas.
3. No se consideran fuera de ordenación los edificios y elementos catalogados.

Artículo 2.3.2. Régimen de usos.

1. En las partes de los edificios que se califiquen como fuera de ordenación por exceder de las alturas, fondos u ocupación permitidos por el Plan General, se permitirán los usos globales, complementarios o compatibles previstos por el presente Plan para el resto del edificio, conforme a la regulación de la zona correspondiente.
2. Cuando el edificio resulte fuera de ordenación por estar destinado por el planeamiento a espacio de dominio público (viario, equipamientos o espacios libres), se permitirán los usos previstos como característicos, complementarios o compatibles en la zona contigua o más inmediata al edificio fuera de ordenación, siempre que no esté prevista la adquisición del inmueble o la gestión de la unidad en que se halle comprendido en el plazo máximo de 10 años y que el titular de dicho inmueble renuncie, así como el titular de la actividad si fuere distinto, a indemnización por cese del uso o actividad formalizada en documento público. El acto municipal de autorización, conteniendo la renuncia de indemnización de tal forma documentada, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 4. INSTALACIONES O USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Artículo 2.4.1. Instalaciones provisionales.

En Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable, no podrá iniciarse un proceso de edificación y urbanización sin estar aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión. No obstante, siempre que se entienda que no va a dificultar la ejecución del Plan, podrán permitirse en los supuestos establecidos legalmente para cada clase y categoría de suelo, instalaciones, usos y obras de carácter provisional, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La instalación, uso y obra que se pretenda tendrá carácter provisional, presentándose a tal efecto memoria justificativa suscrita, en su caso, por técnico competente, indicando los materiales a emplear, carácter desmontable de la instalación y su duración en el tiempo.

b) La autorización se otorgará siempre con carácter precario, debiendo desmontarse cuando sea necesario para la ejecución del planeamiento o cuando venza el plazo para la que se concedió.
c) El propietario, con carácter previo a la obtención de la licencia municipal, deberá renunciar a indemnización por revocación de la autorización, en documento público que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad para publicidad de terceros.

CAPÍTULO 5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Artículo 2.5.1. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. Para asegurar el cumplimiento de estas condiciones y normativa la Administración Municipal podrá dictar las correspondientes órdenes de ejecución dirigidas a los propietarios de edificios que no cumplan tales condiciones y normativa, concediendo plazo para su ejecución y advirtiendo que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, la Administración podrá utilizar el procedimiento de ejecución subsidiaria.
3. El incumplimiento del deber de conservación o las ordenes de ejecución dictadas para hacerlo efectivo determinará la exigencia de las responsabilidades correspondientes por infracción urbanística.

CAPÍTULO 6. RÉGIMEN INDEMNIZATORIO.

Artículo 2.6.1. Régimen indemnizatorio.

La ordenación de las condiciones de edificación y uso de los terrenos y construcciones establecida en el presente Plan General no confiere a los propietarios afectados derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos específicos que estén previstos en la ley.

CAPÍTULO 7. RÉGIMEN DE FINCAS CON EDIFICACIONES COMPATIBLES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 2.7.1. Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo.

Las fincas donde existan edificaciones compatibles con el planeamiento general o de desarrollo, en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado, podrán tener un régimen de contribución al proceso de equidistribución (cesiones de suelo y costes de urbanización), distinto

al de las fincas libres de edificación, según determine dicho planeamiento de desarrollo o, en caso de unidad de actuación, el propio proyecto de gestión de la misma.

TÍTULO 3. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. APLICACIÓN Y TIPOS DE USOS.

Artículo 3.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Séptimo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 3.1.2. Uso global y uso pormenorizado.

Los usos pueden ser globales o pormenorizados conforme determine el instrumento de planeamiento correspondiente.

1. Uso global es aquél que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.
2. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento correspondiente.

Artículo 3.1.3. Uso complementario, uso accesorio y uso compatible.

La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, accesorios o compatibles.

1. Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.
2. Es uso accesorio aquél que complementa funcionalmente al dominante, pero cuya implantación no es obligatoria.
3. Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Artículo 3.1.4. Uso prohibido.

Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Artículo 3.1.5. Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.
2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CUADRO DE TIPOS DE USOS

GLOBALES	PORMENORIZADOS
1.Residencial	1.1 Vivienda en edificación unifamiliar. 1.2 Vivienda en edificación plurifamiliar. 1.3 Residencia Especial.
2.Económico-Industrial	2.1 Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental. 2.2 Grandes establecimientos industriales. 2.3 Almacenes e industrias en general. 2.4 Pequeños talleres y almacenes de venta. 2.5 Talleres domésticos.
3.Servicios	3.1 Comerciales: 3.1.1 Centros terciarios integrados. 3.1.2 Grandes superficies. 3.1.3 Superficies medias. 3.1.4 Comercio local. 3.2 Oficinas y Servicios profesionales. 3.3 Restauración. 3.4 Espectáculos y Ocio. 3.5 Hospedaje. 3.6 Campamentos de turismo.
4.Equipamientos	4.1 Deportivo. 4.2 Educativo. 4.3 Servicios de Interés Público y Social (SIPS): 4.3.1 Sanitario. 4.3.2 Asistencial. 4.3.3 Cultural. 4.3.4 Administrativo Público. 4.3.5 Mercado de Abastos. 4.3.6. Religioso. 4.4 Cementerios.

	4.5 Defensa y Cárceles.
5.Espacios Libres	5.1 Espacios libres públicos y Zonas Verdes: 5.1.1 Parques metropolitanos. 5.1.2 Parques de distrito o pedanía. 5.1.3 Zonas verdes. 5.2 Red de Sendas Verdes y Vías Pecuarias. 5.3 Zonas Verdes Públicas de Protección. 5.4 Espacios libres privados.
6.Transportes e Infraestructuras	6.1 Vías Públicas: 6.1.1 Arterias de gran capacidad. 6.1.2 Arterias, avenidas. 6.1.3 Calles. 6.1.4 Caminos. 6.2 Transportes: 6.2.1 Aparcamiento-garaje. 6.2.2 Dotaciones de servicio al transporte por carretera: 6.2.2.1 Estaciones de Servicio. 6.2.2.2 Estaciones e intercambiadores de pasajeros. 6.2.2.3 Áreas logísticas. 6.2.3 Transportes ferroviarios. 6.2.4 Transporte aéreo. 6.3 Infraestructuras Básicas: 6.3.1 Abastecimiento de aguas. 6.3.2 Saneamiento y depuración de aguas. 6.3.3 Energía eléctrica. 6.3.4 Gas. 6.3.5 Telecomunicaciones. 6.3.6 Residuos sólidos. 6.4 Cauces hidráulicos y grandes balsas.
7.Agropecuarios y Forestales	7.1 Usos Agropecuarios 7.2 Usos Forestales y Naturalistas 7.3 Usos Extensivos del Medio Natural

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

Artículo 3.2.1. Condiciones de los Usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 3.2.2. Usos en los sótanos.

1. En los sótanos sólo podrán establecerse:
   a) Las instalaciones al servicio de la edificación o de alguno de sus componentes privativos.
   b) Aparcamientos y garajes.
   c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja siempre que disponga de acceso desde dicha planta.
2. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Murcia (P.E.C.H.A.).

Artículo 3.2.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollarán dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
   a) Vivienda en edificación unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.
   b) Vivienda en edificación plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.
   c) Residencias Especiales, comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

Artículo 3.3.2. Vivienda exterior.

1. Se considera que una vivienda es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle o espacio libre público, o espacio libre privado que dé a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

2. Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.
3. Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores". En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.

Artículo 3.3.3. Dotación de aparcamiento.

1. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m^2 construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.
2. Se exceptúan las viviendas localizadas en zonas de edificación consolidada que por sus características y ordenanzas específicas admitan excepciones o soluciones particulares de aparcamiento.
3. El planeamiento de desarrollo decidirá el espacio de ocupación en sótano que corresponde a cada edificación, con destino a garaje, disponiendo, en su caso, la necesidad de construcción de una segunda o más plantas de sótano y, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 3.8.1.2.1.e).
4. A los efectos de lo dispuesto anteriormente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad.

Artículo 3.3.4. Usos prohibidos.

1. En edificios de uso global residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:
   a) Lavadero de vehículos.
   b) Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña.
   c) Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura.
   d) Talleres de carpintería metálica.
   e) Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco).
   f) Academia de baile y de música, salvo que el local donde pretenda implantarse dicho uso no tenga viviendas en la planta inmediatamente superior, y en cualquier caso garantizándose un aislamiento acústico suficiente para que no se superen en ningún caso los niveles máximos de transmisión de decibelios establecidos por la normativa en vigor.
   g) Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores).
   h) Discotecas.
   i) Imprentas. No quedan incluidos en la prohibición los pequeños establecimientos dedicados al diseño gráfico e impresión digital o mediante técnicas fotográficas, siempre que la superficie efectivamente destinada a estas labores no supere los 100 m^2, y la maquinaria no supere los 10 Kw de potencia.
   j) Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

2. Así mismo en edificios de uso global residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m^2.

CAPÍTULO 4. USO ECONÓMICO-INDUSTRIAL.

Artículo 3.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende las actividades económicas incluidas en las secciones C (Industrias Extractivas), D (Industrias Manufactureras), E (Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua), F (construcción) e I (Transportes, almacenamiento y comunicaciones), y las de Comercio al por mayor, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados, según sus características y condiciones de implantación:
   a) Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.
   b) Grandes establecimientos industriales.
   c) Almacenes e industrias en general.
   d) Pequeños talleres y almacenes de venta.
   e) Talleres domésticos.

Artículo 3.4.2. Condiciones de los edificios.

1. En zonas de uso global distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un mínimo de veinte (20) centímetros libres, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
2. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Artículo 3.4.3. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m^2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.
2. Si hubiera además en el edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m^2, existirá una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con

capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m^2 de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Artículo 3.4.4. Vertidos industriales.

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 y las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.

Artículo 3.4.5. Definición y condiciones particulares de las Instalaciones Singulares de alta incidencia ambiental.

1. Se consideran actividades singulares de alta incidencia ambiental, precisadas de evaluación, las siguientes:
   - Instalaciones de fabricación de cemento.
   - Centrales nucleares y otras industrias dedicadas al almacenamiento, enriquecimiento, transporte o tratamiento de materiales o residuos radioactivos.
   - Almacenamiento de productos petroquímicos y gases licuados del petróleo.
   - Fabricación, almacenamiento y manipulación de productos explosivos.
   - Vertedero, almacenamiento y plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales, tóxicos y peligrosos, agropecuarios y hospitalarios.
2. Por sus características, sólo se podrán localizar en la zona de Uso Económico-Dotacional en Grandes Sectores, o en Suelo No Urbanizable en entornos ambientales y de aislamiento que las admitan, con separación mínima de 2.000 metros a los núcleos de población, y con las garantías ante el impacto ambiental que exija la correspondiente declaración de su evaluación ambiental.
3. Para la localización de la actividad se deberá justificar la idoneidad del emplazamiento proyectado, y, en su caso, las razones que habrían llevado a seleccionar emplazamiento alternativo al de las zonas de Uso Económico-Dotacional en Grandes Sectores, debiéndose justificar en todo caso su inexistencia en el entorno.
4. Previa a la formulación y tramitación definitiva del proyecto, se podrá presentar solicitud de consulta en relación al emplazamiento preseleccionado, o en relación a las alternativas de localización que se estuvieran considerando.

Artículo 3.4.6. Definición y condiciones particulares de los Grandes Establecimientos Industriales.

1. Comprende actividades cuya singularidad deriva de la gran entidad que alcanzan sus procesos productivos; de la gran demanda de suelo equipado que comportan y de las reservas de suelo que para su crecimiento a medio-largo plazo se requieren; de la propia imprevisibilidad de su implantación local y de sus necesidades específicas; así como de la extraordinaria significación social y económica que se deriva de su implantación. Para la adecuada implantación de estos

establecimientos se han de adoptar, en su caso, soluciones urbanísticas específicas, diseñadas a la medida de las necesidades concretas que se presenten.

2. Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que supongan una superficie construida superior a 15.000 m^2, que requieran superficie de parcela de más de 50.000 m^2, o que tengan una plantilla de más de 250 trabajadores.
3. En ningún caso se admitirá la localización de grandes establecimientos en zonas calificadas para uso residencial dominante, ni contiguas a las mismas, excepto en zonas calificadas y ordenadas al efecto.
4. La localización de nuevas implantaciones de Grandes Establecimientos Industriales se resolverá normalmente en zonas de Uso Económico-Dotacional en Grandes Sectores. Cuando así no fuera posible o conveniente se deberá justificar explícitamente la necesidad de emplazamiento alternativo, sin que a estos efectos el precio del suelo haya de entenderse como justificación determinante.
5. Cuando la implantación se resuelva por vía de interés público y social, en el proyecto se deberán contemplar como zonas verdes arboladas una proporción no menor de la exigida con carácter de sistema local de espacios libres en la ordenación de los usos económico-dotacionales en grandes sectores. De esta masa arbolada al menos el 50% se ordenará perimetralmente buscando favorecer la integración paisajística y ambiental del proyecto en cuestión.

Artículo 3.4.7. Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general.

1. Comprende las actividades e instalaciones más características de la organización económica actual, realizadas en edificios y construcciones específicamente diseñados para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas, de dimensiones variables, ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto.
2. Se han de ubicar en parcelas independientes, de uso económico exclusivo, en sectores de suelo calificado y ordenado al efecto.
3. No se admitirá su localización en el suelo No Urbanizable, ni, con carácter general, en el Suelo Urbanizable sin sectorizar.

Artículo 3.4.8. Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta.

1. Comprende actividades de producción, reparación y venta, realizadas a pequeña escala, en general ligadas al abastecimiento a familias y hogares, altamente intensivas en trabajo, poco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en materia de bienes de equipo, consumos energéticos y de materias primas, así como de almacenamiento de productos. Incluye, asimismo, las instalaciones y usos globales de la industria escaparate y excluye los talleres de vehículos en los términos del presente artículo. Tienen alta flexibilidad ambiental, tecnológica y dotacional, lo que les facilita tanto su integración en tejidos urbanos residenciales como su inserción en polígonos.

2. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso de Pequeños Talleres y Almacenes de Venta deberán cumplir las siguientes condiciones:
   a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
   b) Estar ubicado en planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 1.500 m^2 o una superficie máxima de taller de 1.000m^2, salvo que las ordenanzas de zona establezcan parámetros distintos.
   c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
3. Los talleres de mantenimiento y reparación de toda clase de vehículos, exceptuados los denominados "talleres de mecánica rápida", se consideran a estos efectos Almacenes e Industrias en General. A los efectos de este artículo, se entenderá por talleres de mecánica rápida aquellos cuya actividad se centre exclusivamente en servicios de mantenimiento y reposición mediante actuaciones concretas, tales como neumáticos, frenos, amortiguadores, tubos de escape, filtros, revisión ITV y otros similares que se caractericen por la inmediatez en la prestación del servicio y la no permanencia de los vehículos en el establecimiento por un tiempo superior al de la actuación de mantenimiento o reposición.

Artículo 3.4.9. Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos.

1. Corresponden a muy pequeñas unidades productivas, de carácter marcadamente artesanal, que generan individualmente un nivel de empleo muy reducido, que en general se resuelve con aporte de trabajo familiar. Generan nula o muy reducida frecuentación de visitas. Son funcionalmente compatibles con la vivienda familiar, con la que pueden compartir el acceso principal, siempre que dispongan en su interior de espacio específico para el desarrollo de la actividad, y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico.
2. No se admitirán talleres domésticos en edificios de viviendas colectivas, excepto en las plantas bajas de las edificaciones.
3. La superficie destinada a taller no será superior a 200 m^2.

CAPÍTULO 5. USO DE SERVICIOS.

Artículo 3.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
   a) Comercio: es aquél destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. También se incluirán las ventas al por mayor cuando se justifique debidamente que por su volumen de mercancías, superficie de almacén

e incidencia en el tráfico de las operaciones de carga y descarga, es asimilable a los comercios de venta al por menor.

b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y Ocio: es aquel servicio destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Artículo 3.5.2. Condiciones particulares del Uso Comercial.

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
   a) Centros Terciarios Integrados: Constituyen grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 30.000 m^2 que suelen integrar una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.
   b) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2500 m^2.
   c) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m^2.
2. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitables por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

3. En los supuestos de los apartados a) y b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga. En los del apartado c), una plaza por cada 100 m^2 de superficie en nuevos edificios.

Artículo 3.5.3. Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios Profesionales.

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.
b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m^2. Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.

Artículo 3.5.4. Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.

1. Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros, ...).
2. Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en el artículo 3.3.4.
3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m^2 construidos.

Artículo 3.5.5. Uso de Hospedaje.

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento a que se refiera la legislación sectorial correspondiente; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).
2. En nuevos edificios con este uso se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.
3. Cuando el aprovechamiento urbanístico se determine por aplicación de índices de edificabilidad, se establece un 30% de prima de aprovechamiento para uso hotelero, que se calculará en función de la edificabilidad que se destine a dicho uso. En otro caso, la prima del 30% deberá ser justificada mediante Plan Especial.

Artículo 3.5.6. Campamentos de turismo.

1. Comprende los usos turísticos realizados en campamentos u otros tipos de hospedajes similares (granjas, albergues juveniles, ...), que organizan su oferta en torno a la disponibilidad de terreno apropiado para acampar, dotado de los correspondientes servicios, en ocasiones complementados con instalaciones fijas (barracas, cabañas, ...), utilizadas para el alojamiento temporal de grupos que desarrollan actividades de turismo de la naturaleza, o similares. Conforme a la legislación vigente en materia de Ordenación de Campamentos Públicos de Turismo, se exige Plan Especial para la ordenación de los mismos.
2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de acampada.

CAPÍTULO 6. USO DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 3.6.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
   a) Deportivo, que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
   b) Docente o educativo, referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.
   c) Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:
      i) Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen de este concepto los servicios prestados en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m^2 construidos.
      ii) Asistencial, referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Incluye centros residenciales para mayores y otros establecimientos que presten servicios sociales, siempre que cumplan con las definiciones, requisitos y condiciones establecidas en la normativa sectorial vigente que regule los servicios sociales y los centros asistenciales en la Región de Murcia.
      iii) Cultural, consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc., excluidos los equipamientos docentes.
      iv) Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los

ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

v) Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

vi) Religioso, dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de las personas consagradas a los mismos.

d) Cementerios, considerando el Cementerio Municipal Nuestro Padre Jesús y los muy numerosos cementerios vinculados a pedanías.

e) Defensa y cárceles.

3. En las parcelas de equipamiento con o sin uso pormenorizado asignado, se admiten como usos compatibles las Residencias Especiales, que comprenden los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes. Se incluyen en esta categoría los colegios mayores, residencias de estudiantes, residencias de mayores, alojamiento dotacional para viviendas en régimen de alquiler social, entre otros.

Artículo 3.6.2. Clasificación según su especialización funcional.

El uso de equipamiento, en sus diversas orientaciones, se clasifica de acuerdo a su grado de especialización funcional de la manera siguiente:

a) Equipamientos estructurantes o institucionales: son los destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito de escala municipal o supramunicipal. Se cuentan entre éstos los principales equipamientos educativos (Rectorado, Universidad), sanitarios (grandes centros hospitalarios), culturales (Auditórium, museos), de espectáculos deportivos y similares (plaza de toros, estadio de fútbol), religiosos (catedral, conventos), de atención y culto a los muertos (cementerio municipal), del transporte (estación de autobuses) y administrativos públicos (sedes de las principales instituciones de gobierno). Se incluyen asimismo en esta categoría espacios relevantes dedicados al servicio de las instituciones (suelo e instalaciones militares, principalmente). En lo posible deben disponer de una localización óptima en relación a la red arterial y al sistema de transportes públicos metropolitanos. En ocasiones, las zonas calificadas como equipamiento estructurante albergan agrupaciones de pequeños equipamientos de diferente rango o destino que en conjunto definen un espacio de carácter dotacional representativo como tal a escala de ciudad, municipio o ámbito metropolitano. Se reflejan en los planos de ordenación pormenorizada con las siglas EE.

b) Grandes equipamientos deportivos: constituyen el caso particular de los anteriores destinado al uso deportivo, incluyendo los más importantes clubes privados dedicados a esta actividad. Su particularización obedece a las especiales características y efectos urbanísticos de este uso cuando se manifiesta en parcelas de gran extensión o acentuada especialización, así como a constituir instalaciones muy valoradas cuya creciente demanda es de difícil

satisfacción en localizaciones relativamente integradas en concentraciones urbanas. Se reflejan con las siglas ED.

c) Equipamientos de ámbito local, o simplemente equipamientos: corresponden a todas las restantes manifestaciones del uso de equipamientos, y en particular los que soportan en sus diversas concreciones el primer nivel de prestación de servicios de ámbito local, así como la totalidad de los derivados de la aplicación de los estándares reglamentarios establecidos para el desarrollo de sectores del suelo urbanizable. En lo posible deben disponer de una localización relativamente centrada en relación a la trama residencial circundante, y buena accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público. En ocasiones, las zonas que por su calificación se dedican a estos equipamientos albergan agrupaciones de pequeños equipamientos diferentes que en conjunto definen un espacio esencial en la vida pública y articulación urbanística local. Se reflejan con las siglas DE.

Las tres categorías de equipamientos pueden aparecer en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo no urbanizable. También pueden integrarse en sistemas generales: en el caso DE sólo si la superficie tiene más de 12.000 m^2.

Artículo 3.6.3. Aplicación de las condiciones señaladas para los equipamientos.

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 3.6.4. Equipamientos estructurantes o institucionales (EE).

1. Los suelos dedicados a equipamientos estructurantes o institucionales de nueva creación a través del planeamiento de desarrollo tendrán una superficie mínima de 5000 m^2, salvo que de manera justificada se establezca una dimensión inferior según la naturaleza del equipamiento correspondiente y las características del ámbito a desarrollar.
2. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General haya calificado como equipamiento estructurante o institucional por usos de distinto carácter.

Artículo 3.6.5. Grandes equipamientos deportivos (ED).

1. En las parcelas calificadas como Gran Equipamiento Deportivo las construcciones ocuparán como máximo el 40% de la superficie y la edificabilidad máxima será de 0,4 m^2/m^2, salvo en los que, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión, existan equipamientos deportivos, en los que se podrán superar tales parámetros hasta el límite máximo de 0,7 m^2/m^2

de edificabilidad y 70 % de ocupación, mediante la redacción y tramitación de un Plan Especial en el que deberán contemplarse medidas de mejora en el tráfico del entorno más inmediato.

2. En todo caso, en parcelas superiores a 100.000 m^2 será obligatoria la redacción de un Plan Especial a fin de establecer la ordenación más adecuada al tipo de instalación a implantar.

Artículo 3.6.6. Equipamientos de ámbito local (DE).

La parcela mínima de equipamiento en planes especiales dentro de suelo urbano será de 500 metros cuadrados, salvo razones justificadas que determinen una dimensión inferior. En caso de suelo urbanizable ésta será de 1.000 metros cuadrados, excepto en el caso de parcela deportiva que será de 1.500, sin perjuicio de lo dispuesto en el instrumento de planeamiento correspondiente.

Artículo 3.6.7. Condiciones de edificación de los equipamientos.

Las condiciones de edificación con carácter general de los equipamientos, según los distintos supuestos, serán las siguientes:

a) Equipamiento directamente ordenado por el Plan General. Comprende los equipamientos ubicados en suelo urbano directo (U), incluidos los ámbitos de suelo urbano de planeamiento anterior convalidado por el Plan General, ámbitos (UA), (UH) o (UM) así como los ubicados en suelo urbano no consolidado correspondiente a los ámbitos (UE) y (UD).

   i) Fincas con presencia significativa de medianeras donde la edificación deba alinearse a viario, zonas verdes o peatonales para mantener la trama existente de la estructura urbana:

      - <u>Ocupación</u>: Podrá llegar hasta el 100% de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
        En el caso de usos compatibles, tales como el residencial especial, actividades de las empresas de medios de comunicación social, hospedaje y oficinas, la ocupación en planta baja podrá llegar hasta el 100% hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure de igual modo la servidumbre de otras parcelas y la adecuada ventilación e iluminación de todos los espacios. En las demás plantas, el fondo máximo de la edificación medido desde la alineación oficial o medianera existente será de 15 m.
      - <u>Retranqueos</u>:
        - *Viario, zonas peatonales o verdes*: Alineada.
          Se podrán establecer retranqueos particulares a viario, zonas verdes o peatonales mediante Estudio de Detalle que justifique la idoneidad de la edificación o edificaciones que se proyecten en relación con el entorno y se procure no generar nuevas medianeras sin un tratamiento adecuado.
        - *Linderos y otras edificaciones*: Si se separa la edificación de las parcelas o edificaciones colindantes, lo hará como mínimo en la misma distancia que se aplicase en la zona para sus patios, y no menor que 3 metros.
          Se acondicionará por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

- Altura máxima: El número de plantas no excederá del que le corresponda a la calle de su emplazamiento, con arreglo a la regulación de altura de la zona contigua.
  Dada la diversidad y singularidad de los equipamientos colectivos podrán considerarse como excepciones los elementos puntuales exigibles por su funcionalidad, tales como campanarios, torreones, instalaciones, etc. siempre y cuando se justifique su necesidad y se emita informe favorable urbanístico sobre la adecuación de dicho elemento en relación con el entorno. Este informe deberá indicar expresamente que los elementos propuestos no tienen un impacto negativo en el entorno urbano.

ii) Si la edificación se ubicara en cualquier otra situación deberá cumplir las condiciones:

- Retranqueos:
  - *Viario, zonas verdes o peatonales*: Libres. Podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia, y ser impuestos por el Ayuntamiento cuando a su juicio resulte necesario para garantizar un acceso adecuado o lograr una mejor integración urbanística del edificio resultante, evitando impactos negativos en el entorno urbano.
  - *Resto de linderos*: La edificación deberá separarse de las parcelas o edificaciones colindantes de distinta titularidad un mínimo de 1/3 de la altura de la edificación y una distancia no menor que 3 metros.
- Altura máxima: El número de plantas será como máximo el que corresponda a la calle de su emplazamiento, con arreglo a la regulación de altura de la zona contigua o en su caso la asignada por el instrumento de planeamiento.
  Igualmente podrán considerarse como excepciones los elementos puntuales exigibles por su funcionalidad, tales como campanarios, torreones, instalaciones singulares, etc. siempre y cuando se justifique su necesidad y se emita informe favorable urbanístico sobre la adecuación de dicho elemento en relación con el entorno, indicando expresamente que no tienen un impacto negativo en el entorno urbano.
- Edificabilidad: El índice de edificabilidad máximo será de 2 m^2/m^2, con la excepción de equipamientos integrados en edificios protegidos o catalogados existentes con condiciones singulares de edificabilidad.

b) Equipamiento establecido y ordenado por el planeamiento de desarrollo:

El índice de edificabilidad de las parcelas de equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de 2 m^2/m^2, tanto para los derivados de la gestión del Plan General anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

En los casos en que la nueva edificación no pueda materializar la edificabilidad de 2 m2/m2 debido a las condiciones de ocupación y altura impuestas por el planeamiento de desarrollo, se podrá modificar la ocupación o superar la altura máxima prevista hasta materializar la totalidad de la edificabilidad permitida. Para ello, será necesario contar con un informe

urbanístico favorable que determine que dicha modificación no genera un impacto negativo en el entorno.

La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.

c) Equipamiento en suelo no urbanizable:

El índice máximo de edificabilidad será de 0,5 m^2/m^2.

d) Equipamiento no establecido expresamente por el planeamiento, cuya implantación se derive de la aplicación del párrafo 2 del artículo 3.6.3:

Las condiciones de edificación se ajustarán a las del precedente apartado a) siempre que la altura no supere en más de una planta, ni la edificabilidad en más de un 30%, las magnitudes respectivas que resulten de la aplicación de las ordenanzas de la zona correspondiente.

Artículo 3.6.8. Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga.

1. Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
   a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos.
   b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m^2.
   c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos docentes de nueva construcción que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.
3. Los mercados de abastos de nueva construcción dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres metros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
4. En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2. de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

CAPÍTULO 7. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 3.7.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende asimismo usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres; ello sin incidir en los aspectos definitorios de los usos agropecuarios y forestales.
2. Estos usos, de acuerdo a las características y utilidad de los terrenos en que se implantan, y a la localización de los mismos en relación a la trama urbana y a la estructura territorial, dan lugar a una diferenciación que se refleja en las siguientes zonas:
   a) Espacios libres públicos y Zonas verdes: Son los espacios libres de titularidad pública, ajardinados o arbolados, o susceptibles de serlo, con función expresamente dotacional al servicio de la población que los visita, diseñados para encauzar diversas actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento. Dentro de ellos se distinguen tres categorías: Parques Metropolitanos, Parques de Distrito o Pedanía, y Zonas Verdes.
      i) Parques Metropolitanos: son grandes parques predominantemente arbolados, estratégicamente localizados y articulados en relación a las tramas urbanas y a las áreas densas del hábitat diseminado, con superficies de más de 80.000 m^2. En general están apoyados sobre elementos naturales y culturales particularmente relevantes para el mantenimiento y valorización de la identidad ambiental, cultural y urbanística local. Conforman el umbral superior de la oferta de zonas verdes de carácter urbano y periurbano

      Dentro de esta categoría se distinguen con características específicas los Parques Metropolitanos Equipados y los Parques Metropolitanos Recreativos.

      Los Parques Metropolitanos Equipados, por sus características y relación con la trama urbana, son aquellos apropiado para una mayor implantación de equipamientos públicos de carácter deportivo, educativo, cultural; recreativo o de ocio u otras instalaciones singulares al servicio de las familias, de las instituciones o de la actividad económica local o regional.

      Los Parques Metropolitanos Recreativos son espacios de libre uso público, predominantemente arbolados sin ajardinamientos formalizados, pero cuyo diseño se orienta a una cierta naturalización compatible con la dotación de elementos apropiados al uso recreativo que satisfacen (aceras, aparcamiento, carril-bici, circuitos de marcha y senderismo, áreas de estancia, restauración y recreo); ocasionalmente pueden estar constituidos por sucesiones de segmentos homogéneos separados, individualmente mayores de 12.000 m^2, interconectados mediante ejes de circulación peatonal y/o ciclista. Constituyen el soporte territorial más importante para el desarrollo de actividades de esparcimiento y recreo en contacto con elementos naturales importantes: el Río Segura, las Sierras, los Relieves del Norte, etc.

      ii) Parques de distrito o pedanía: son otras zonas ajardinadas y arboladas con superficies comprendidas entre 12.000 y 80.000 m^2 que cumplen un papel de gran relevancia en la

oferta de espacios libres públicos. Complementan a los Parques Metropolitanos en las funciones dotacionales con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad del término municipal, constituyendo conjuntamente con aquellos la base del Sistema General de Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes contabilizable a los efectos de la dotación reglamentaria de 5 metros cuadrados por habitante. Contribuyen significativamente a la estructuración y cualificación de los espacios urbanos.

iii) Zonas Verdes: son los espacios libres públicos más abundantes, generalmente inferiores a 12.000 m^2 de superficie, enclavados en áreas de uso dominante residencial, industrial o de servicios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano. Están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo. Se incluyen en este concepto la totalidad de los espacios libres públicos con carácter de sistema local, en particular los resultantes de la aplicación de los estándares reglamentarios en sectores de suelo urbanizable; así como algunos espacios libres públicos con menos de 12.000 m^2 pero incluidos en el Sistema General de Espacios Libres como resultado de cesiones expresas al mismo en el proceso de gestión urbanística, o en el Sistema General Arterial con carácter complementario a las arterias propiamente dichas (bulevares e isletas ajardinadas, etc.), o en el Sistema General Hidráulico cuando resultan de modificaciones de cauces.

b) Red de Sendas Verdes y Vías Pecuarias: corresponde al objetivo de configurar una red de caminos acondicionados para encauzar recorridos peatonales, ciclistas o a caballo, con exclusión de vehículos a motor, interconectando parques, zonas verdes relevantes, hitos culturales y parajes rurales o de montaña a lo largo y ancho de todo el término municipal. En la inmensa mayoría de sus tramos, esta red se apoyará sobre caminos existentes, motas del río Segura, acequias entubadas, espacios libres públicos marcadamente lineales, y, en particular, sobre la red vigente de Vías Pecuarias, en este caso sustituyendo apropiadamente los tramos desaparecidos no recuperables; ocasionalmente se utilizarán márgenes de vías públicas de tráfico motorizado debidamente acondicionadas al efecto.

c) Zonas Verdes Públicas de Protección: son franjas de terrenos, en general con vegetación arbórea o arbustiva, que cumplen funciones de filtro entre dos o más zonas de distintos usos asegurando su compatibilidad ambiental; o de protección o complemento de arterias de tráfico importantes, o de ornato bordeando usos de especial significación.

d) Espacios libres privados: corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso residencial. Sólo son objeto de calificación específica en los planos, reflejada con una trama específica en los planos de calificación del suelo a 1:4.000 o con las siglas “RO” en los de ordenación pormenorizada a 1:2.000, en los casos excepcionales en que exista motivo para subrayar de ese modo su condición, o para precisar su localización y dimensiones, o porque de no hacerlo así pueda darse lugar a

confusiones, ya que en general es suficiente remitirlos a la calificación residencial correspondiente.

Artículo 3.7.2. Condiciones particulares de los Parques Metropolitanos.

1. Parques Metropolitanos (VM):
   a) Independientemente de los Bienes de Interés Cultural que pudieran existir en su interior, y que en todo caso deberán ser protegidos, los Parques Metropolitanos podrán disponer de áreas e instalaciones específicas para uso deportivo de carácter público, siempre que no ocupen conjuntamente el 10% de la superficie total del Parque, su edificabilidad conjunta no supere 0,05 m^2/m^2 con altura máxima de nueve (9) metros.
   b) Cumpliendo las condiciones antes expuestas, los Parques Metropolitanos requerirán la redacción de un Plan Especial en el que se establezca el carácter y ordenación del parque en función de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano, y en relación a los otros parques de su rango.
2. Parques Metropolitanos Equipados (VE):
   a) La superficie destinada a uso de equipamiento no podrá ser superior al 20% de la superficie total del parque y la edificabilidad total no superará el índice de 0,2 m^2/m^2.
   b) No se admitirá en estos parques la implantación de equipamientos asistenciales, sanitarios, administrativos, mercados de abastos, cementerios, cárceles o instalaciones para la defensa.
   c) La ordenación global se realizará a través de Plan Especial. No obstante, se permitirá levantar edificaciones en ausencia de Plan Especial, mediante decisiones municipales justificadas, siempre que no se supere el 25% de la edificabilidad permitida.
3. Parques Metropolitanos Recreativos (VR):
   a) Se aplicarán las condiciones reguladoras de los Parques Metropolitanos, pero limitando la altura de edificación a 4,5 metros, salvo que el Plan Especial justifique que se precisa una altura mayor, sin perjudicar los valores paisajísticos del entorno.
   b) La superficie arbolada existente o prevista ocupará como mínimo el 50% de la superficie total del Parque; y la superficie despejada ocupará como mínimo el 20%.

Artículo 3.7.3. Condiciones particulares de los Parques de distrito o pedanía (VD).

a) Se vinculan a un área central o un barrio de Murcia Ciudad, a una pedanía, a una gran urbanización o conjunto de urbanizaciones, o a un gran ámbito de equipamientos. Su ordenación, definida mediante proyecto, tratará de maximizar las oportunidades del soporte físico y del entorno, estableciendo ejes de paseo arbolado en parques de forma acusadamente lineal, miradores despejados en parques ubicados sobre cabezos, o jardines de carácter acentuadamente urbano en parques definidos a modo de gran plaza central.
b) Tanto la superficie arbolada existente o prevista como la superficie despejada ocuparán como mínimo el 30% de la superficie total del Parque, sin perjuicio de respetar y valorar al máximo el arbolado existente. En caso de estar en contacto con arterias de tráfico importantes, se establecerán las barreras vegetales adecuadas.

c) Admitirán usos públicos deportivos hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie total del Parque y la edificabilidad total no superará el índice de 0.15 m2/m2 con altura máxima de 9,00 m., así como pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares; si la superficie del Parque es mayor de 30.000 m2 admitirán construcciones con los mismos usos y parámetros definidos para los Parques Metropolitanos

Artículo 3.7.4. Condiciones particulares de las Zonas Verdes (EV).

a) Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.
b) Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10 % de la superficie de la zona verde.
c) Admitirán pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

Artículo 3.7.5. Condiciones particulares de la Red de Sendas Verdes y Vías Pecuarias.

Comprende la Red de Vías Pecuarias, la Red Básica de Sendas Verdes, que integra a la anterior, y las otras Sendas Verdes que se establezcan y acondicionen expresamente para canalizar recorridos no motorizados, apoyándose mayoritariamente en caminos existentes.

1. Red de Vías Pecuarias:
   a) Integrada por la Cañada Real de Torreagüera (75,22 metros de ancho); los Cordeles de los Valencianos y Fuente Álamo (37,61 metros de ancho); la Vereda de Los Villares y ocho Veredas más (20,89 metros de ancho) y siete Coladas (entre 7 y 10 metros de ancho, excepto la Colada de los Juaneses de 15 metros), todas ellas recogidas en el Proyecto de Clasificación correspondiente al término municipal de Murcia.
   b) Se regulan por la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
   c) Se integran como componentes de la Red Básica de Sendas Verdes en calidad de soporte de itinerarios principales.
2. Red Básica de Sendas Verdes:
   a) Con características de malla completa, tiene por objetivo canalizar los principales recorridos no motorizados entre las distintas unidades territoriales, hitos naturales y culturales y subsistemas urbanos del conjunto municipal, y tiene carácter complementario del sistema general de espacios libres públicos y de algunos sistemas locales de zonas verdes, así como de la red de transporte público de viajeros, de los itinerarios peatonales más significativos dentro de cascos urbanos, y de la red de carriles-bici que pueda establecerse en el interior del conjunto urbano de Murcia Ciudad y pedanías adyacentes.

Comprende la totalidad de la Red de Vías Pecuarias, complementada por otras grandes sendas verdes, en primer lugar por una Gran Transversal Este desde Los Cuadros hasta el Puerto de Ginovinos, y en segundo lugar por una sub-red interna del Valle Central, compuesta por cuatro grandes itinerarios fundamentales (motas del Segura; circuito perimetral del conjunto de Murcia Ciudad y pedanías adyacentes; perimetral norte de la Huerta; y perimetral oeste-sur de La Ñora a Los Garres) y por un Paseo a La Fuensanta y otras diez sendas radiales trazadas partiendo directa o indirectamente de Murcia Ciudad.

El conjunto de la Red Básica de Sendas Verdes se refleja en los planos de estructura general y orgánica de modo orientativo.

b) Se redactará un "Plan Especial de la Red Básica de Sendas Verdes" con las misiones siguientes:
   i) verificar el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal y establecer los criterios y medidas para el deslinde de las mismas, desafectando los tramos justificadamente irrecuperables y reemplazándolos apropiadamente, siempre de acuerdo a la citada Ley de Vías Pecuarias;
   ii) ajustar definitivamente los trazados de las restantes Sendas Verdes indicadas en los planos de estructura general y orgánica de este Plan General, teniendo en cuenta su viabilidad y los problemas de cruce de arterias de tráfico motorizado;
   iii) fijar las características de anchura y acondicionamiento de todos los tramos de la Red y demás referencias básicas para posibilitar la elaboración inmediata de proyectos de ejecución;
   iv) establecer los procedimientos oportunos para la adquisición de los terrenos privados afectados; y
   v) definir condiciones complementarias viables para la ordenación y urbanización de los sectores o zonas de suelo urbanizable o ámbitos de desarrollo en suelo urbano que se vieren afectados, así como para la urbanización de los tramos del sistema general arterial cuando la senda verde discurra por una o ambas márgenes de los mismos; la superficie ocupada por las sendas verdes podrá integrarse en la cuota obligatoria de zonas verdes del sector o ámbito de desarrollo salvo si se trata de carriles-bici cuyo uso previsiblemente intenso pueda entrar en conflicto con las actividades usuales de dichas zonas.

c) En los distintos tramos de la Red Básica de Sendas Verdes el Plan Especial tratará de compatibilizar en lo posible los usos de tránsito peatonal y a caballo, por un lado, y ciclista, por otro, o seleccionará el uso permitido; y establecerá las medidas oportunas para impedir futuras ocupaciones privadas de bordes de sendas, así como para evitar el tráfico motorizado, salvo servicios a cauces hidráulicos, servicios públicos de vigilancia, bomberos y otros similares, y excepciones justificadas de tráfico privado ocasional, procurando particularmente que las sendas de las motas del Segura o los tramos de nueva apertura en suelo no urbanizable de Huerta no sean utilizados como acceso motorizado a viviendas.

d) En suelo no urbanizable el Plan Especial de la Red Básica de Sendas Verdes tendrá carácter de Plan Especial de Protección, cuyo ámbito se extenderá hasta quince (15) metros del eje

de cada senda, con el objetivo de excluir o limitar la realización de nuevas construcciones, así como adecuar ambientalmente algunas de las existentes si se estima oportuno.

e) Mientras no se apruebe el Plan Especial de la Red Básica de Sendas Verdes, los instrumentos de planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización que se formulen en suelo urbano o urbanizable se adaptarán a los trazados orientativos reflejados en los planos de estructura general y orgánica del presente Plan General, justificando en su caso los ajustes o modificaciones planteadas por la ordenación en el trazado de las travesías de sus ámbitos respectivos por sendas verdes por motivos de viabilidad o racionalidad del itinerario, y fijando las características físicas y de uso de las mismas con arreglo a los criterios antes expresados a propósito de dicho Plan Especial. En suelo no urbanizable, en una franja de 15 metros a ambos lados de los citados ejes orientativos no se autorizarán nuevas construcciones; tampoco la pavimentación o dotación de infraestructuras básicas en caminos coincidentes o paralelos a dichos ejes. En todos los casos, las Vías Pecuarias incluidas en el Proyecto de Clasificación mantendrán a todos los efectos su titularidad pública, debiendo procederse a su deslinde si bordearan o atravesaran ámbitos de planeamiento de desarrollo.

3. Otras Sendas Verdes:

El establecimiento de otra u otras Sendas Verdes requerirá la formulación de un Plan Especial en los mismos términos que el anteriormente definido para la Red Básica.

Artículo 3.7.6. Condiciones particulares de las Zonas Verdes Públicas de Protección (EW).

a) Las zonas verdes de protección tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación; las masas arbóreas o arbustivas que las caracterizan pueden ser compatibles con algunos de estos usos: paso de ramblas, vías de servicio para el tráfico rodado, carril bici y sendas peatonales; así como usos deportivos sin edificación.

b) Si el tratamiento de la zona verde es tal que pueda satisfacer las necesidades dotacionales del área, podrá incluirse en el cómputo de la superficie exigible de parques y jardines públicos.

c) Se estudiará la correcta resolución de contención de tierras en las superficies en pendiente, y se aplicarán las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

d) No se permite edificación alguna.

Artículo 3.7.7. Modificación del uso de espacios libres públicos.

1. Cuando la modificación tenga por objeto la sustitución del uso de espacios libres públicos por cualquier otra calificación zonal, el proceso de aprobación requerirá modificación del Plan General o del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, sujeta al procedimiento que regule la legislación urbanística.
2. En cualquier caso la aprobación de tal clase de modificación requerirá la sustitución del espacio libre por otro de igual o superior dimensión en la misma área urbana con el fin de satisfacer las necesidades del mismo conjunto de población.

Artículo 3.7.8. Urbanización de los espacios libres públicos.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

CAPÍTULO 8. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 3.8.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Vías Públicas: Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados.
   En virtud de su funcionalidad y características se distinguen las siguientes categorías:
   a) Arterias de gran capacidad: autopistas, autovías y grandes avenidas metropolitanas. Independientemente de su titularidad se integran en redes de alcance estatal, regional o metropolitano. Se caracterizan por disponer en toda su longitud de calzadas separadas de dos o más carriles por sentido, enlaces a distinto nivel, y riguroso control de accesos; la separación de calzadas está materializada físicamente por una mediana; las distancias mínimas entre enlaces y demás características geométricas están establecidas reglamentariamente. El suelo ocupado por este uso constituye la Zona específica de Arterias de Gran Capacidad (EG), siempre incluida en el Sistema General Arterial.
   La delimitación de la zona EG en los planos de ordenación abarcará como mínimo la doble calzada que constituye la carretera de gran capacidad en sentido estricto, o tronco central, y los ramales de enlace hasta su conexión con la red arterial convencional, exclusive. La delimitación podrá incluir además otros terrenos laterales estrechamente vinculados al tronco y ramales de enlace, en concreto los terrenos expropiados para desmontes y terraplenes, que no estarán afectados por las exigencias de control de accesos y conexiones a distinto nivel. Las vías de servicio o auxiliares laterales, o tramos de ellas, eventualmente incluidas en la delimitación de la zona EG, pueden asumir funciones propias de ramales de enlace y por tanto verse afectadas por dichas exigencias; se considerará que no asumen tales funciones cuando así lo indique expresamente el proyecto de construcción o, en su defecto, un informe del organismo administrativo competente en la arteria de gran capacidad de que se trate.
   b) Arterias y avenidas: se agrupan en este concepto los tramos viarios que en unión de las vías de gran capacidad constituyen el Sistema General Arterial, así como otros que junto con dicho Sistema conforman la red básica del tráfico rodado en el término municipal. En los planos de estructura general y orgánica y de calificación del suelo las arterias y avenidas aparecen diferenciadas mediante una trama gris específica. Canalizan los flujos principales

de transportes entre los distintos distritos, pedanías y subsistemas urbanos, y constituyen, a nivel local, un elemento estructurante esencial para la organización del espacio y de las actividades urbanas. Son particularmente relevantes para el transporte colectivo de personas. Las arterias y avenidas de mayor anchura integran flujos motorizados de importancia con áreas estanciales y de circulación peatonal considerable, así como tráficos ciclistas. En atención a la entidad y diversidad de flujos que canalizan, tienden a disponer de carriles especializados, separados por medianas; y tienden a encauzar sus tráficos ciclistas hacia carriles-bici cuya sección es objeto de diseño específico.

c) Calles: son los restantes elementos viarios de la trama urbana, cuya función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes. Las calles de nueva apertura de ancho inferior a 7 metros no podrán ser destinadas a tráfico rodado, conforme a las dimensiones mínimas de calzada y acera del Art. 9 de la Ley Regional 5/95.
d) Caminos: Comprenden las restantes vías de comunicación que proporcionan el acceso a las fincas colindantes.

2. <u>Transportes:</u>

2.1 Aparcamiento-garaje:

a) Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
b) La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en sótanos, con la superficie necesaria para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Los aparcamientos en superficie donde se permitan, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno.
   Cuando las condiciones particulares de zona no lo prohíban, los garajes podrán emplazarse en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificaciones de uso mixto.
c) La dotación mínima de aparcamiento para usos residenciales es de una (1) plaza por vivienda y por cada 100 m^2 construidos. Las viviendas de más de 150 m^2 dispondrán de dos (2) plazas por vivienda.
d) La superficie media mínima por plaza de aparcamiento, incluyendo áreas de acceso y maniobras, será de 25 m^2.
e) Si el garaje se sitúa bajo el espacio libre privado de la finca, se deberá instalar un (1) metro de tierra bajo la cota de la parcela con el fin de destinar el espacio a plantación de vegetación y arbolado.

2.2. Dotaciones al servicio de la carretera:

2.2.1. Estaciones de Servicio.

a) Son áreas de servicio a las personas y a los vehículos, anexas a la red arterial. Contarán al menos con gasolinera, y podrán contar con taller de reparación de vehículos, playa de estacionamiento, área de descanso y recreo, restauración, hostelería y tienda de abastecimiento.
b) Las gasolineras son establecimientos específicamente dedicados al despacho de carburantes y afines. Pueden incorporar en la misma unidad funcional una pequeña

superficie destinada a la venta minorista de productos de abastecimiento personal de carácter general, así como los usos accesorios del principal.

c) Su localización se admite en toda clase de suelos, de acuerdo a la regulación específica que en su caso se establezca. Las estaciones de servicio existentes en suelo urbano y no urbanizable constituyen una zona de calificación específica con el código ES. En suelo urbano no se implantarán nuevas estaciones de servicio en zonas de uso global residencial y de equipamientos.

d) En suelo urbano las construcciones principales de las estaciones de servicio, excluyendo marquesinas, deberán distar, al menos, veinte (20) metros de edificaciones de uso residencial, o partes de éstas ocupadas por dicho uso, y su edificabilidad no superará 0,3 m^2/m^2. En suelo urbanizable las condiciones de edificación serán las establecidas en el planeamiento de desarrollo. En suelo no urbanizable se deberán adecuar a las condiciones establecidas en el artículo 7.2.8.5.c). En todo caso, para la inclusión de estaciones de servicio en grandes superficies comerciales se estará a lo dispuesto por el Real Decreto-Ley 6/2000 de 23 de junio, de medidas urgentes de intensificación de la competencia en mercados de bienes y servicios, en lo referente a los hidrocarburos líquidos.

2.2.2. Estaciones e intercambiadores de pasajeros.

a) Comprenden el suelo y las instalaciones apropiadas para el acceso, contratación e intercambio de pasajeros entre distintos modos de transportes, así como los servicios personales (comerciales, recreativos, y similares) que sean apropiados para la mejor atención de los pasajeros.

b) En los edificios y terrenos accesorios podrán ordenarse otros usos compatibles, excluido el residencial.

c) Las nuevas estaciones e intercambiadores que cumplan funciones de cabeceras de líneas o de nodos principales de intercambio entre distintos modos de transportes, y que supongan por tanto elementos componentes del mayor nivel jerárquico en la organización de los flujos de transportes se ordenarán a través de Plan Especial, que incluirá en su documentación un Estudio de Incidencia Ambiental, así como los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento de la estación o intercambiador en el sistema de transportes.

2.2.3. Áreas logísticas.

Constituyen grandes desarrollos especializados para la optimización de las funciones de distribución de las empresas, y en general de los flujos de productos y de información orientados al servicio al cliente. Suelen disponer de áreas de servicio a los vehículos (aparcamiento, talleres, alquiler y venta); de áreas de servicio a las personas (hostelería, restauración, recreo); de áreas de servicios logísticos (instalaciones para distintos tipos de empresas y cargas, servicio de aduana) y de instalaciones para actividades intermodales. Tanto las estaciones e intercambiadores de pasajeros como las áreas logísticas y demás instalaciones similares vinculadas al transporte, en los casos

existentes o expresamente previstos se califican apropiadamente como equipamientos estructurantes (EE).

2.3. Transportes ferroviarios:

a) Se incluyen en este uso los terrenos, infraestructuras, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

b) Comprende áreas de vías e instalaciones ferroviarias y áreas de servicios públicos ferroviarios. En su extensión actual, todas ellas se contemplan por el Plan General agrupadas en la zona "Red Ferroviaria (EF)", con carácter de Sistema General; salvo los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial de la Estación del Carmen, ámbito genéricamente calificado en los planos de ordenación como zona EC.

c) Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas en la zona EF, tanto en áreas de vías e instalaciones ferroviarias como en las de servicios públicos ferroviarios, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación. Las edificabilidades resultantes de las mismas no serán superiores a 0,7 m^2/m^2 para las áreas de vías e instalaciones ferroviarias, y de 1 m^2/m^2 para las de servicios públicos ferroviarios.

   El desarrollo de actuaciones en la zona EC se regulará mediante el Plan Especial PC-Mc10, de acuerdo con la ficha correspondiente, estableciéndose un régimen transitorio en el artículo 8.1.1, párrafo 6.

   En todo caso en la regulación urbanística del uso de transportes ferroviarios se estará a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, o legislación específica equivalente.

d) En las áreas urbanas contiguas al uso de transportes ferroviarios se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición por parte del titular de la infraestructura de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino, resolviendo los pasos mediante el proyecto ferroviario correspondiente de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

e) Los promotores de actuaciones urbanísticas colindantes con el uso de transportes ferroviarios deberán vallar las lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El diseño del espacio colindante facilitará el mantenimiento del mismo en buenas condiciones ambientales.

f) El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias requerirá la previa adaptación del Plan General, salvo en lo que respecta a la posible ocupación de la zona "Corredor de Infraestructuras" (NI), donde se estará a lo dispuesto en el artículo 8.1.1, párrafo 5, de estas Normas Urbanísticas.

2.4. Transporte aéreo:

a) Comprende los terrenos e instalaciones necesarios para el mantenimiento, guardería, movimiento y aterrizaje y despegue de las aeronaves; así como el acceso a las mismas de

pasajeros y mercancías, y los servicios complementarios que resulten apropiados para el mejor desarrollo de las funciones del transporte. Los suelos actualmente dedicados a este uso se reducen al Aeródromo Militar situado en Sangonera la Seca y constituyen la zona específica de Instalaciones Aeroportuarias (AR), que se regula por la legislación sectorial correspondiente.

b) La afección del uso de transporte aéreo al resto de los usos establecidos en los terrenos colindantes se ajustará a las limitaciones establecidas por las Normas para la Protección del Medio Ambiente.

c) La nueva implantación de áreas de servicio público de Transporte Aéreo requerirá la redacción del correspondiente Plan Especial. Éste incluirá un estudio de los transportes terrestres en el que se evaluará la capacidad de los accesos, el impacto del tráfico generado por el aeropuerto y las medidas complementarias o correctoras necesarias para garantizar los niveles de servicio y la calidad ambiental en las redes y entorno próximo.

2.5. Carril-bici:

a) Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General, tanto en suelo urbano como urbanizable, deberán reflejar en la ordenación propuesta los trazados de los carriles-bici en su ámbito de actuación, así como sus conexiones con los entornos inmediatos. A tal efecto, se tendrán en cuenta los trazados orientativos de la Red Básica de Sendas Verdes prevista en el Plan General.

b) En los casos de los suelos urbanizables residenciales sectorizados de muy baja densidad ZU-, como mínimo se ordenará el carril-bici según el viario más representativo y/o principal que pueda albergarlo.

c) En el resto de casos de suelos urbanizables sectorizados, el carril-bici discurrirá por los viales principales y por todas aquellas calles con un ancho mínimo de acera de 4,50 m, en el que tienen cabida: un carril-bici de 2,00 m. con un único sentido; un paso peatonal de 1,50 m; y un alcorque de 1,00 m. También podrá discurrir el carril-bici por los espacios libres. En todo caso, se definirá un sistema ortogonal en el trazado de la red de carriles-bici que garantice la conexión del ámbito de actuación con su entorno inmediato y general.

3. <u>Infraestructuras Básicas:</u>

a) Tienen la consideración de usos de Infraestructuras Básicas los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas en lo que respecta a las normas de protección y a la regulación específica de usos en las distintas clases de suelo y zonas dentro de las mismas.

b) Estos usos de Infraestructuras Básicas se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías públicas o discurren por el suelo no urbanizable. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas constituyendo zonas delimitadas en los planos con calificaciones específicas, diferenciándose los correspondientes al

Abastecimiento de agua (BA), la Depuración de aguas residuales (BD) y las Subestaciones Eléctricas (BE), o reflejándose sin diferenciación como Infraestructuras Básicas en general (BX).

c) En las zonas afectadas por servidumbres de instalaciones de conducción de Gas será de aplicación la normativa sectorial vigente, repercutiendo en prohibiciones de efectuar ciertos trabajos, obras, construcciones o cualesquiera actos que pudieran dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas a una distancia determinada del eje del trazado de la conducción. Con arreglo a dicha normativa sectorial se garantizará el libre acceso del personal y equipos necesarios para efectuar el mantenimiento, reparación o renovación de las instalaciones, y la existencia apropiada de hitos de señalización y tubos de ventilación.

4. Uso de cauces y grandes balsas:

a) Corresponde este uso a los cauces de los ríos Segura y Guadalentín y de las grandes ramblas, así como a las grandes balsas de distribución de agua en la Huerta, y las acequias y los drenajes y azarbes de la misma.

b) Los suelos de los cauces de los ríos Segura y Guadalentín y de las grandes ramblas cuando éstas atraviesan espacios de suelo urbano o urbanizable, así como los de las grandes balsas, constituyen la zona de calificación específica denominada Cauces y Grandes Balsas (EH), que integrará el sistema general hidráulico. Esta zona admite como usos compatibles los caminos de servicio, los acondicionamientos para tránsito peatonal y los correspondientes a las zonas verdes públicas de protección, sin perjuicio de lo indicado en la legislación y regulación sectorial aplicable.

c) Los terrenos adyacentes a los cauces de los ríos Segura y Guadalentín y de las grandes ramblas quedan afectados por dicho uso en la proporción y condiciones que se establezca en dicha legislación y regulación sectorial. Previamente a la ejecución de actuaciones urbanísticas que afecten a las márgenes de dichos cauces, así como a los terrenos situados aguas debajo de los puntos en que los cauces de las grandes ramblas desaparecen a causa del desarrollo urbanístico anterior, deberá realizarse una propuesta de delimitación provisional del dominio público hidráulico y los estudios hidrológico-hidráulicos apropiados para la delimitación de las zonas inundables a efectos de establecer, en su caso, las limitaciones en el uso del suelo y demás condiciones que deben cumplir las edificaciones para evitar que se ocasionen daños a las personas y reducir los daños materiales en la mayor medida posible. Tales actuaciones urbanísticas, con los estudios y determinaciones citados, deberán someterse a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura.

d) Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General, tanto en suelo urbano como urbanizable, deberán reflejar en la ordenación los trazados respetados o modificados de los cauces de ramblas, drenajes, azarbes y acequias que estuvieran incluidos en sus ámbitos correspondientes.

CAPÍTULO 9. USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES.

Artículo 3.9.1. Definición y regulación.

1. Tienen uso agropecuario los terrenos cuyo destino consolidado es el cultivo agrícola y la cría de ganado.
2. A los efectos de la ordenación de usos, se asignan al uso forestal los terrenos cubiertos por vegetación arbórea y arbustiva, matorral o en general vegetación natural o naturalizada, no expresamente orientados al uso y disfrute del público visitante; incluyendo enclaves de cultivos en pendiente que a efectos del régimen de protección del presente Plan General se estima oportuno no diferenciar de los anteriores.
3. Se asignan asimismo al uso forestal aquellas superficies de cultivos o aprovechamientos ganaderos abandonados o marginales de características ambientales degradadas o con escasa vegetación natural cuyas circunstancias orográficas especiales o de riesgo hacen posible y aconsejable su transformación hacia condiciones análogas a las definidas en el párrafo anterior.
4. Dentro del uso forestal se diferencian como usos pormenorizados los “Usos Forestales y Naturalistas” y los “Usos Extensivos del Medio Natural”.
5. Estos usos se regularán por los preceptos del Título Séptimo.

TÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1. Objeto.

1. Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el Municipio de Murcia.
2. Las Ordenanzas Municipales de construcción y edificación mantienen su vigencia siempre que no sean modificadas por estas Normas u otras de carácter sectorial que pudieran tener incidencia en la materia.

Artículo 4.1.2. Normativa aplicable.

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.
2. En supuestos de diversas determinaciones o interpretaciones en relación a requisitos mínimos, será de aplicación la normativa más restrictiva o ambientalmente protectora.
3. En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará a lo regulado por las Ordenanzas Municipales o por la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 4.1.3. Control.

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.
2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.
3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 4.2.1. Condiciones para la nueva edificación en una parcela.

1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este Plan General, o se garantice la implantación simultánea de los servicios urbanísticos definitorios de las condiciones de solar mediante aval bancario.

2. Sólo podrán considerarse edificables las parcelas que reúnan los requisitos dimensionales establecidos en el Plan General.

Artículo 4.2.2. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

1. Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de parcelación sólo se concederá, en cuanto a la finca donde quede enclavada la edificación, si la misma, por su superficie o configuración, no determina que tal edificación resulte en régimen de fuera de ordenación.
2. Las agrupaciones de fincas con la misma calificación urbanística nunca podrán originar una edificabilidad resultante superior a la suma de las edificabilidades de las fincas agrupadas. Si las fincas disponen de distinta calificación sus condiciones de edificación y uso deben mantenerse.

Artículo 4.2.3. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el linde opuesto a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía pública.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN.

Artículo 4.3.1. Alineaciones.

En la definición de las alineaciones se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Alineación oficial de parcela: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres, de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables.
   La alineación definida por el planeamiento se considerará obligatoria.
2. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación pública, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o, en su caso, de la fachada del edificio existente, con el terreno.
3. En el caso de edificaciones aisladas se establece una línea envolvente definida por los retranqueos a linderos, dentro de la que puede emplazarse libremente la edificación, excepto en los casos en los que las Normas de zona fije un determinado retranqueo obligatorio de la fachada.
4. Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, cornisas, o similar).

Artículo 4.3.2. Rasantes.

1. Se entiende por rasante el plano que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Se considera rasante oficial la línea que señala el planeamiento, tomada (salvo indicación contraria) en la acera. En los viales de suelo urbano no ejecutados donde se solicite licencia, la rasante se fijará en atención a la natural del terreno mediante la formulación, si fuere preciso, del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 4.3.3. Modalidades de edificación.

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
b) Edificación entre medianeras, la levantada entre fincas colindantes compartiendo o adosando paredes o medianeras.

Artículo 4.3.4. Separación entre edificios.

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

Artículo 4.3.5. Posición de la edificación respecto a las alineaciones.

1. Se prevén las situaciones siguientes:
   a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
   b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
   c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar “fuera de línea” respecto a la alineación de la parcela o pública. Excepcionalmente, podrán autorizarse en sótano edificaciones fuera de línea con destino a aparcamiento, siempre y cuando no perjudique el mantenimiento o implantación de redes municipales de servicios, y previa la adquisición a la Administración del valor urbanístico de dicho aprovechamiento subterráneo. La construcción se realizará en todo caso siguiendo las directrices técnicas establecidas por los servicios municipales.

Artículo 4.3.6. Retranqueo.

1. Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre el plano vertical más saliente de la edificación (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

2. El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación de parcela.

Artículo 4.3.7. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública o desde suelo no urbanizable, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, hecho que deberá quedar resuelto por el propietario del solar que provoque la medianería.
2. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas permitidas por el Plan General, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa quede visto, el cual podrá retirarse de la línea medianera un mínimo de 3 m. para establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.
3. Quedan prohibidos los rótulos o elementos publicitarios sobre las medianerías vistas de todos los cascos antiguos, tanto de las pedanías como de la ciudad de Murcia.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.4.1. Ocupación.

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

a) Superficie ocupada: es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos más salientes del edificio (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de uso colectivo si no están edificados en planta baja.
b) Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

Artículo 4.4.2. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie neta de la parcela.
2. La edificabilidad se puede definir por la aplicación de un determinado coeficiente de edificabilidad, que expresa cuantitativamente dicha relación entre superficie edificable y parcela neta, o por la aplicación de las condiciones de posición, ocupación y altura que establezcan las normas zonales correspondientes.
3. Cuando para una determinada zona se expliciten ambos parámetros, la edificabilidad que se aplique será la menor de las dos.

Artículo 4.4.3. Cómputo de la superficie edificada.

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.
2. Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie edificable máxima resultante del apartado anterior, no computarán las superficies construidas siguientes:
   a) La de las plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), destinada a garaje o instalaciones al servicio del edificio o de alguno de sus componentes privativos. En el uso hotelero, se consideran instalaciones al servicio del edificio aquellas vinculadas a la prestación de servicios propios del establecimiento, tales como gimnasio, spa, comedores, sala de convenciones, vestuarios, aseos, o similares. Para que tales superficies no computen la cara inferior de su forjado de techo no podrá sobrepasar en ningún punto 1,00 metro de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio. El forjado de sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.
   b) Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre rasante.
   c) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos, previstos por el planeamiento.
   d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
   e) Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.
   f) La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinada a depósitos, trasteros u otras instalaciones generales del edificio.
   g) Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, sí como los torreones y su acceso, excepto áticos y sobreáticos.
   h) Los huecos de aparatos elevadores.
   i) Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas particulares, y siempre que no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50%, independientemente de que los vuelos estén abiertos por uno, dos o tres de sus lados. Si superan el 10%, computarán al 100% en lo que excedan de dicho 10%. Los balcones o terrazas abiertas en su parte superior no computarán como superficie edificable.
   j) Las pérgolas o porches cubiertos en su parte superior no computarán como superficie construida siempre que estén abiertos en todos sus lados y no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda. En lo que excedan del indicado porcentaje, computarán al 50%. Se entenderá que están abiertos en su parte superior aun cuando incorporen elementos que no supongan la cubrición total del espacio que ocupen.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 4.5.1. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles. Esta altura se entenderá con carácter máximo no obligatorio, salvo que se disponga lo contrario en las presentes ordenanzas.
2. La altura se mide desde la rasante oficial en el caso de edificación alineada a vial. En el caso de edificación abierta o retranqueada, la altura se medirá sobre la rasante natural del terreno referida al baricentro de la planta de la edificación. Si se modifica la rasante natural, dicha modificación debe aparecer en el proyecto, no permitiéndose muros de contención de altura superior a dos metros.
3. Altura de cornisa: es la que se mide desde la rasante hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Altura de coronación: es la que se mide desde la rasante hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta. Altura total: es la que se mide desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.
4. Si no se señala altura total la vertiente del tejado no superará el 40%, y debe partir del alero o del punto de terminación del antepecho, en caso de que exista, y siempre que éste se sitúe en el mismo plano de la fachada (carezca de vuelo).
5. En el caso de naves, el volumen será el que se contabilice bajo el arranque de la cercha.
6. En todo caso la edificación se situará y podrá proyectarse libremente dentro del sólido capaz permitido por las alturas y pendientes máximas.

Artículo 4.5.2. Terrenos y calles con pendiente, sólido capaz.

1. En el supuesto de calles con pendiente, la altura en ningún punto podrá superar la máxima permitida.
2. La altura de la cara inferior del forjado de sótano se permite hasta un máximo de 1,5 metros sobre la rasante. El forjado del sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

Artículo 4.5.3. Alturas en función del ancho de la calle.

1. En las zonas en que el límite de alturas, bien sea por el número de plantas o por las alturas de cornisa, de coronación o total, se fije en función del ancho de la calle, el ancho de las vías públicas será el que conste en los planos de ordenación (ancho entre alineaciones de parcela), medida del modo siguiente:
   a) Aplicación estricta de la regla de media aritmética cuando el ancho de calle medida como distancia entre las alineaciones oficiales del Plan General varíe en más de un 50% de su longitud, hasta completar la manzana.

b) Aplicación ponderada de la regla de la media aritmética cuando la anchura de la calle no varíe a lo largo de su trazado, hasta completar la manzana, más del indicado porcentaje del 50%. En este caso, la ponderación será la siguiente:
   i) Variación de anchura de la calle hasta en un 25% de su longitud: se tendrá en cuenta sólo el ancho que represente el mayor porcentaje a efectos de asignación de alturas máximas.
   ii) Variación de anchura entre el 25% y el 50% de la longitud de la calle: a la distancia que resulte el ancho mayor de la calle se le aplicará el índice 1,50, efectuándose entonces la media aritmética, junto con el resto de distancias medidas.
   iii) Cuando las distancias que representen los distintos anchos de un mismo tramo de calle difieran entre sí en más de la tercera parte, se considerará que existen distintos tramos de calle.

2. Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el promedio de las distancias medidas en cada tramo de calle.

Artículo 4.5.4. Edificio en esquina.

En solares en esquina bajo la influencia de diferentes alturas edificables se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo mantenerse esta altura a ambos lados de la calle de menor ancho en la profundidad de edificación paralela a la alineación de la calle de mayor ancho, hasta su punto de encuentro con la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos que queden al descubierto.

Artículo 4.5.5. Edificios con fachada a plaza.

En los solares con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente al ancho menor de la plaza.

Artículo 4.5.6. Solares con calles opuestas.

En los solares con fachadas opuestas a calles con diferente ancho se tomará para cada calle la altura correspondiente y la profundidad será la máxima permitida siempre que resulte la parte de mayor altura comprendida por bajo de un plano inclinado de 45º corrido sobre la cornisa de la fachada del cuerpo de menor altura.

Artículo 4.5.7. Construcciones por encima de las alturas máximas.

1. Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos.
2. Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta y los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores y trasteros o instalaciones propias del edificio.

3. Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales.
4. Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.
5. El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura de cornisa será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación de proyecto.
6. Todo aparato que se instale en las azoteas, quedará dentro de las alturas máximas permitidas.

Artículo 4.5.8. Alturas mínimas.

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

Artículo 4.5.9. Plantas bajo rasante.

Cuando el paramento inferior o intradós del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso, así como cuando la altura media de dicho paramento sobre la acera sea superior a un (1) metro.

Artículo 4.5.10. Plantas sobre rasante.

Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán aquellas (o la parte de ellas) que sobresalgan más de un metro; las plantas bajas (porticadas o no); las entreplantas o entrepisos (salvo los autorizados dentro de las plantas bajas); las plantas de piso (diáfanas o no); los áticos; y los sobreáticos.

Artículo 4.5.11. Espacios bajo cubierta.

1. Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).
2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

3. Cuando la edificabilidad de la finca se obtenga por aplicación de índices de edificabilidad o parámetros de los que resulte una superficie máxima edificable, si se proyectan buhardillas su superficie de altura superior a 1,50 metros computará dentro de la edificabilidad máxima permitida en la finca. Si las condiciones de edificación se obtienen por alturas y fondos máximos edificables, la construcción de la buhardilla no se considerará planta a efectos de superficie edificable, siempre y cuando se dispongan sin sobresalir del faldón de la cubierta y sin exceder de la pendiente máxima permitida en el artículo 4.5.1.4.

Artículo 4.5.12. Áticos.

Si la normativa urbanística permite los áticos, la fachada de éstos se retranqueará hasta que su punto más alto intercepte el plano teórico trazado con una inclinación de 45º desde el encuentro de los planos de fachada, sin que pueda estar volado sobre la alineación de parcela.

Artículo 4.5.13. Trasteros.

1. Los trasteros en cubierta aparecerán en número no superior al de viviendas y locales del edificio, a razón de uno por vivienda o local, de los que constituirán elemento inseparable.
2. La superficie útil por trastero no superará los 10 m^2, entendida ésta la que tiene una altura libre mínima de 1,50 m.
3. Si la cubierta del edificio es inclinada, los trasteros se situarán bajo la misma. Si es plana, la altura no podrá exceder de 2,50 m. sobre la rasante del último forjado, y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40%.
4. El acceso a los trasteros en edificios de vivienda colectiva se hará desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

Artículo 4.5.14. Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que tengan lugar en edificios existentes, o en nuevos edificios ubicados en zonas donde el Plan General o el planeamiento de desarrollo las permitan expresamente, y se ajusten a las condiciones siguientes:

a) La superficie útil de la entreplanta no superará el 25 % de la planta baja del local a que se añada, y estará separada 3 metros de la línea de fachada.
   Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar.
b) Las entreplantas permitidas en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda.

Artículo 4.5.15. Alturas libres.

1. La altura mínima libre, en los distintos tipos de plantas, será la siguiente:
   - Planta sótano y garaje, 2,30 metros.
   - Planta baja de viviendas, 3 metros.
   - Entreplanta, 2,20 metros.

- Plantas de piso, 2,50 metros.

2. Los torreones no podrán superar la altura máxima de 2,50 metros.
3. El número de plantas y las alturas máximas de un edificio en ningún caso podrán superar las permitidas para la finca correspondiente, en aplicación de la normativa de zona que le corresponda.

II. SEGUNDA PARTE: RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

TÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PRELIMINARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.

Artículo 5.1.1. Concepto de Suelo Urbano.

Se han delimitado y clasificado como Suelo Urbano:

1. El suelo ya transformado por usos de carácter urbano (residencial, industrial y de servicios), cuando éstos están consolidados en grado tal que definen el uso global del espacio en cuestión, y cuando tienen suficiente entidad como para configurar una determinada organización espacial y una cierta trama urbana.
2. Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo al mismo.
3. Los espacios con usos, tramas y servicios urbanos relativamente consolidados, en general de pequeña extensión relativa, que se encuentran inmersos en áreas urbanas consolidadas o constituyen parte de sus bordes, y en relación a las cuales han de terminar de desarrollar o ajustar su urbanización, para lo cual el Plan por sí o a través de instrumento de ordenación diferida establece las determinaciones específicas.

Artículo 5.1.2. Contenido.

Las presentes Normas Particulares de Ordenanza regulan, junto con las restantes Normas, las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos del Plan.

Artículo 5.1.3. Aplicación.

Las Normas contenidas en el presente Título son de aplicación al Suelo Urbano. Al suelo urbanizable solo se aplicarán de conformidad con las previsiones del TÍTULO 6 y su desarrollo y determinaciones a través de los Planes Parciales correspondientes.

Artículo 5.1.4. Parcela mínima.

De modo general se establece la parcela mínima, a efectos de divisiones, en cien (100) metros cuadrados de superficie y seis (6) metros de fachada; sin perjuicio de la regulación específica de zona.

Artículo 5.1.5. Zonificación.

1. Uso global Residencial:
   - Centro Histórico de Murcia (MC)
   - Casco Antiguo de Pedanía (RC)
   - Zona Gran Vía (MG)
   - Manzana Cerrada Tradicional (RM, RM1, RM2)
   - Bloque conformando manzana (MZ)
   - Núcleo Rural Adaptado (RN)
   - Bloque Aislado (RB)
   - Vivienda Unifamiliar Adosada (RD, RD1)
   - Vivienda Unifamiliar Aislada (RF)
   - Vivienda Unifamiliar Aislada en Gran Parcela (RG)
   - Vivienda Unifamiliar en Transición a Huerta (RH)
   - Agrupaciones Residenciales Tradicionales (UR)
   - Agrupaciones Lineales Residenciales (RL)
   - Proyectos Unitarios a conservar (RU)
2. Usos dotacionales:
   - Equipamientos (EE, ED, DE)
   - Espacios Libres (EV, EW)
3. Uso global Económico-Industrial:
   - Parcela Industrial Compacta (IC)
   - Parcela Industrial Exenta (IX)
   - Gran Parcela Industrial (IG).
4. Uso global Servicios:
   - Enclaves Terciarios (RT)
   - Ejes Mixtos (MX)
   - Usos Singulares en Parcela Ajardinada (AJ)

Asimismo, en Suelo Urbano el Plan General delimita ámbitos con ordenación remitida al planeamiento anterior (UA, UH, UM), que se regularán por las disposiciones del Capítulo 24 del presente Título; y nuevos ámbitos de desarrollo: Unidades de Actuación (UE), Estudios de Detalle (UD) y Planes Especiales (códigos con inicial P), que se regularán por las disposiciones de los Capítulos 25 y 26.

CAPÍTULO 2. CENTRO HISTÓRICO DE MURCIA (MC).

Artículo 5.2.1. Definición.

Regula la edificación en el centro histórico de la ciudad coincidiendo básicamente con el recinto amurallado –excepto la renovación de la Gran Vía-, y sus arrabales históricos, incluidos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Murcia (PECHA):

El PECHA mantiene su vigencia, entendiendo por tanto en vigor su Memoria de Ordenación, ordenanzas reguladoras y alineaciones.

Las posteriores modificaciones introducidas a raíz del PECHA en las Normas del Plan General anterior están reflejadas en los artículos 5.24.5, 10.1.5 y 10.2.9 de la presente normativa.
Siguen asimismo vigentes las referencias genéricas del PECHA al Plan General, al planeamiento de aplicación, y a las normas y ordenanzas vigentes, pero entendidas hechas en relación con su redacción actual, en el sentido de que son de aplicación en todos los aspectos no regulados específicamente por las determinaciones del PECHA y cuando no se opongan al mismo. Los artículos 5.2.2 y 5.2.3 siguientes constituyen las normas vigentes para la zona MC.
El tipo edificatorio será la manzana cerrada.

Artículo 5.2.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos.
- Comercio local, exclusivamente en planta baja y planta primera
- Oficinas y Servicios profesionales, exclusivamente en planta baja y primera. Los despachos profesionales sin limitación.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.
- Equipamientos.
- Garajes en sótanos y en edificios exclusivamente destinados a dicha finalidad. Se prohíben en nuevos edificios en vías peatonales no compatibles con acceso rodado.
- Espacios libres.

Artículo 5.2.3. Condiciones de la Edificación.

<u>Condiciones de parcela y ocupación:</u>
Toda parcela existente en el momento de Aprobación Inicial del presente Plan General e incluidas en esta ordenanza será edificable.
La edificación será alineada a vial, sin permitir retranqueos laterales ni frontales.
Profundidad edificable máxima: 15 metros.
En planta baja, hasta 4,5 m. de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.
<u>Altura de la edificación:</u>
Altura máxima 5 plantas, equivalente a una altura de cornisa de 16 metros, salvo en solares recayentes a calles que aparezcan grafiadas en los planos 1/2.000, con línea a lo largo de su eje, donde se establecen 6 plantas y 19 metros de altura de cornisa. Por encima de la altura máxima no se autorizan áticos.
Esta regulación de altura sustituye al anterior callejero, y es de aplicación excepto si el PECHA regula específicamente la misma.
En los ámbitos UH, correspondientes a las Zonas de Normativa Especial del PECHA, será por tanto obligatorio atenerse a la regulación de alturas establecidas por dicho Plan Especial reflejada en los correspondientes planos del mismo.

Asimismo, en los Edificios Catalogados y en los Espacios Urbanos Catalogados es de aplicación la regulación de alturas fijada en el PECHA, en los términos en él establecidos, reflejada en las respectivas fichas de catalogación de dichos edificios y espacios urbanos del propio Plan Especial.

CAPÍTULO 3. CASCO ANTIGUO DE PEDANÍA (RC).

Artículo 5.3.1. Definición.

Representa la tipología de la edificación entre medianerías, sobre alineación de calle, que se sitúa en la zona central o más antigua y consolidada de los núcleos pedáneos.

Artículo 5.3.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos.
- Comercio local.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.
- Equipamientos.
- Espacios Libres.
- Garajes.

Artículo 5.3.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

Todas las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Inicial del Plan e incluidas en esta ordenanza serán edificables.

Posición de la edificación:

La edificación coincidirá con la alineación y no se permitirán retranqueos, ni frontales, ni laterales.

Ocupación:

El fondo máximo edificable será de 15 metros. En planta baja, hasta 4,5 metros de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.

Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de:

2 plantas (7 m) en calles menores de 4 metros.

3 plantas (10 m) en calles de 4 a 8 metros.

4 plantas (13 m) en calles de 8 metros o mayor ancho.

Artículo 5.3.4. Condiciones Estéticas.

Los edificios y construcciones habrán de adaptarse básicamente al ambiente estético de la zona de manera que no desentone del conjunto medio donde se sitúen, debiendo proyectarse la estética de las edificaciones de manera que no constituyan un ataque al buen gusto ni plantee soluciones compositivas extravagantes o ridículas ni empleen materiales o colores impropios o inadecuados al ambiente de la zona donde se sitúan.
Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado.
Cubiertas:

1. Podrán ser planas o inclinadas. Las planas se rematarán con petos macizos con el mismo acabado que la fachada, o bien barandillas de cerrajería pintadas en tonos oscuros. Ambas con una altura máxima de 1,20 metros.
2. Las inclinadas serán de teja curva cerámica de color natural.

Artículo 5.3.5. Mejora y rehabilitación.

Las actuaciones de mejora de los espacios urbanos y de las condiciones estéticas o de rehabilitación de inmuebles incluidos en esta zona se podrán desarrollar mediante la formulación de Planes Especiales de Mejora y Rehabilitación, que se consideren necesarios al margen de los expresamente delimitados en los correspondientes Planos del Plan General

CAPÍTULO 4. ZONA GRAN VÍA (MG).

Artículo 5.4.1. Definición.

Zona en torno a la Gran Vía que pretende mantener la excepcional y profunda reforma del centro histórico que supuso la apertura de esta avenida sobre el tejido tradicional. La edificación será en manzana cerrada, con limitación de profundidad edificable.

Artículo 5.4.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Pequeños Talleres y Almacenes de venta.
- Talleres Domésticos.
- Comercio local, en planta baja y planta primera.
- Oficinas y Servicios profesionales sin limitación.
- Restauración.
- Equipamientos.
- Garajes.

Artículo 5.4.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela y ocupación:

1. La edificación será alineada a vial.
2. Profundidad edificable máxima: 15 metros.
3. En planta baja, hasta 4,5 m. de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.
4. Se autorizarán los cuerpos volados en un frente máximo correspondiente a ¾ del perímetro de la fachada.

Altura de la edificación:

1. Altura obligatoria: 9 plantas, equivalentes a 28 m. en los puntos de edificación con fachada a la Gran Vía.
2. 6 plantas en calles que hagan esquina con la Gran Vía, desde ésta, hasta llegar a una distancia de 3 m. de la otra esquina con calle paralela a la Gran Vía, si la hubiere y fuere limítrofe con zona de Centro Histórico. Cinco plantas más un ático retranqueado 3 m. de la alineación oficial, equivalente a 16 m. más 3 m, en las fachadas con frente a calles cuya alineación opuesta pertenezca a zona de Centro Histórico.
3. El número de plantas y altura en metros serán ambos números máximos que no podrán sobrepasarse ni aún en caso de cumplir con uno de los dos.
4. Se autorizarán las entreplantas en el ámbito de la planta baja.
5. Excepción de alturas por razón de armonía. Los edificios que deban levantarse entre otros dos edificios con alturas mayores de las permitidas en estas Normas, y cuya separación entre ellos sea inferior a 12 m, podrán autorizarse en una altura inferior a una planta de la que tenga el menor de los edificios ya construidos y contiguos.

CAPÍTULO 5. MANZANA CERRADA TRADICIONAL (RM).

Artículo 5.5.1. Definición.

Tipología de edificación de vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras que define frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior y que aparece en los ensanches de la ciudad y las pedanías.

En algunas calles céntricas de algunas pedanías ha habido una importante renovación tipológica, originada fundamentalmente por la necesidad de crear nuevos espacios donde instalar usos terciario-comerciales en planta baja. Son los Ejes Comerciales de pedanías. En los planos de Ordenación Pormenorizada éstos aparecen indicados por una línea específica trazada por el interior de la calle; la ordenanza específica de Eje Comercial será de aplicación a todas las parcelas que, dando frente a dicha calle, pertenecen al tramo designado.

Si existen previsiones específicas del PECHA se aplicarán las mismas, aunque sean distintas a las reguladas en las presentes Normas.

Tolerancia tipológica:

Vivienda unifamiliar en hilera sin retranqueos de la edificación, excepto en el caso de Ejes Comerciales donde no se permite esta tipología.

Artículo 5.5.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos.
- Comercio local, en planta baja y en edificio exclusivo.
- Oficinas y Servicios profesionales, en planta baja o primera. Sin limitación para despachos profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.
- Equipamientos.
- Garajes en planta baja y sótanos.
- Pequeños talleres y almacenes de venta.

Artículo 5.5.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

Todas las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General serán edificables.

A efectos de segregación de parcela se entiende por parcela mínima la de 150 m^2; con un frente mínimo de 7 m.

Posición de la edificación:

La edificación coincidirá con la alineación y no se permitirán retranqueos, ni frontales, ni laterales. La sustitución de la edificación en los Ejes Comerciales debe contener un retranqueo en planta baja de 2,4 metros mínimo para la formalización de soportales a ambos lados de la calle y de forma continua. Los pilares vistos quedarán en línea con la fachada.

Ocupación:

El fondo máximo edificable será de 15 metros. En planta baja, hasta 4,5 m. de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.

En manzana de nueva promoción, con tres de sus fachadas de 50 metros o más de longitud, se edificará bajo la tipología de patio interior de manzana; esto es, el espacio no edificable interior a la parcela será de uso común de la manzana.

Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de:

2 plantas (7 m) en calles menores de 4 metros.
3 plantas (10 m) en calles de 4 a 8 metros.
4 plantas (13 m) en calles de 8 metros o mayor ancho.
5 plantas (16 m) en Ejes Comerciales con sección mayor de 12 metros.

Se exceptúan de esta regla las manzanas calificadas RM1 y RM2, situadas en la Ciudad y sus ensanches, cuya regulación de alturas es la siguiente:

RM1: Altura máxima 8 plantas, equivalente a 25 m.
RM2: Altura máxima 5 plantas, equivalente a 16 m.

CAPÍTULO 6. BLOQUE CONFORMANDO MANZANA (MZ).

Artículo 5.6.1. Definición.

Edificaciones constituidas por bloques alineados a todos los viales del perímetro de una manzana, de modo que el resultado morfológico de las zonas donde se han edificado es semejante al de la edificación en manzana cerrada o semicerrada. Proceden del relleno de vacíos en suelo urbano, o de la sustitución de edificios, en ambos casos bajo la norma de Zona Transición de Ensanche en Contención (2b) del Plan General anterior.
Para la sustitución de edificios aislados o de manzanas completas se estará a lo dispuesto en los artículos siguientes de esta ordenanza.

Artículo 5.6.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial.

Usos compatibles:

- Pequeños talleres y almacenes de venta en planta baja.
- Talleres Domésticos.
- Comercio local, en planta baja.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Equipamientos.
- Garaje en sótanos, excepto en nuevos edificios frente a calle peatonal salvo que se garantice el acceso desde otros colindantes con frente a calle abierta al tráfico de vehículos.

Artículo 5.6.3. Condiciones de la Edificación.

Se establecen dos supuestos:

1. Edificio levantado al amparo del planeamiento general anterior. En este caso la sustitución de la edificación se realizará respetando la edificabilidad que presentaba el edificio que se va a sustituir, manteniendo la huella de la edificación preexistente y con limitación de altura de 8 plantas. No obstante, mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle se podrán modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos, justificándose la mejora que ello aporta, bien por la integración morfológica de la edificación en la trama urbana, bien por las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre del interior de la manzana. Se respetará la separación a viales y a espacios públicos y la altura máxima de 8 plantas, equivalente a 25 metros.
2. En cualquier otro supuesto la edificabilidad no superará el índice de 2’66 m^2/m^2 de superficie de parcela más semiancho de calles contiguas limitadas a un ancho máximo de 10 metros. La altura máxima será de 8 plantas, equivalente a 25 metros. La ocupación, la separación a linderos públicos y privados y la ordenación volumétrica se determinarán mediante la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 7. NÚCLEO RURAL ADAPTADO (RN).

Artículo 5.7.1. Definición.

Tejidos arcaicos que tienden a configurar manzanas semicerradas con viviendas en su interior, cuyas fachadas definen alineaciones complementarias abiertas a vías privadas de acceso.

Tolerancia tipológica:

Vivienda unifamiliar en hilera sin retranqueos de la edificación.

Artículo 5.7.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos en planta baja.
- Comercio local, en planta baja.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garajes en sótano y planta baja.

Artículo 5.7.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

Todas las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General e incluidas en esta ordenanza serán edificables.

Posición de la edificación:

1. La edificación se dispondrá sobre las alineaciones a vial marcadas en los Planos de Calificación.
2. Si se pretende levantar la edificación frente a alineación complementaria, ésta deberá definirse mediante el correspondiente Estudio de Detalle, que solucionará el acceso a la vía pública más próxima, aplicándose en este supuesto, un índice de edificabilidad máximo de 1 m^2/m^2. La anchura de las vías privadas que definen alineaciones complementarias será como mínimo de 5 metros, salvo que el Estudio de Detalle justifique una dimensión menor por necesidad de adaptación a la realidad física.
3. En este último caso, si un solar confrontante únicamente a vía privada interior estuviera ya ocupado por alguna edificación, se autorizarán obras de mejora y rehabilitación sobre la misma.

Ocupación:

1. El fondo máximo edificable será de 15 metros. En planta baja, hasta 4,5 metros de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.
2. En caso de redactarse un Estudio de Detalle, la ocupación será la que en el mismo se disponga aplicando la edificabilidad y alturas máximas establecidas.

Altura de la edificación:

2 plantas (7 m) en calles menores o iguales a 4 metros.

3 plantas (10 m) en calles mayores de 4 metros, con la tercera planta retranqueada un mínimo de 3 metros respecto a las líneas de fachadas.

Artículo 5.7.4. Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a los criterios de condiciones estéticas que se establecen con carácter general para suelo no urbanizable (Art. 7.2.13.3)

CAPÍTULO 8. BLOQUE AISLADO (RB).

Artículo 5.8.1. Definición.

Regula las condiciones para la renovación de edificios existentes exentos de vivienda colectiva que se dispone libremente sobre una parcela.

Artículo 5.8.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Pequeños Talleres y Almacenes de venta en planta baja.
- Comercio local en planta baja. Se permiten pasajes comerciales.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Equipamientos.
- Garajes.

Artículo 5.8.3. Condiciones de la edificación.

Se establecen dos supuestos renovadores de las edificaciones existentes:

1. Renovación de la edificación exactamente con los mismos parámetros de ocupación, ordenación volumétrica y altura de la edificación actualmente existente.
2. Sin superar la edificabilidad actual del edificio existente, formulación de Estudio de Detalle regulador de los parámetros de ordenación volumétrica: ocupación del nuevo edificio, retranqueo a viales o espacios públicos y altura que no podrá superar 8 plantas.

CAPÍTULO 9. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (RD).

Artículo 5.9.1. Definición.

Tipología residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas.

La subzona RD1 se corresponde con espacios ocupados por viviendas unifamiliares adosadas de características rurales con alto porcentaje de consolidación por edificación. En pedanías de la Huerta corresponden a viviendas que se hallaban en suelo no urbanizable anteriormente a la

vigencia del presente Plan General, quedando como enclaves dentro de las nuevas extensiones urbanas previstas.

Artículo 5.9.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial.

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos.
- Comercio Local.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garajes en sótano y planta baja.

Artículo 5.9.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

Los mínimos de superficie de parcela y lindero frontal serán de 90 m^2 y 6 m, respectivamente.

Posición de la edificación:

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, con fachadas al viario público. No obstante, se podrán situar en el interior de una parcela mediante la formulación de un Estudio de Detalle que regule la ocupación de las edificaciones, el retranqueo a linderos y viario público, que no puede ser inferior a 3 metros, la ordenación volumétrica y las vías privadas de acceso a dichas edificaciones. La anchura de estas vías privadas será como mínimo de 5 metros, salvo que el Estudio de Detalle justifique una dimensión menor por necesidad de adaptación a la realidad física.
2. No se permitirán fachadas continuas de más de 60 m. de longitud.

Ocupación:

1. La alineación de la fachada confrontante a vial se dispondrá a un mínimo de 3 m. de la alineación exterior.
2. Del lindero trasero estará separada una distancia equivalente a la mitad de la altura, sin que en ningún caso esta distancia pueda ser inferior a 3 metros.
3. En la subzona RD1 no será obligatorio el retranqueo de la fachada confrontante a vial. El fondo máximo edificable será de 15 metros. En planta baja, hasta 4 metros de altura libre, la ocupación podrá ser total para usos no residenciales.
4. En fincas con fachada superior a 10 metros se permitirá edificación exenta, con separación mínima de 3 metros a linderos y vías públicas y tratamiento adecuado de fachadas laterales.

Edificabilidad neta y altura:

El índice de edificabilidad será de 1,3 m^2 por m^2 de parcela. El número máximo de plantas será de dos (2), sin que en ningún caso se puedan sobrepasar los 7 metros de altura de cornisa.

En la subzona RD1, sin aplicación del anterior índice de edificabilidad, la altura máxima será de 2 plantas (7 metros de altura de cornisa), salvo en calles de 8 metros de ancho o superior, donde se permitirá una tercera planta retranqueada 3 metros de la alineación exterior de fachada.

CAPÍTULO 10. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (RF).

Artículo 5.10.1. Definición.

Edificación residencial unifamiliar, exenta sobre una parcela de tamaño pequeño, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la trama urbana en la que se encuentra.

Artículo 5.10.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garajes en planta baja y sótano.

Artículo 5.10.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

1. A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 500 m^2 y un frente mínimo de fachada de 15 metros. No obstante, se considerará parcela edificable aquellas surgidas en título anterior al día 23 de octubre de 1998 siempre que cuenten con 300 m^2. de superficie y un frente de fachada de 10 metros
2. La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:
   a) A vial: hasta 0,80 m. con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m
   b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 m. con elementos sólidos y opacos.

Posición de la edificación:

La separación mínima a linderos confrontantes con viario público será de cuatro (4) metros y de tres (3) metros al resto de linderos.

Ocupación:

La ocupación máxima será del 40% de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

Edificabilidad neta:

La que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

Altura de la edificación:

2 plantas (7 m) planta baja más una.

CAPÍTULO 11. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN GRAN PARCELA (RG).

Artículo 5.11.1. Definición.

Edificación residencial unifamiliar, exenta sobre una parcela de tamaño medio-grande, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la trama urbana en la que se encuentra.

Artículo 5.11.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garajes en planta baja y sótano.

Artículo 5.11.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

1. A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 1.000 m^2 y un frente mínimo de fachada de 20 m. No obstante, se considerará parcela edificable aquella surgida en título otorgado antes del día 23 de octubre de 1998 siempre que cuente con una superficie de 500 m^2 y un frente de fachada de15 metros.
2. La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:
   a) A vial: hasta 0,80 m. con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m
   b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 m. con elementos sólidos y opacos.

Posición de la edificación:

La separación mínima a los linderos será de 6 m. al confrontante con el viario público y de 5 m. al resto de linderos.

Ocupación:

La ocupación máxima será del 30% de la superficie de la parcela.

Edificabilidad neta:

La que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

Construcciones auxiliares:

Se permiten construcciones auxiliares con las siguientes condiciones:

a) No podrán exceder de una planta ni de 3,5 m. de altura
b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de parcela.

Altura de la edificación:

2 plantas (7 m) planta baja más una, con posibilidad de una tercera siempre que ésta no ocupe más del 30% de la ocupación de la edificación, y retranqueada al menos 2 m. de la planta inmediatamente inferior.

CAPÍTULO 12. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN TRANSICIÓN A HUERTA (RH).

Artículo 5.12.1. Definición.

Son áreas de borde urbano de viviendas unifamiliares aisladas y/o adosadas sobre parcela abierta y donde el suelo libre de edificación tiene uso prioritario de huerta.

Tolerancia tipológica:

Vivienda unifamiliar en hilera con retranqueo de la edificación y con un máximo de 2 unidades de vivienda por promoción, prohibiéndose disposiciones tipológicas propias de la vivienda adosada en hilera para preservar las condiciones ambientales de la huerta.

Artículo 5.12.2. Condiciones de Uso.

Usos globales:

- Residencial y agrícola

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos en planta baja.
- Comercio Local en planta baja.
- Oficinas y Servicios Profesionales.
- Garajes en planta baja y sótano.

Artículo 5.12.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

1. Todas las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Inicial del presente Plan General serán edificables.
2. A efectos de segregación de parcelas se entiende por parcela mínima la de 800 m^2 de superficie y 16 metros de lindero frontal.
3. Las parcelas podrán vallarse mediante elementos diáfanos de altura máxima 1 metro.

Posición de la edificación:

La vivienda, siempre unifamiliar, puede situarse adosada o aislada, siguiendo las condiciones siguientes:

1. En parcelas que cumplen la superficie mínima de 800 m^2:
   a) La vivienda unifamiliar adosada sólo puede construirse en aquellas parcelas que se sitúen a continuación de 3 o más adosadas existentes en el momento de la Aprobación inicial, siempre y cuando éstas tengan sus laterales medianeros, y nunca incrementándose en más de dos unidades de edificación por parcela. La vivienda o viviendas se alinearán a vial, aunque pueden retranquearse siguiendo la línea de fachada de las viviendas colindantes para la formación de una terraza privada.

b) En la vivienda unifamiliar aislada, la edificación se retranqueará como mínimo 5 m. del lindero frontal y 5 m. del posterior; y podrá estar separada de manera distinta respecto a los linderos laterales siempre que la suma de las separaciones a ambos linderos sea como mínimo de 6 m, y ninguna de las separaciones sea inferior a 2 m.

2. En parcelas con superficie inferior a la mínima de 800 m^2 sólo podrá construirse una vivienda por parcela y será adosada si hay medianera colindante con una longitud máxima de fachada de 10 m. Si no fuere adosada, se separará la edificación como mínimo 2 metros de los linderos laterales. La edificación será alineada a vial, aunque puede retranquearse siguiendo la línea de fachada de las viviendas colindantes para la formalización de una terraza privada.

Ocupación:

1. La ocupación de la parcela por edificación no será mayor del 20% de la misma, y en ningún caso superará los 200 m^2 de superficie en planta.
2. Al menos el 80% de la superficie de parcela no ocupada por edificación se destinará al uso agrícola.
3. En parcelas inferiores a 800 m^2 la edificabilidad no podrá superar 0,5 m^2/m^2.

Altura de la edificación:

El número máximo de plantas será de 2 (7 m), planta baja más una.

Artículo 5.12.4. Condiciones Estéticas.

Composición de fachadas:

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de la huerta mediante la adecuación al estilo y principios de composición arquitectónica señalados en el Plan General para esta zona, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares.

CAPÍTULO 13. AGRUPACIONES RESIDENCIALES TRADICIONALES (UR)

Artículo 5.13.1. Definición.

Integrándose en el suelo urbano de núcleo rural son agrupaciones de viviendas de cierta entidad, en general de más de 10 unidades, tipológicamente caracterizadas por la presencia abundante de viviendas tradicionales adosadas o por su organización en alquerías; se asigna también esta calificación a agrupaciones análogas de viviendas más modernas que no se limitan a sucesiones en borde de caminos, teniendo cierto desarrollo superficial; unas y otras se localizan a modo enclaves en distintas zonas de Huerta tradicional, pero por analogía de carácter y problemática se extiende la calificación a tres agrupaciones externas a la Huerta (Molino de la Vereda y Cuevas del Norte, pertenecientes a Sangonera la Seca, y Las Cabreras, al sur del casco de Sangonera la Verde) y a una situada en su mismo borde (Cobatillas la Vieja). Las Agrupaciones Residenciales Tradicionales aparecen delimitadas en todas las series de planos de ordenación, e identificadas individualmente mediante el código UR.

Artículo 5.13.2. Usos.

El uso global de estos espacios es el residencial en huertas, de carácter tradicional, vinculado a la actividad productiva del medio. La regulación específica que para los mismos se establece procura el mantenimiento de este uso, y su evolución cualitativa hacia espacios residenciales de mayor calidad, sin pérdida de sus características tipológicas tradicionales.
Serán usos compatibles los de equipamiento, comercio local y actividades agrícola, excluyendo las ganaderas.

Artículo 5.13.3. Áreas de rehabilitación integral.

1. El plan identifica y califica estos espacios como áreas de rehabilitación integral, o figura equivalente, a efectos de su cualificación para la obtención de los apoyos previstos en las políticas de vivienda, urbanismo y medio ambiente.
2. La acción urbanística sobre los mismos favorecerá las acciones de rehabilitación a través de Planes Especiales de Mejora de Núcleo Rural, de planes de rehabilitación integral o equivalentes. El objetivo básico de estos planes ha de ser el logro de su rehabilitación residencial y ambiental, asegurando condiciones mínimas suficientes de viario peatonal y rodado, y una dotación básica de espacios libres.

Artículo 5.13.4. Condiciones de la edificación.

1. En caso de aprobación de plan especial, las condiciones de edificación serán las que por éste se regulen, sin superar una densidad edificatoria global superior a 0,30 m^2/m^2. Cuando dentro del ámbito del plan la densidad existente fuera semejante o superior a la establecida como techo, se podrá establecer un volumen superior al 50% del existente, como máximo.
2. En ausencia de plan se autorizarán obras de rehabilitación con un incremento del volumen edificado de hasta un 30%. sobre el existente.
3. Hasta tanto se apruebe el Plan Especial en fincas de título anterior a 1998 se autorizará nueva edificación residencial en parcelas que tengan como mínimo 1 tahúlla y 20 metros de fachada a vía pública, con superficie construida no superior a 300 m^2. Las nuevas construcciones procurarán su adaptación tipológica a la agrupación residencial en la que se implanten, con alineación de fachada a viario en línea con la edificación residencial contigua o próxima más retranqueada. Se permitirá la construcción adosada a medianeras existentes. Se autorizarán asimismo viviendas adosadas entre medianerías existentes con hueco inferior a 10 metros de longitud.
4. Las nuevas construcciones procurarán su adaptación tipológica a la agrupación residencial en la que se implanten. En ausencia de Plan Especial las nuevas construcciones atenderán los siguientes condicionantes:
   a) Sólo se autorizarán en caso de previa existencia de vía pública confrontante dotada de servicios de pavimentación, agua potable, saneamiento, electrificación y alumbrado público.
   b) La edificación resultante no excederá los 300 m^2 construidos.

c) Se respetará la alineación de fachada a viario existente, en línea con la edificación residencial continua o próxima más retranqueada, sin que en ningún caso se autorice la construcción de fachada o cierre de parcela a menos de 7 metros del eje del viario confrontante.
d) Se permitirá la construcción adosada a medianeras existentes; se autorizarán asimismo viviendas adosadas entre medianeras existentes con hueco entre ellas inferior a 10 metros de longitud.
e) La altura máxima permitida será de 2 plantas (7 metros). El fondo edificable máximo será de 20 metros.

CAPÍTULO 14. AGRUPACIONES LINEALES RESIDENCIALES (RL).

Artículo 5.14.1. Definición.

Constituyen espacios lineales en suelo urbano especial de caminos de huerta con edificación residencial y de otros usos relativamente densa, dotados de servicios urbanísticos o con posibilidad de ser completados, cumpliendo dichos caminos, en general, función arterial en el conjunto de la estructura del territorio de la huerta o de otros ámbitos.

Artículo 5.14.2. Ordenación.

La ordenación de estos espacios se llevará a cabo a través de Planes Especiales de Adecuación Urbanística, que incorporarán la propuesta de delimitación del ámbito a ordenar. La delimitación de dicho ámbito se justificará en función de una adecuada entidad superficial, estructura parcelaria, red de caminos de huerta que proporcionen acceso, dotación adecuada de servicios urbanísticos y posibilidad de previsión de dotaciones.
Conforme a lo dispuesto en el Art. 117 de la Ley del Suelo el contenido de estos Planes será el siguiente:

a) El índice de edificabilidad máximo del ámbito será de 0,25 m^2/m^2.
b) Se completará la red de infraestructuras de servicios y comunicación viaria, definiendo alineaciones, disponiendo un ancho mínimo de 14 metros entre alineaciones, y optimizando las redes existentes.
c) Se hará previsión de los equipamientos y espacios libres públicos adecuados a las características del ámbito, con un mínimo de reservas de 25 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de superficie construida, determinando el Plan la distribución y uso específico de los equipamientos y espacios libres en función de las necesidades.
d) Se regulará la parcelación, los usos del suelo y de la edificación, y las tipologías y aprovechamientos edificatorios, sin superar el índice de edificabilidad antes indicado. En todo caso la edificación se ajustará a tipologías de vivienda unifamiliar aislada.
e) Se dispondrán medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente, incluyendo entre ellas, al menos, las del apartado G) del Art. 5.14.3. Se regulará el aspecto

exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y la conservación de edificaciones, elementos vegetales, huertos y arbolado de interés para impedir su desaparición o destrucción.

f) Se establecerá el sistema de gestión más adecuado en función de las características peculiares del ámbito.

Artículo 5.14.3. Condiciones de edificación y usos antes de la aprobación de Planes Especiales.

1) Parcela mínima, alturas y edificabilidad.

La parcela mínima edificable será de 1 tahúlla disponiendo de un frente de fachada a vía pública de 30 metros mínimos, entendiéndose tal cabida con carácter previo a las cesiones para ampliación del vial confrontante.

Con carácter general, la altura máxima será de 2 plantas (7 metros). Sin embargo, en los caminos que constituyan Agrupación Lineal y discurran por el ámbito de Plan Especial NR-Aj (Plan Especial de Protección Paisajística del Malecón en La Arboleja) la altura necesariamente será de 2 plantas (7 metros). En los caminos que constituyan Agrupación Lineal y discurran por el ámbito de Plan Especial NR-Md (Plan Especial del Conjunto Arqueológico y Paisajístico de Monteagudo) la altura será necesariamente de 1 planta (3 metros).

El índice de edificabilidad de la finca será de 0,25 m^2/m^2, sin poder superarse una superficie máxima construida de 300 m^2. En los supuestos de fincas con título anterior a 31 de enero de 2001 se podrá edificar 100 m^2 aunque de la aplicación del índice de edificabilidad sobre la superficie de la parcela resulte una edificabilidad inferior.

2) Fachada a vía pública y servicios.

Para que la parcela sea edificable debe presentar necesariamente fachada a vía pública que cuente con servicios de pavimentación de calzada, encintado de acera, electrificación, alumbrado, agua potable y saneamiento.

3) Cesiones para viario público.

Para poder edificar, el titular de la finca deberá ceder el espacio de su propiedad necesario para que el lindero de la finca resulte a 7 metros del eje del camino.

Si sobre este camino el Plan General hubiese definido un elemento viario del sistema general de comunicaciones, la cesión afectará como mínimo a la totalidad de la anchura fijada para el mismo, incluida en dicha finca.

4) Posición de la edificación.

La edificación deberá situarse a 5 metros de la alineación de la vía pública y del lindero posterior, y a 7’5 metros de los linderos laterales. Si el espacio de suelo urbano y la finca se sitúan frente a carretera de titularidad regional, la línea límite de edificación se determinará en aplicación de lo dispuesto en la Ley de Carreteras de la Región de Murcia.

Excepcionalmente en fincas surgidas con título anterior al día 31 de enero de 2001, aunque el frente de fachada del camino sea inferior a 30 metros o no se alcance la parcela mínima edificable, se podrá edificar con las siguientes condiciones:

i) Si el frente mide 8 m. o menos, no se exigen retranqueos laterales. Si las parcelas contiguas, o una de ellas, estuvieran edificadas con paredes medianeras, la nueva edificación se adaptará a las mismas. De no ser así, los paramentos laterales tendrán tratamiento de fachada, sin abrirse huecos y evitando verter aguas a los predios colindantes.

ii) Si el frente mide entre 8 y 12 metros, el retranqueo mínimo será de 1 m. y los paramentos laterales tendrán tratamiento de fachada; pudiendo abrirse huecos en dichos paramentos si el retranqueo cumple la dimensión mínima exigida por el Código Civil (2 m).

iii) Si el frente mide entre 12 y 20 metros, los retranqueos serán como mínimo de 3 m.

iv) Si el frente mide entre 20 y 25 metros, los retranqueos serán como mínimo de 5 m.

v) Si el frente mide entre 25 y 30 m, los retranqueos serán como mínimo de 7 m.

vi) En todo caso, si la edificación en alguna de las parcelas contiguas se rematase en pared medianera, la edificación no se retranqueará respecto a la misma, procediendo a ocultarla.

5) Segregaciones.

No se permitirán segregaciones que no cumplan la citada parcela mínima de 1 tahúlla con 30 metros de fachada a vía pública.

6) Regulación de usos.

Uso global:

- Residencial.

Usos compatibles:

- Cultivo agrícola.
- Talleres domésticos.
- Equipamientos.
- Hospedaje y restauración.
- Aparcamientos.
- Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.
- Oficinas y servicios.
- Pequeños talleres y almacenes de venta.
- Comercio local.
- Infraestructuras básicas.
- Los usos de taller doméstico, almacenes, oficinas y servicios, pequeños talleres y comercio local no podrán superar el 50 % de la edificación.

7) Condiciones ambientales.

Al menos el 50 % de la parte de parcela no ocupada por la edificación deberá permanecer sin pavimentar, destinada a huerta o plantación ornamental. Será obligatoria la plantación de alineación de arbolado en todo el perímetro de la parcela.

Se dispondrá alineación de arbolado en la acera pública confrontante con la parcela.

CAPÍTULO 15. PROYECTOS UNITARIOS A CONSERVAR (RU).

Artículo 5.15.1. Definición.

Piezas urbanas de vivienda social de origen moderno, concebidas y ejecutadas bajo una idea unitaria como barriadas o unidades vecinales

Artículo 5.15.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos en planta baja.
- Comercio Local en planta baja y sótano, respetando en todo momento la estructura preexistente.
- Oficinas y Servicios profesionales, en planta baja y primera
- Equipamientos.
- Garaje en sótano.

Artículo 5.15.3. Condiciones de la Edificación.

La reconstrucción o rehabilitación de edificios respetará los parámetros de la edificación preexistente en superficie edificable, altura y ocupación; así como la organización de los conjuntos. No obstante, en el conjunto de viviendas unifamiliares del Barrio de Vistabella se podrá añadir una planta más de 3 metros de altura máxima sobre la ocupación y altura originales de la planta baja, de modo que la altura resultante será de dos plantas sobre la ocupación original de la planta baja, siempre con mantenimiento de la condición unifamiliar de estas viviendas. La escalera no podrá estar situada en fachada a la calle.

Artículo 5.15.4. Condiciones Estéticas.

Cuando se pretenda cambiar las características del aspecto exterior de los paramentos el proyecto de edificación justificará su adaptación al conjunto en documento anejo donde queden detalladas y justificadas las modificaciones que se vayan a efectuar.

CAPÍTULO 16. EQUIPAMIENTOS.

Artículo 5.16.1. Equipamientos en Suelo Urbano.

En suelo urbano, los equipamientos definidos por el Plan General pueden ser Equipamientos Estructurantes o Institucionales (EE), Grandes Equipamientos Deportivos (ED) y Equipamientos de ámbito local (DE), y se regularán de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo 6 del Título 3 de estas Normas Urbanísticas, y al siguiente artículo 5.16.2.

Los equipamientos de ámbito local DE podrán ser de titularidad pública o privada conforme a lo señalado en la legislación urbanística. Los obtenidos mediante cesión obligatoria en los procesos

de transformación urbanística deberán mantener su titularidad pública respetando las reservas para equipamientos de dominio y uso público establecidas legalmente en función del uso global del sector.
La titularidad de los Sistemas Generales de Equipamiento se regula según lo dispuesto en el artículo 8.1.4.

Artículo 5.16.2. Usos de equipamiento. Sustitución.

1. Los equipamientos tendrán como usos globales los que aparecen relacionados en el artículo 3.6.1. No obstante, en fincas de equipamiento de carácter local, carentes de actividad o uso concreto en la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General, se permitirá como uso compatible el hospedaje y las actividades de las empresas de medios de comunicación social siempre que, dentro del ámbito o sector delimitado se mantenga y justifique la proporción adecuada respecto de los equipamientos suficientes para satisfacer las necesidades colectivas que éstos han de atender. Como uso accesorio se permitirá el de oficinas y servicios profesionales, siempre que no supere el 25 % de la ocupación y de la edificabilidad total de la finca.
   Asimismo, se permitirán en los equipamientos estructurantes y locales, como uso accesorio, el de restauración, siempre que no supere el 10 % de la edificabilidad total de la finca y se cumplan las medidas correctoras necesarias que eviten el impacto ambiental negativo en el entorno.
2. La sustitución de un uso concreto de equipamiento por otro igualmente de equipamiento o uso compatible se sujetará a un Plan Especial donde se justificará dicha sustitución, salvo los siguientes casos:
   a) En parcelas de equipamiento de carácter local privado o público, incluidas las obtenidas por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, donde se considera orientativo el uso implantado y, en su caso, el uso específico establecido por el planeamiento de desarrollo.
      En estas parcelas se podrá implantar cualquiera de los usos recogidos por el artículo 3.6.1, mediante la justificación, en el proyecto presentado para la obtención del título habilitante, del cumplimiento de los requisitos de la normativa vigente y el mantenimiento dentro del área urbana de una adecuada proporción de equipamientos en función de las necesidades dotacionales del conjunto de población, a cuyo efecto será requerido el informe mencionado en el apartado c).
   b) Tanto en equipamientos de carácter local como general, la sustitución parcial de un uso pormenorizado de equipamiento por otro uso pormenorizado de equipamiento, siempre y cuando este nuevo uso sea accesorio respecto al uso pormenorizado original de equipamiento. En ningún caso, el nuevo uso accesorio podrá adquirir un carácter dominante ni ocupar más del 50% del suelo o del aprovechamiento atribuido al uso original.
   c) Para la sustitución de los usos pormenorizados deportivos, educativos, sanitarios y asistenciales considerados como preferentes, se requerirá un informe sectorial favorable del servicio de planificación competente en cada materia, ya sea de la dirección general

correspondiente o del Ayuntamiento, indicando que no existe inconveniente en autorizar el nuevo uso de equipamiento propuesto.

A efectos de la aplicación del presente apartado, el uso específico o concreto asignado a una parcela de equipamiento, en su caso, por el planeamiento de desarrollo, ya sea de carácter público o privado, se entenderá referido al uso pormenorizado correspondiente de entre los señalados en el artículo 3.6.1.

3. La modificación de la calificación de una parcela de equipamiento por una calificación zonal distinta requerirá la aprobación del correspondiente expediente de modificación del Plan General, en cuya memoria habrá de justificarse especialmente las razones de la modificación. Si la modificación afecta a equipamientos deportivos, docentes o servicios de interés público y social, requerirá, en todo caso, ser sustituida la superficie de equipamiento por otra igual o superior en la misma área urbana, con el fin de satisfacer las necesidades dotacionales para el mismo conjunto de población.

CAPÍTULO 17. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Artículo 5.17.1. Espacios Libres y Zonas Verdes en Suelo Urbano.

En suelo urbano, sin contar los Parques incluidos en el correspondiente Sistema General, los espacios libres públicos y zonas verdes definidos por el Plan General pueden ser Zonas Verdes (EV) y Zonas Verdes Públicas de Protección (EW); el suelo urbano se ve también afectado por las disposiciones concernientes a la Red de Sendas Verdes. Asimismo, se delimitan terrenos expresamente calificados como Espacio Libre Privado (RO). Todo ello regulado de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo 7 del Título 3 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 18. PARCELA INDUSTRIAL COMPACTA (IC).

Artículo 5.18.1. Definición.

Comprende aquellas zonas de suelo urbano en gran parte edificadas con construcciones industriales y almacenes, con elevados porcentajes de ocupación de parcela.

Artículo 5.18.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Almacenes e Industrias en general.

Usos compatibles:

- Restauración.
- Comercio local.
- Aparcamientos.
- Estaciones de Servicio.

- Actividades de Espectáculos y Ocio siempre que se sitúen en fincas dando frente a calles de ancho no inferior a 10 metros, distando de edificios de uso global residencial al menos 100 metros, y cumpliendo todas las medidas ambientales que le sean de aplicación y, especialmente, las relativas al cumplimiento de niveles sonoros.

Usos prohibidos:

- Usos Residenciales.

No obstante, se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m^2 construidos, en naves de, al menos, 1.000 m^2 edificados en planta.

Artículo 5.18.3. Condiciones de la Ordenación.

Condiciones de parcela

1. Las nuevas construcciones, por colmatación o sustitución de la edificación existente, deberán observar un retranqueo de la fachada edificable de cuatro (4) metros; pudiéndose destinar el espacio resultante a aparcamiento privado.
2. Cuando las nuevas construcciones definan manzanas completas o frentes completos de manzana el retranqueo podrá ser superior.
   A partir de la nueva alineación de fachada se admitirá la total ocupación del solar.

Edificabilidad:

La edificabilidad no superará 1 m^2/1m^2 de parcela neta.

Altura de la edificación:

La altura será libre y sujeta a las necesidades de la propia industria.

Artículo 5.18.4. Otras Condiciones.

Condiciones de segregación:

1. A los efectos de división de fincas, se establece una parcela mínima de 100 m^2 de extensión contando con 6 metros de frente a vía pública.
2. Las construcciones levantadas al amparo de esta Norma se podrán dividir siempre y cuando las fincas resultantes de la división cuenten con una extensión mínima de 100 m^2 y 6 metros de frente a vía pública.

Condiciones de higiene:

Las condiciones higiénicas y ambientales (vertidos, ruidos, ...) se regularán por las Ordenanzas Municipales en la materia.

CAPÍTULO 19. PARCELA INDUSTRIAL EXENTA (IX).

Artículo 5.19.1. Definición.

Comprende aquellos ámbitos de suelo urbano ocupados o a ocupar con naves o instalaciones industriales exentas.

Artículo 5.19.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Almacenes e industrias en general.

Usos compatibles:

- Restauración.
- Comercio local.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Aparcamientos.
- Estaciones de Servicio.

Con carácter excepcional, actividades de Espectáculos y Ocio con justificación de su implantación en el expediente de licencia de actividades, y siempre que se sitúen en fincas dando frente a calles de ancho no inferior a 10 metros, distando de edificios de uso global residencial al menos 100 metros, y cumpliendo todas las medidas ambientales que le sean de aplicación y, especialmente, las relativas al cumplimiento de niveles sonoros.

Usos prohibidos:

- Usos Residenciales.

No obstante, se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m^2 construidos en naves de, al menos, 1.000 m^2 edificados en planta.

Artículo 5.19.3. Condiciones de la Ordenación.

<u>Condiciones de parcela:</u>

1. La parcela mínima, a efectos de división de las mismas, se establece en 2.000 m^2. El tipo de industria en función de la superficie de parcela es la siguiente:

Mediana Industria: parcelas de superficie entre 2.000 y 7.000 m^2. Pequeña Industria: parcelas existentes inferiores a 2.000 m^2.

2. El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad, como finca indivisible del terreno o solar sobre el que pretenda levantarse la edificación
3. La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, en parcelas denominadas de Mediana Industria y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
   a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m^2 en planta y habrá de tener un frente mínimo de fachada, a vial interior, de 10 m.
   b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de 9 metros de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13 m. al menos, con el mismo radio interior de encuentro antedicho, y de 25 m. de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común e

indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota parte correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

c) Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos de cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de las parcelas, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en Obras de Urbanización en Polígonos o Unidades de Actuación, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas a cerca de su correcta ejecución.

Ocupación:

La ocupación en planta no superará el 70% de la superficie de parcela neta, con separación mínima a linderos de 5 metros.

Altura y edificabilidad:

La altura de las edificaciones será libre, en función de los requerimientos de la actividad que se pretenda desarrollar. La edificabilidad no superará el índice de 0,7 m^2/m^2 sobre parcela neta.

Artículo 5.19.4. Otras Condiciones.

Condiciones de higiene:

Las condiciones higiénicas y ambientales (vertidos, ruidos, ...) se regularán por las Ordenanzas Municipales en la materia.

Condiciones de estética:

1. La composición será libre.
2. Los solares de esta zona podrán cercarse con muros de obra y otro material opaco hasta una altura máxima de 0,80 m. y el resto hasta 2 metros con construcciones ligeras o muy caladas, o con setos verdes.
3. Las fajas perimetrales de los solares deberán ser destinadas a jardín o arbolado.
4. Se acompañarán al proyecto de edificio industrial el detalle gráfico de las plantaciones y arbolado, con expresión de su número, especie, altura y situación en el solar. Dichas plantaciones y arbolado con densidad adecuada a la especie escogida, deberán quedar terminadas al mismo tiempo que las construcciones, debiendo permanecer en todo tiempo en perfecto estado de conservación y limpieza.

CAPÍTULO 20. GRAN PARCELA INDUSTRIAL (IG).

Artículo 5.20.1. Definición.

Comprende aquellos ámbitos de suelo urbano ocupados o a ocupar con naves o instalaciones industriales exentas, en gran parcela, con superficie neta no inferior a 7.000 m^2.

Artículo 5.20.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Almacenes e Industrias en general.

Usos compatibles:

- Equipamientos o instalaciones ligados a la actividad económica.
- Restauración, al servicio del área, con prohibición de alojamientos.
- Comercial.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Infraestructuras básicas.
- Estaciones de Servicio.
- Actividades de Espectáculos y Ocio con carácter excepcional, con justificación de su implantación en el expediente de licencia de actividades; siempre que se sitúen en fincas dando frente a calles de ancho no inferior a 10 metros, distando de edificios de uso global residencial al menos 100 metros, y cumpliendo todas las medidas ambientales que le sean de aplicación y, especialmente, las relativas al cumplimiento de niveles sonoros.

Usos prohibidos:

- Residencial.

No obstante, se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m^2 construidos en naves de, al menos, 1.000 m^2. edificados en planta.

Artículo 5.20.3. Condiciones de la Ordenación.

<u>Condiciones de parcela:</u>

1. La parcela mínima, a efectos de segregaciones, se establece en 7.000 m^2.
2. El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad, como finca indivisible del terreno o solar sobre el que pretenda levantarse la edificación
3. La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, en parcelas denominadas de Mediana Industria y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
   a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m^2 en planta y habrá de tener un frente mínimo de fachada, a vial interior, de 10 m.
   b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de 9 metros de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13 m. al menos, con el mismo radio interior de encuentro antedicho, y de 25 m. de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota parte correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.
   c) Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela

y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos de cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de las parcelas, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en Obras de Urbanización en Polígonos o Unidades de Actuación, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas a cerca de su correcta ejecución.

Ocupación:

La ocupación en planta no superará el 60% de la superficie de parcela neta, con separación mínima a linderos de 10 m.

Altura y edificabilidad:

1. La altura de las edificaciones será libre, en función de los requerimientos de la actividad que se pretenda desarrollar. La edificabilidad no podrá superar el índice de 0,6 m^2/m^2 sobre parcela neta.
2. Se admiten edificios anexos separados por lo menos 5 m. de todos los linderos, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados en planta baja y una altura máxima de siete (7) metros, que cuentan a los efectos de edificabilidad. Estos edificios tendrán el carácter de construcciones auxiliares, para la realización de las actividades de guardería, portería, seguridad o semejante.

Artículo 5.20.4. Otras condiciones.

Condiciones de higiene:

Las condiciones higiénicas y ambientales (vertidos, ruidos, ...) se regularán por las Ordenanzas Municipales en la materia.

Condiciones de estética:

1. La composición será libre.
2. Los solares de esta zona podrán cercarse con muros de obra y otro material opaco hasta una altura máxima de 0,80 m. y el resto hasta 2 metros con construcciones ligeras o muy coladas, o con setos verdes.
3. Las fajas perimetrales de los solares deberán ser destinadas a jardín o arbolado.
4. Se acompañarán al proyecto de edificio industrial el detalle gráfico de las plantaciones y arbolado, con expresión de su número, especie, altura y situación en el solar. Dichas plantaciones y arbolado con densidad adecuada a la especie escogida, deberán quedar terminadas al mismo tiempo que las construcciones, debiendo permanecer en todo tiempo en perfecto estado de conservación y limpieza.

CAPÍTULO 21. ENCLAVES TERCIARIOS (RT).

Artículo 5.21.1. Definición.

Comprende terrenos ocupados o a ocupar por usos terciarios de carácter dominantemente comercial, en parcelas plenamente integradas en la trama de un conjunto urbano residencial.

Artículo 5.21.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Comercial.

Usos compatibles:

- Oficinas y Servicios profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.
- Equipamientos.
- Estaciones de servicio.
- Espacios Libres.
- Garajes en sótano.

Usos prohibidos:

- Residencial.
- Naves e instalaciones industriales.

Artículo 5.21.3. Condiciones de la Ordenación.

Condiciones de la parcela:

No se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a 1.000 m^2.

Edificabilidad neta:

a) Edificaciones existentes con uso comercial actual:
   Se mantiene la edificabilidad existente. En caso de sustitución de la edificación el nuevo edificio coincidirá con la huella de la edificación preexistente.
   Manteniéndose la edificabilidad, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán modificarse los parámetros de ocupación y altura del edificio preexistente, así como las alineaciones interiores y exteriores debiendo justificarse la mejora que ello aporta a la integración morfológica y funcional de la edificación en la trama urbana.
b) Edificaciones entre medianeras:
   En parcelas entre medianeras, las condiciones de edificación serán las mismas que las de las fincas colindantes que den al mismo vial de acceso.
c) Otros supuestos:
   La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,3 m^2/m^2. y se ordenará a través de Estudio de Detalle, con un máximo de 8 plantas, equivalentes a 25 metros.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación será libre, sin que pueda superar en más de una (1) planta la altura máxima permitida en edificios confrontantes ni, en ningún caso, las 8 plantas.

CAPÍTULO 22. EJES MIXTOS (MX).

Artículo 5.22.1. Definición.

Se trata de áreas de renovación y ordenación de usos terciarios y residenciales sobre tejidos obsoletos de carácter lineal, organizados sobre ejes tradicionales de acceso a la Ciudad (carreteras de El Palmar y Alcantarilla).

Artículo 5.22.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Servicios y residencial

Usos compatibles:

- Pequeños talleres y almacenes de venta.
- Equipamientos
- Garajes en sótano, en superficie y en edificios de uso exclusivo.

Artículo 5.22.3. Tipologías y Condiciones de Edificación.

Caben las siguientes posibilidades tipológicas:

a) Edificios de usos residenciales o comerciales:

Las condiciones de edificación se regulan en la siguiente forma:

- Frente mínimo de edificación a la carretera, 20 metros.
- Frente máximo de edificación a la carretera, 60 metros.
- Fondo mínimo de edificación, 15 metros.
- Fondo máximo de la edificación, 20 metros en planta baja y 15 en el resto de las plantas.
- Altura de la edificación en fachada al eje viario principal (carretera de El Palmar o de Alcantarilla): 5 plantas, equivalentes a 16 metros. En fachada a vía secundaria: 3 plantas, equivalentes a 10 metros.
- La planta baja, con uso terciario, deberá tener un retranqueo de 4 metros para la formalización de soportales donde los pilares queden vistos en línea con la fachada.

b) Enclaves Terciarios en Ejes Mixtos:

- La parcela mínima será de 1.000 m^2.
- La edificabilidad máxima será de 2 m^2/m^2.
- Altura máxima permitida: 4 plantas en fachada al eje viario principal, y 3 en fachada a vía secundaria.
- La edificación será exenta, ocupando un máximo del 60% de la parcela; con retranqueo mínimo de 4 metros a todos los linderos.
- Los enclaves terciarios localizados en Ejes Mixtos admiten todos los usos de Servicios, excepto los Centros Terciarios Integrados, las Grandes Superficies y los Campamentos de Turismo.

Artículo 5.22.4. Otras condiciones.

Si la parcela, además de tener acceso desde la vía principal, lo tiene desde otra secundaria, los accesos para vehículos y carga y descarga se harán desde esta última.

No será posible la edificación en fincas confrontantes con vías secundarias paralelas a las principales (Carretera del Palmar o Carretera de Alcantarilla) sin que esté resuelta la apertura de la vía secundaria, la urbanización de la misma, y la adecuada accesibilidad a la finca que se pretenda edificar.

CAPÍTULO 23. USOS SINGULARES EN PARCELA AJARDINADA (AJ).

Artículo 5.23.1. Definición.

Se trata de enclaves de particular significación ambiental, que por su localización presentan gran aptitud para acoger usos privados o institucionales de singular proyección.

Artículo 5.23.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Hospedaje.
- Equipamientos, excluidos mercados, cementerios, defensa y cárceles.
- Servicios, excluidos comercial y campamentos de turismo.

Usos prohibidos:

- Residencial, excepto guardería y residencias especiales.
- Económico–Industriales.
- Transportes e infraestructuras.

Artículo 5.23.3. Condiciones de la Ordenación.

<u>Condiciones de parcela:</u>

1. El retranqueo mínimo a lindero será de 15 metros.
2. El frente de la edificación quedará ordenado mediante zonas libres ajardinadas, sobre las que se pueda inscribir al menos un círculo de 25 metros de diámetro mínimo.
3. La parcela mínima a efectos de segregaciones, será de 5.000 m^2, con dedicación a verde privado de al menos 50% de la misma.
4. El vallado, en caso de existir, no ha de comportar cierre visual paisajístico a nivel peatonal en al menos 50% del perímetro y sobre la totalidad del lindero frontal.

<u>Ocupación:</u>

La ocupación máxima de parcela será del 30%. Cuando dentro de una misma parcela se plantee distribuir los denominados usos singulares en edificios distintos, y el Plan General no la incluya en el ámbito de un instrumento de planeamiento de desarrollo, la ordenación de volúmenes deberá establecerse a través de un Estudio de Detalle.

<u>Edificabilidad neta:</u>

El índice de edificabilidad máxima que se establece es de 0,4 m^2/m^2 y la altura de edificación 2 plantas, equivalentes a 7 metros de altura.

CAPÍTULO 24. ORDENACIÓN REMITIDA AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (ÁMBITOS UA, UH, UM).

Artículo 5.24.1. Definición.

1. Constituyen el suelo urbano con ordenación remitida al planeamiento anterior los ámbitos delimitados por el presente Plan General coincidentes con la totalidad o parte de ámbitos de instrumentos de planeamiento aprobados en suelo urbano en desarrollo del Plan anterior, cuya ordenación se mantiene vigente y se incorpora al presente Plan General. A estos efectos se consideran asimismo las modificaciones del Plan anterior y las condiciones de ordenación puntual en que fue concedida licencia a ciertas parcelas de La Alberca y Santo Ángel en aplicación de las normas de las zonas 8a y 8c del anterior Plan General. En las fichas de estos ámbitos aparecen las condiciones de edificación y uso propias de los mismos.
2. Se asigna también esta denominación a los sectores de suelo urbanizable en desarrollo del Plan anterior que han alcanzado la condición de suelo urbano por haber cumplimentado totalmente las previsiones de urbanización de los respectivos planes parciales.
3. Dentro de estos ámbitos, las zonas correspondientes a los usos globales se califican genéricamente en los planos de ordenación con los códigos indicados en los artículos 5.24.5 y 5.24.6 de las presentes Normas.
4. En el Anexo al Volumen 2 de la Memoria se relacionan los ámbitos que se incluyen en suelo urbano con ordenación remitida al planeamiento anterior, con sus fichas de ordenación, expresándose la vinculación entre los códigos empleados por el Plan General para designar los ámbitos y la denominación concreta con que fueron tramitados y aprobados.
5. Dichos ámbitos se diferencian en dos modalidades según se convaliden plenamente sus condiciones de ordenación, o se modifiquen en algún grado las mismas:

Artículo 5.24.2. Ámbitos cuya ordenación se convalida plenamente (UA, UH).

1. Los ámbitos de suelo urbano con ordenación remitida al planeamiento anterior cuya ordenación anteriormente aprobada se convalida plenamente, se identifican en los planos de ordenación con el código UA seguido del número del expediente del correspondiente instrumento de desarrollo del planeamiento anterior, o en su caso los códigos 8a u 8c. En las fichas de estas unidades aparecen las condiciones de edificación y uso propias de las mismas.
2. Cuando sobre un ámbito así condicionado, o parte del mismo, confluye además una Zona de Normativa Especial del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Murcia (PECHA), la convalidación se extiende a las determinaciones particulares del mismo, sustituyéndose el código UA por UH, disponiéndose en este caso que en caso de contradicción entre las respectivas determinaciones de altura y alineaciones prevalecerá lo dispuesto en el PECHA, salvo en caso de planeamiento posterior aprobado al amparo del mismo.
3. Cuando las únicas determinaciones particulares remitidas al planeamiento anterior sean las derivadas de la inclusión en alguna de dichas Zonas de Normativa Especial, el código empleado será, simplemente, UH, sin acompañamiento de número alguno.

Artículo 5.24.3. Ámbitos cuya ordenación se convalida con modificaciones (UM).

Los ámbitos de suelo urbano con ordenación remitida al planeamiento anterior cuya ordenación anteriormente aprobada se convalida con modificaciones, se identifican en los planos con el código UM seguido del número del expediente del correspondiente instrumento de desarrollo del planeamiento anterior, o en su caso los códigos 8a u 8c. Las indicaciones reflejadas en los planos de ordenación del Plan General y las contenidas en las fichas del referido Anexo al Volumen 2 de la Memoria definen la naturaleza y alcance de dichas modificaciones, derivadas de la integración y compatibilización del ámbito en la nueva ordenación general que se formula por el Plan, en cuyas fichas aparece la edificabilidad lucrativa y uso propio de cada unidad. La modificación del contenido de los anteriores instrumentos se llevará a cabo conforme al proceso de aprobación de estos instrumentos según la legislación urbanística vigente.

Artículo 5.24.4. Ámbitos de planeamiento de desarrollo en tramitación, sin haber alcanzado la aprobación definitiva.

Los ámbitos de suelo urbano que en el momento de la aprobación definitiva del Plan General su ordenación secundaria no había alcanzado aprobación definitiva son los siguientes:

- Espinardo: ED UM-044.
- El Tiro: PERI UM-185
- El Esparragal: UA-299.
- El Esparragal: PERI UA-648.
- San Ginés: ED UA-435.
- Santiago y Zaraiche: PERI UM-114
- El Raal: PG UA-578.
- Nonduermas: ED UM-086.

Las condiciones de edificación y las reservas de suelo para viario, espacios libres, equipamientos, sistemas generales adscritos y parcelas de aprovechamiento lucrativo están fijadas en la ficha propia del ámbito correspondiente.

Artículo 5.24.5. Calificación genérica de los usos residenciales (RR).

1. Dentro de los ámbitos UA, UH y UM, los suelos correspondientes al uso global residencial se califican genéricamente en los planos de ordenación con el código RR, entendiéndose que sus condiciones de edificación son enteramente concordantes con las definidas en los anteriores instrumentos convalidados, salvo las modificaciones correspondientes a los casos en que la convalidación las requiera según las disposiciones del Plan General.
2. En los casos en que los anteriores instrumentos convalidados carecieran de una definición apropiada de los usos compatibles con el residencial, se admitirán como tales los usos de equipamiento, comercio local, oficinas y servicios profesionales, hospedaje y restauración.
3. En los ámbitos UH únicamente afectados por las determinaciones particulares de las Zonas de Normativa Especial del PECHA, las indicaciones de calificación de los suelos de uso residencial se ajustarán a la casuística de las zonas del suelo urbano consolidado.

Artículo 5.24.6. Calificación genérica de los usos económico-industriales (TR, IR, GR).

1. Dentro de los ámbitos de ordenación remitida al planeamiento anterior, los suelos correspondientes a los usos globales económico-industriales se califican genéricamente en los planos de ordenación con los códigos siguientes: TR, ordenación remitida a zonas de uso terciario; IR, remitida a zonas de uso industrial en sectores mixtos; y GR, remitida a zonas de uso industrial en grandes sectores; todos estos conceptos de acuerdo con las definiciones de los artículos 6.5.4, 6.5.3 y 6.5.2, respectivamente; entendiéndose que sus condiciones de edificación son enteramente concordantes con las definidas en los anteriores instrumentos convalidados, salvo las modificaciones correspondientes a los casos en que la convalidación las requiera según las disposiciones del Plan General.
2. En los casos en que los anteriores instrumentos convalidados carecieran de una definición apropiada de los usos compatibles con el global, se entenderá que dichos usos compatibles son los respectivamente mencionados en dichos artículos 6.5.4, 6.5.3 y 6.5.2 como usos compatibles, y también como usos globales si no estuvieran definidos como tales en el correspondiente instrumento convalidado.

CAPÍTULO 25. UNIDADES DE ACTUACIÓN (ÁMBITOS UE) Y ESTUDIOS DE DETALLE (ÁMBITOS UD) ESTABLECIDOS EXPRESAMENTE POR EL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 5.25.1. Unidades de Actuación expresamente establecidas por el Plan General.

Dentro del suelo urbano no consolidado, el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de gestionar el proceso de redistribución de cargas y beneficios y la cesión consiguiente de los suelos destinados a uso público; los ámbitos de suelo urbano no consolidado donde el Plan General concreta totalmente la ordenación de modo que no resulta necesaria, previamente a dicho proceso de gestión, la elaboración y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, constituyen las Unidades de Actuación directamente definidas por el Plan General.

Artículo 5.25.2. Estudios de Detalle expresamente establecidos por el Plan General.

1. Corresponden a los ámbitos de suelo urbano no consolidado donde el Plan General define la ordenación de forma incompleta y para completarla establece la necesidad de redactar y aprobar un Estudio de Detalle previamente al inicio del proceso de gestión.
2. Los Estudios de Detalle pueden ordenar volúmenes de edificación, concretar rasantes y definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de las cesiones mínimas para dotaciones públicas de equipamiento y espacios libres y zonas verdes establecidas en la ficha correspondiente.

Artículo 5.25.3. Remisión a las fichas particulares.

1. Cada uno de los casos de Unidades de Actuación y de los ámbitos de Estudio de Detalle expresamente establecidos desde el Plan General se identifican respectivamente mediante las siglas UE y UD seguidas por un código individualizado de localización, y tienen sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, incluida en volumen anexo a estas Normas. En los planos de ordenación se delimitan 149 Unidades de Actuación y 53 ámbitos a desarrollar previa redacción de un Estudio de Detalle.
2. El sistema de actuación asignado a las Unidades de Actuación será el de Cooperación salvo cuando en la ficha correspondiente se disponga expresamente otro sistema.
3. En los casos en que las fichas de los Estudios de Detalle expresan la edificabilidad mediante un índice relacionado con la superficie del ámbito, el alcance de los códigos de calificación zonal de los suelos edificables dentro del ámbito, reflejados en los planos, se reduce a las condiciones de uso y tipología de las edificaciones, pero no a los parámetros definitorios de la altura o edificabilidad. En ocasiones se recurre en los planos a indicaciones de calificación genérica (RX, RJ, RS, UC, IP, TC, GP, AE) con significación análoga a las definidas para el suelo urbanizable sectorizado en los artículos 6.2.2.4 y 6.5.1.

Artículo 5.25.4. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Actuación y de los Estudios de Detalle tienen el alcance que a continuación se señala:
   a) Superficie total: la cifra definitoria de la misma puede alterarse en la elaboración del instrumento de gestión o planeamiento, en más o menos, en una cuantía no mayor del 10% de la establecida en la ficha para poder adaptarse a los límites de las parcelas catastrales, siempre que ello no suponga cambios en la clasificación del suelo. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento y servicios públicos y a espacios libres de uso público.
   En el caso de que la cifra que figura en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más precisa. Es sobre esta última sobre la que se estimarían, en su caso, los coeficientes a aplicar.
   b) Las cesiones de suelo para vías públicas, zonas verdes y equipamientos públicos señaladas en los planos y en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Los nuevos equipamientos serán de titularidad pública, salvo que la ficha indique expresamente lo contrario.
2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, se tramitará como modificación de Plan General.

CAPÍTULO 26. PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO.

Artículo 5.26.1. Finalidad y modalidades de aplicación.

Se recurre a la figura del Plan Especial para la ordenación y desarrollo de ciertas áreas de suelo urbano, asimilables a alguno de los siguientes ámbitos característicos:

a) Ámbitos con carácter de recintos histórico-artísticos o, más generalmente, entornos con especial valor cultural.
b) Ámbitos insertos en el espacio lógico de extensión residencial de una pedanía, donde se precisa la adecuación de conjuntos de edificación residencial preexistente con carácter rural.
c) Ámbitos aislados respecto a cascos residenciales preexistentes donde se precisa la regularización de iniciativas espontáneas de creación de urbanizaciones autosuficientes, ubicadas en suelo no urbanizable del Plan de 1980, o en suelo urbanizable no programado, sin haberse desarrollado el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.
d) Ámbitos interiores de cascos residenciales, problemáticos por su desorden urbanístico, sus aspectos de marginalidad sociourbana, su inadecuación de usos, o por la concurrencia de varias de estas circunstancias.
e) Ámbitos orientados a usos económico-dotacionales, por necesidad de rehabilitación y modernización o por exigencias de ordenación detallada en función de circunstancias de su localización o de los usos concretos a que sean destinados.
f) Ámbitos constituidos junto a las carreteras de El Palmar y Alcantarilla para la ordenación de estos espacios con el doble objetivo de consecución de la ampliación de la vía y renovación de la edificación existente.
g) Ámbitos delimitados para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación sonora tendentes a corregir la degradación ambiental de espacios con niveles más elevados de contaminación acústica mediante la redacción de Planes Especiales de Rehabilitación sonora, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el Decreto que contenga la declaración de impacto ambiental de la Revisión del presente Plan General.

A partir de estos tipos básicos se diferencian subtipos o modalidades específicas en atención a la edificabilidad propia de los distintos ámbitos, o de la naturaleza de los objetivos que en cada caso se persiguen.

a) En ámbitos de extensión residencial de pedanías se diferencian dos subtipos según la densidad edificable prevista: media o baja.
b) En ámbitos interiores de cascos se diferencian tres subtipos según el objetivo dominante sea la creación de áreas de centralidad, la reforma interior de enclaves económicos para su cambio a usos residenciales, o la rehabilitación integral del espacio urbano.
c) En ámbitos de uso económico-dotacional característico, se establecen igualmente tres subtipos: ámbitos de rehabilitación y modernización de conjuntos económico-industriales; ámbitos de reordenación de conjuntos terciarios (resolviendo en ocasiones su compatibilización con usos residenciales); y ámbitos de ordenación de usos singulares en parcelas ajardinadas.

Artículo 5.26.2. Relación de modalidades de planes especiales en suelo urbano.

Los ámbitos así definidos por el Plan General vienen indicados en los planos y fichas con la inicial P, seguida de otra letra indicativa de la modalidad de plan especial de que se trata, y el código de localización precedido por un guion.

Las denominaciones y cuantía numérica de estas modalidades son:

- PR: Planes Especiales de Reforma Interior vinculados a la Protección de Recintos Histórico-Artísticos o Entornos con Valor Cultural: 2 ámbitos.
- PM: Planes Especiales de Reforma Interior para la adecuación de conjuntos de edificación residencial preexistente con carácter rural, densidad media: 19 ámbitos.
- PB: Planes Especiales de Reforma Interior para la adecuación de conjuntos de edificación residencial preexistente con carácter rural; densidad baja: 3 ámbitos.
- PU: Planes Especiales de Regularización de iniciativas espontáneas de creación de urbanizaciones autosuficientes: 10 ámbitos.
- PC: Planes Especiales de Reforma Interior de Área Central o Estratégica: 17 ámbitos.
- PE: Planes Especiales de Reforma Interior para la sustitución de Enclaves de Actividad Económica por Uso Residencial: 39 ámbitos.
- PH: Planes Especiales de Áreas de Rehabilitación Integrada: 11 ámbitos.
- PI: Planes Especiales de Rehabilitación y Modernización de Conjuntos Económico-Industriales: 14 ámbitos.
- PT: Planes especiales de Adecuación de Conjuntos Terciarios: 6 ámbitos.
- PP: Planes Especiales de Ordenación de Usos singulares en Parcela Ajardinada: 1 ámbito.
- PX: Planes Especiales de Ordenación de Ejes Mixtos en las carreteras de El Palmar y Alcantarilla: 4 ámbitos.
- PA: Planes Especiales de mejora de núcleo rural.
- PD: Planes Especiales de Centros de Administraciones Públicas con necesidades de ampliación.

Sin indicación concreta en los planos, se plantea asimismo la elaboración de Planes de Rehabilitación Sonora.

Artículo 5.26.3. Ordenación y edificabilidad.

1. La ordenación reflejada en los planos del presente Plan General, en el interior de los ámbitos a ordenar por Planes Especiales, respecto de previsiones sobre trazado viario, zonas verdes, equipamientos y parcelas edificables, debe entenderse indicativa pudiendo variarse de manera justificada en el momento de la redacción del Plan Especial, siempre que la variación no afecte a previsiones básicas o estructurales del Plan General. No podrá disminuirse la superficie determinada en cada ficha de dichas reservas de suelo de equipamiento y zonas verdes, pero sí su localización, de manera justificada.
2. Para facilitar el logro de los objetivos que se plantean, la determinación de la edificabilidad en el ámbito de los Planes Especiales tiene carácter indicativo, delegándose en el propio planeamiento especial la determinación concreta de la misma. En el ajuste a realizar por el planeamiento especial resultará en ocasiones justificada la corrección al alza de la edificabilidad indicativa establecida, en razón a la carga económica generada por necesidades extraordinarias

de suprimir edificaciones preexistentes. Cuando esto ocurriera se exigirá justificación pormenorizada en razón a las circunstancias particulares. En todo caso, la edificabilidad resultante no podrá superar en más del 15% a la establecida como indicativa.

3. En los casos en que las fichas de los Planes Especiales expresan la edificabilidad mediante un índice relacionado con la superficie del ámbito, el alcance de los códigos de calificación zonal de los suelos edificables dentro del ámbito, reflejados en los planos, se reduce a las condiciones de uso y tipología de las edificaciones, pero no a los parámetros definitorios de la altura o edificabilidad. En ocasiones se recurre en los planos a indicaciones de calificación genérica (RX, RJ, RS, UC, IP, TC, GP, AE) con significación análoga a las definidas para el suelo urbanizable sectorizado en los artículos 6.2.2.4 y 6.5.1.
4. En los casos de ámbitos de plan especial delimitados en suelo urbano donde se incluyan estaciones de servicio existentes con la calificación ES, se respetará la existencia de las mismas, limitándose el plan especial a establecer las medidas adecuadas para la debida integración de dichas instalaciones en su entorno urbano ordenado.
5. Respecto a los ámbitos de Plan Especial cuyas fichas particulares contemplan posibilidades de ampliación, ésta debe limitarse a terrenos que no supongan cambios en la clasificación del suelo.
6. Los nuevos equipamientos incluidos en ámbitos de planes especiales en suelo urbano serán de titularidad pública, salvo que la ficha respectiva señale expresamente lo contrario.
7. Las edificabilidades indicativas son las siguientes:
   - PR: No se establece edificabilidad, facultando de manera plena su determinación al Plan Especial.
   - PM: de 0,6 a 1 m^2/m^2, según decisión justificada del PERI.
   - PB: 0,4 m^2/m^2.
   - PU: 0,2 m^2/m^2.
   - PC: La edificabilidad se define de manera particularizada en cada una de las fichas del ámbito de planeamiento, incluidas en el Plan General; o bien al elaborarse el Plan Especial correspondiente.
   - PE: de 1 a 1,5 m^2/m^2, según decisión justificada del PERI que se adoptará teniendo en cuenta el planteamiento que haga el Plan Especial de sustitución de la actividad y nueva localización dentro del Término municipal, así como sus consecuencias económicas y laborales.
   - PH: 1 m^2/m^2.
   - PI: 0,5 m^2/m^2.
   - PT: 0,5 m^2/m^2.
   - PP: 0,4 m^2/m^2
   - PX: La edificabilidad será determinada por el Plan Especial teniendo en cuenta la derivada de la aplicación de las Ordenanzas de zona; pero diferenciando la edificabilidad que se asigna a los terrenos previamente edificados respecto de los terrenos libres de edificación.
   - PA-: 0,3 m^2/m^2, salvo ámbitos cuya edificación existente sea igual o superior a la derivada de dicho índice, en cuyo caso el Plan Especial determinará una edificabilidad no superior al 50 % de la existente.

- PD-: El Plan Especial establecerá las condiciones de edificabilidad adecuadas a la finca, teniendo en cuenta las necesidades de ampliación del centro, las condiciones urbanísticas del entorno y la problemática de accesibilidad y tráfico.

En el caso de los planes de Rehabilitación Sonora, por la propia naturaleza de los mismos no se establece edificabilidad.

Artículo 5.26.4. Contenidos de los Planes de Rehabilitación Sonora.

1. Para los nuevos planeamientos urbanísticos en las zonas de elevada contaminación acústica que cuenten con planes de rehabilitación sonora, así como en zonas colindantes con autopistas y autovías, en la proyección del nuevo edificio se adoptarán las medidas necesarias para no superar los niveles previstos en el interior de la vivienda por la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.
2. El Ayuntamiento delimitará, caracterizará y corregirá la degradación ambiental de las zonas con niveles más elevados de contaminación acústica mediante la redacción de planes de rehabilitación sonora.

   Los planes de rehabilitación sonora que tengan por objeto aquellas zonas urbanas o suburbanas susceptibles de un tratamiento unitario contemplarán las medidas y los plazos de ejecución para alcanzar los objetivos marcados en el Decreto 48/1998. Los planes contemplarán entre otras medidas las de carácter urbanístico, de gestión del tráfico, de realización de obras y/o medidas de intervención que podrán ser en la fuente, en la propagación o en la recepción, y medidas e instrumentos de cooperación interadministrativa.

   Las medidas correctoras para la rehabilitación ambiental serán aplicadas en primer lugar a los emisores y/o a los caminos de propagación, y habrán de conseguir niveles de ruido en los receptores afectados iguales o inferiores a lo especificado en el anexo 1 del Decreto 48/98 y Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

   Con carácter excepcional si las medidas correctoras, en la fuente o en la propagación, resultaran irrealizables desde el punto de vista técnico, los planes y demás instrumentos de intervención se orientarán hacia la aplicación de medidas correctoras para garantizar los límites especificados en el anexo II del Decreto 48/98 y Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, contribuyendo el responsable de la fuente a la financiación de éstas medidas correctoras en la forma en que la Administración Ambiental Regional o Municipal o convenios de colaboración establezcan.

   Los Planes prestarán especial atención al ruido generado por el transporte de mercancías por carretera proponiendo rutas alternativas y limitaciones de velocidad especialmente durante el periodo nocturno, propondrán el desarrollo de experiencias demostrativas de vehículos nuevos menos ruidosos, de acciones piloto a nivel regional de limitación del tráfico, y de protección de zonas residenciales.

   Los planes incluirán también medidas de fomento de acciones piloto y demostrativas en el ámbito municipal sobre gestión ambiental del tráfico, utilización de la bicicleta, reglamentación

municipal, urbanismo aplicado a la prevención de la contaminación sonora, e información y concienciación.

Los planes de rehabilitación sonora irán ligados a los planes de movilidad que el Ayuntamiento redacte para todo el municipio o zonas del mismo.

Artículo 5.26.5. Formulación de Planes Especiales vinculados a la Protección del Recinto Histórico-Artístico.

Con la finalidad de adaptar el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan General a los especiales condicionantes existentes, tanto sobre rasante como bajo rasante, en el Recinto Histórico de Murcia, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior vinculados a la Protección de Recintos Histórico-Artísticos (PR) que reordenen volúmenes incrementando el fondo edificable, creando entreplantas o aprovechando como habitable el espacio bajo los faldones inclinados de la cubierta, siempre y cuando no se incremente la edificabilidad, la ordenación sea concordante con el entorno, no se supere la altura máxima de cornisa y número de plantas, se respeten las alineaciones y la pendiente de cubierta no supere el 40 %. No obstante, en emplazamientos de condiciones muy singulares que así lo justifiquen, podrán sobrepasarse estas limitaciones en el caso de que la solución arquitectónica y/o urbanística haya sido previamente informada con carácter favorable por los Organismos Municipales y Autonómicos competentes en la materia.

Artículo 5.26.6. Adquisición de sistemas generales.

En los casos en que el Plan General adscribe a algún ámbito de Plan Especial la carga de cesión de un área o tramo de sistemas generales, siempre muy vinculados al ámbito, el índice de edificabilidad del ámbito de Plan Especial se referirá a la suma de la superficie neta del ámbito más la superficie de dicha área o tramo de sistema general adscrito.

TÍTULO 6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN, ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 6.1.1. Definición.

El suelo urbanizable es el suelo apto para ser urbanizado, habiéndose delimitado como tal el que no presenta la condición de suelo urbano ni las circunstancias que aconsejen su clasificación como suelo no urbanizable.

Artículo 6.1.2. Zonificación.

Dentro del suelo urbanizable el Plan distingue zonas, estableciéndose para las mismas sus usos globales e intensidades, así como sus usos compatibles y usos prohibidos. Los tipos definidos de zonas de suelo urbanizable son los siguientes:

1. Zonas de suelo urbanizable para usos residenciales en régimen de uso global:
   - 1.1. Residencial protegido de alta densidad (ZA).
   - 1.2. Residencial de media densidad (ZM).
   - 1.3. Residencial de baja densidad. (ZB).
   - 1.4. Residencial de muy baja densidad (ZU, SU).
   - 1.5 Residencial de alta densidad. Sustitución de uso agropecuario por uso residencial (ZE). Suelo urbanizable con tratamiento específico.
2. Zonas de suelo urbanizable para usos residenciales en régimen de uso compatible con el mantenimiento y mejora del medio natural:
   - 2.1. Bordes serranos con aptitud turística (SB).
   - 2.2. Bordes serranos con aptitud residencial (SB1).
   - 2.3. Páramos con tolerancia de usos turísticos (SP).
   - 2.4. Páramos con limitada tolerancia de usos turísticos (SF).
   - 2.5. Relieves movidos con tolerancia de usos turístico-residenciales (SR).
3. Zonas de suelo urbanizable especial para usos residenciales compatibles con la conservación ambiental del entorno:
   - 3.1. En huerta tradicional (SH).
   - 3.2. En campo (SM).
4. Zonas de suelo urbanizable para usos dotacionales-residenciales:
   - 4.1. Parque científico-tecnológico. Residencial-dotacional (ZC).
   - 4.2. Dotacional-residencial en grandes sectores (SD).
5. Zonas de suelo urbanizable para usos económico-dotacionales:
   - 5.1. Usos económico-dotacionales en grandes sectores (ZG, SG).
   - 5.2. Usos económico-dotacionales en sectores mixtos (ZI, SI).
   - 5.3. Conjuntos terciarios (ZT).

5.4. Parques de actividad económica (ZP).

Asimismo, el Plan General delimita ámbitos de Suelo Urbanizable Transitorio (TA y TM) que se regularán por las disposiciones del Capítulo 6 del presente Título, artículos 6.6.1 y siguientes.

Artículo 6.1.3. Delimitación de sectores.

Dentro del suelo urbanizable el Plan delimita sectores, o establece zonas sin delimitación de sectores. En el primer caso se denomina Suelo Urbanizable Sectorizado, y sus sectores se identifican en los planos mediante distintos códigos con la inicial Z; en el segundo caso se denomina Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, y sus zonas se diferencian mediante distintos códigos con la inicial S.

La delimitación de sectores responde:

1. A la atención de las necesidades urbanísticas previsibles a corto y medio plazo; o
2. A razones de conveniencia, en la ordenación de espacios cuya configuración el Plan avanza como piezas importantes del modelo de usos del suelo a largo plazo.
3 A actuaciones específicas en áreas singulares

Las zonas sin sectorizar incluyen el resto del suelo apto para ser urbanizado en las condiciones que se establecen por el Plan.

Artículo 6.1.4. Suelo urbanizable sectorizado. Determinaciones y régimen.

1. En el suelo urbanizable sectorizado el Plan establece el ámbito de cada sector; sus usos globales, compatibles y prohibidos; su aprovechamiento de referencia; y los sistemas generales adscritos a su desarrollo.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación de las Normas Urbanísticas del presente Plan no podrá superar la densidad o índice establecidos como máximos en la legislación vigente.
3. Las condiciones de urbanización de los sectores de suelo urbanizable cumplirán la totalidad de los requisitos establecidos por la legislación urbanística vigente y por las Ordenanzas Municipales; y en concreto los incluidos en el “Manual de elementos normalizados en obras de urbanización” y en las “Prescripciones de control de calidad en obras de urbanización”, aprobados por el Ayuntamiento de Murcia el 28 de Mayo de 1998, o documentos equivalentes que los reemplacen posteriormente.
4. La localización y configuración de los sistemas locales de los sectores del suelo urbanizable relativos a equipamientos, espacios libres y viario que se reflejan en los planos de ordenación tienen carácter orientativo, pudiendo variarse en el momento de la elaboración y aprobación del plan parcial correspondiente. Igualmente tienen carácter orientativo las tipologías edificatorias que se indican en planos y fichas para el desarrollo del planeamiento parcial. Los trazados indicados para el viario señalan los ejes de orientación del mismo, sin tener carácter firme ni vinculaciones sobre las fincas hasta tanto no sean definitivamente fijados por el planeamiento de desarrollo.
5. El ámbito de cada sector podrá subdividirse en dos o más sectores siempre que todos éstos tengan una superficie superior a 5 hectáreas y al 25% de la total del sector originalmente delimitado por

el Plan General y dicha delimitación coincida con límites físicos existentes o derivados de la ordenación orientativa. La delimitación de sectores operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del Plan General; el planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la justificación de la conveniencia de la división del sector, la existencia de garantías sobre las conexiones exteriores para posibilitar el desarrollo independiente de cada nuevo sector resultante, y la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada nuevo sector, que sustituirán a la original.

6. Los propietarios incluidos en el suelo urbanizable sectorizado tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos mediante la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo. Hasta tanto no se apruebe el mismo, los propietarios podrán usar, disfrutar y disponer de sus predios conforme a su naturaleza rústica.
7. Asimismo, en el suelo urbanizable sectorizado el Plan General establece la distribución de usos del suelo de forma que no se superen los niveles establecidos en el anexo 1 del Decreto 48/98, de Protección del Medio Ambiente frente al Ruido, sin perjuicio de que dicha distribución pueda alterarse en el momento de redacción del planeamiento parcial que incorpore medidas correctoras que supongan el cumplimiento de dichos niveles.
8. En Suelo urbanizable de uso global residencial, salvo los sectores de mínima densidad, el Plan Parcial destinará obligatoriamente el 10 % del aprovechamiento a la construcción de vivienda protegida. El Plan Parcial localizará las fincas destinadas a tal fin, calificándolas y distribuyéndolas equitativamente por unidades de actuación. El proyecto de reparcelación de cada unidad incorporará las correcciones necesarias para evitar perjuicios en la valoración de las adjudicaciones y con el fin de que prevalezca el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En cuanto al restante aprovechamiento que se destine voluntariamente a la construcción de vivienda protegida se establece una prima de aprovechamiento del 30% sobre la cuantía del mismo. Las presentes disposiciones resultarán igualmente de aplicación al suelo urbanizable sin sectorizar, una vez que se proceda a su sectorización.

Artículo 6.1.5. Suelo urbanizable sin sectorizar. Determinaciones y régimen.

1. En suelo urbanizable sin sectorizar el Plan establece para cada zona los usos globales, compatibles y prohibidos, así como las condiciones para su transformación y desarrollo urbanístico, a concretar en el instrumento de transformación del suelo. Dichas condiciones podrán ser concretadas en virtud de lo establecido en el artículo 1.2.2.f) de las presentes Normas, y en virtud de lo que se establezca en la legislación urbanística.
2. En la ordenación de un ámbito concreto de transformación de suelos urbanizables no sectorizados para usos total o parcialmente residenciales, se establecerá la dedicación de una parte del mismo a sistemas generales de espacios libres, forestal o de equipamientos con la extensión superficial mínima que sea requerida por la norma correspondiente a la zona o, en su caso, por las características de la actuación. El instrumento de transformación urbanística establecerá la naturaleza concreta de los sistemas generales a desarrollar, los cuales deberán guardar coherencia con las características ambientales del área, con la naturaleza de la actuación

en la que se inscribe y con las características urbanísticas del sistema territorial en el que se integra. El suelo para sistema general de espacios libres y zonas verdes cumplirá en todo caso con el estándar mínimo de 20 m^2 por cada 100 m^2 de aprovechamiento residencial establecido por el Plan, no pudiendo computarse como parte del mismo aquellos terrenos forestales o con valores naturales sujetos a acciones de conservación y mejora ambiental, donde el Estudio de Incidencia Ambiental efectuado con arreglo al art. 9.10.2.2 de estas Normas determine excluir el libre uso público. El suelo para sistema general de equipamientos cumplirá con el estándar mínimo de 5 m^2 por cada 100 m^2 de aprovechamiento residencial.

3. En zonas o ámbitos sobre los que no se planteen por el Plan adscripciones o vinculaciones específicas, la localización de los sistemas generales se establecerá según propuesta fundamentada contenida en el instrumento de transformación.
4. Cuando el Plan efectúe adscripciones de sistemas generales a ámbitos específicos de suelo urbanizable no sectorizado, la cesión de los mismos se efectuará en los suelos delimitados al efecto, según la relación de proporción mínima que en su caso establezca el Plan General. La idoneidad de cualquier otra cesión complementaria de sistemas generales deberá estar justificada, debiendo ser tramitada como modificación de Plan General cuando la adscripción se realice con atribución del mismo aprovechamiento urbanístico que corresponda al sector de suelo urbanizable al que se vincule.

   Estos ámbitos de sistemas generales adscritos al desarrollo de zonas de suelo urbanizable sin sectorizar se delimitan en los planos con el código GD seguido de las letras identificativas de la zona a cuyo desarrollo se vinculan, constituyendo una calificación específica que se concretará en forma de parque forestal o recreativo, espacio libre público, equipamientos o infraestructuras. El instrumento de transformación justificará en estos casos la coherencia y funcionalidad de los sistemas generales que se proponen en relación con la estructura territorial y urbanística del entorno, con la propuesta de suelos para sistemas generales que se formula desde el Plan General, y con la naturaleza del proyecto a partir del cual se obtienen los sistemas en cuestión, de acuerdo a las indicaciones del artículo 8.1.3.2.c) de las presentes Normas.
5. Los propietarios de los terrenos incluidos en suelo urbanizable sin sectorizar tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos, para lo cual han de presentar la documentación precisa al efecto. Hasta tanto no se tramite y apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios podrán usar, disfrutar y disponer de los mismos conforme a su naturaleza rústica. En este caso los usos globales serán el agropecuario y el forestal; al servicio de los mismos podrán autorizarse construcciones o instalaciones sobre parcelas mínimas de 4 hectáreas, con una ocupación máxima de 500 m^2 por hectárea y con un retranqueo a linderos no menor de 15 metros; las instalaciones ganaderas deberán distar 500 metros del suelo urbano o urbanizable sectorizado, y cumplir la reglamentación ambiental correspondiente. El régimen transitorio quedará suspendido cuando se hayan realizado construcciones que materialicen el 25% de la edificabilidad permitida por el Plan General, conforme al aprovechamiento de referencia que corresponda al ámbito que justificadamente se delimite por el Ayuntamiento, o bien se alcance una ocupación del 10% de la superficie del mismo. Los usos y construcciones compatibles serán:

i) Vivienda ligada a la explotación, con tamaño mínimo de parcela de 8 hectáreas, superficie máxima construida 300 m^2., altura máxima de 2 plantas (7 metros) y retranqueo mínimo a linderos de 15 metros.
ii) Usos vinculados a las obras públicas, conforme a la regulación contenida en el artículo 7.2.8.5.
iii) Usos de interés público, que se ajustarán a la regulación contenida en el artículo 7.2.12.
iv) Usos y obras provisionales conforme a lo dispuesto en el art. 2.4.1.
v) Actividades extractivas, siendo preciso para su desarrollo la declaración de impacto ambiental favorable, donde se cuide especialmente el aspecto paisajístico para evitar que desde el entorno de la actividad y desde las vías de comunicación que por el mismo transcurran (autopistas, autovías, carreteras nacionales o de similar importancia), se produzca una agresión visual al paisaje objeto de protección, así como un proyecto de restauración y con renuncia previa a cualquier tipo de indemnización que pudiese corresponder a dicha explotación económico-industrial si estando aún en actividad la misma se iniciase la transformación urbanística de dichos suelos.
vi) En particular, en las zonas SI y SG no serán compatibles en ningún caso los usos residenciales; en las zonas SU no lo serán los usos económico-industriales; y en la zona SD no lo serán ni los usos residenciales ni los económico-industriales.

Artículo 6.1.6. Régimen Transitorio de edificaciones industriales, terciarias o dotacionales en suelo urbanizable sectorizado.

1. En suelo urbanizable sectorizado, antes de la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, se podrá admitir y conceder licencias a proyectos de construcciones aisladas de uso industrial, terciario o dotacional, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
   a) Existencia de una preordenación básica del sector por parte del Plan General, comprobando que el proyecto presentado no contraría tal preordenación. A los efectos del presente artículo se entiende por "preordenación básica" la existencia en el Plan General de previsiones, con carácter orientativo, relativas a reservas sobre esquema viario de carácter primario en el interior del sector y, en su caso, sobre espacios libres y equipamientos.
   b) La edificación proyectada debe ser inferior a la generada por la finca, con arreglo al aprovechamiento que le corresponda de acuerdo con las previsiones del Plan General para el sector.
   c) El destino de la construcción será industrial, terciario o dotacional y conforme con el uso global establecido por el Plan General para el sector.
   d) Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca, y posición de la edificación proyectada en su interior que razonablemente la propiedad podrá cumplir las cesiones de suelo, en el proceso de gestión posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, que se estimen, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.
   e) La finca debe de estar dotada de adecuado acceso viario, red de agua potable y saneamiento y electrificación.

f) Se deberá aportar garantía por el importe que se estime de los costes de urbanización que deba soportar la finca, en el proceso de gestión tras la aprobación del planeamiento de desarrollo.
g) Se aportará documento notarial inscrito de indivisibilidad de la finca.

2. El régimen transitorio de edificación, antes regulado, quedará suspendido cuando se levanten construcciones cuya edificabilidad alcance el 25% de la total permitida por el Plan General para el sector, conforme al aprovechamiento característico o de referencia del mismo, o alcancen ocupación del 10% de la superficie total del sector.

Artículo 6.1.7. Régimen del suelo urbanizable especial SH y SM.

1. Definición.

El suelo urbanizable especial vendrá constituido por:

a) En huerta tradicional comprenderá aquellos alvéolos de la misma caracterizados por una densa y sinuosa red de caminos edificados en la huerta central y oeste, salpicados por gran número de pequeñas agrupaciones de población y edificaciones dispersas, tradicionales o modernas, donde las utilizaciones agrarias intensivas ofrecen menguante importancia ante la creciente y desordenada presencia de usos asociados a la expansión de actividades urbanas.
b) En campo comprenderá los espacios caracterizados por parcelaciones irregulares, importante presencia de edificaciones, deficiencias en accesos y dotación de servicios urbanísticos y precisados de actuaciones de mejora dotacional y ambiental.

2. Ordenación y sectorización.

La ordenación de estos espacios se debe llevar a cabo a través de Planes Especiales de Adecuación Urbanística. El propio Plan Especial propondrá la correspondiente sectorización que responderá a criterios justificados de adecuada entidad superficial, estructura parcelaria, red de caminos que le sirvan de acceso, redes de servicios y posibilidad de previsión de dotaciones. Cuando para cumplir estos criterios sea preciso incorporar espacios colindantes de suelo urbano especial el sector abarcará ambos suelos.

Los Planes Especiales de Adecuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

a) Completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones, disponiendo viarios de un ancho mínimo de 11,20 metros y optimizando las existentes, con excepción de aquellos espacios en los que no resulte viable por la consolidación de la edificación existente.
b) Previsión de equipamientos y espacios libres en proporción adecuada a las características del sector y su edificabilidad, con una superficie mínima de reserva de 25 m^2 de suelo por cada 100 metros de superficie construida.
c) Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, sin poder superar el índice de 0’10 m^2/m^2. Si el Plan Especial incorpora espacios de suelo urbano especial el índice correspondiente a éstos será de 0’25 m^2/m^2. En zonas de suelo urbanizable especial del campo (SM) el Plan Especial podrá corregir al alza, hasta en un 15%, el índice de edificabilidad señalado de 0,10 m^2/m^2,

cuando justificadamente concurran necesidades extraordinarias para la gestión y ordenación de dichos espacios.

d) Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente, comprendiendo, al menos, las del apartado 3.e) de este mismo artículo. Llevará a cabo la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales, huertos y arbolado para impedir su desaparición o destrucción.

e) Establecimiento del sistema de gestión más adecuado a las características del espacio.

3. Régimen transitorio de edificación y usos antes de la aprobación del Plan Especial.

a) Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 2’5 tahúllas, siempre que la misma haya surgido antes de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/98. En caso contrario la parcela mínima será de 5.000 m^2.

b) Altura y superficie máxima. Las alturas permitidas son dos plantas (7 metros) y la superficie máxima construida no superará 300 m^2.

c) Posición de la edificación. La edificación se situará a una distancia mínima de 5 metros a todos los linderos.

d) Usos.

Uso global:

- Residencial compatible con cultivos de huerta o similares.

Usos compatibles:

- Equipamientos.
- Restauración.
- Infraestructuras básicas.

e) Condiciones de mejora ambiental:

Deberá quedar sin pavimentar el 70% de la parcela no ocupada por la edificación, dedicándose a cultivos agrícolas u ornamentales. Será obligatoria la plantación y alineación de arbolado en todo el perímetro de la parcela.

f) Deberes. Los propietarios que pretendan edificar antes de la aprobación y gestión del Plan Especial quedan sujetos a los siguientes deberes:

i) Se cederá el terreno necesario para que la línea de cerramiento de la parcela se sitúe a 5’60 metros del eje del camino confrontante, con obligación de tratamiento adecuado del espacio cedido.

ii) La finca deberá disponer de acceso rodado y electrificación o se completarán dichos servicios. Igualmente deberá disponer de agua potable. Se prolongará la red de saneamiento siempre que se sitúe a una distancia no superior a 100 metros medidos a lo largo del camino de acceso. Si la finca se sitúa al final de un camino será preciso que el ancho del mismo permita un giro para vehículos de 180º.

4. Regularización de urbanizaciones en zonas de campo (SM).

En tanto se procede a la tramitación del correspondiente Plan Especial de Adecuación Urbanística, podrá acordarse el establecimiento de condiciones transitorias de regularización de urbanizaciones

espontáneas con importante presencia de edificaciones y deficiencia de servicios urbanísticos. Para ello, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) El régimen transitorio de regularización sólo podrá acordarse a iniciativa de los interesados.
b) A tal efecto, los interesados deberán comprometerse ante la Administración, aportando las debidas garantías, en cuanto al cumplimiento de los deberes vinculados a la transformación urbanística, de formulación del planeamiento, de gestión y de urbanización, con el fin de completar los servicios urbanísticos que sean necesarios.
c) Deberá producirse la cesión completa y anticipada de los terrenos dotacionales con destino a espacios libres, equipamientos y viario, según la preordenación propuesta y aceptada por la Administración.

CAPÍTULO 2. ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE PARA USOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE USO GLOBAL.

Artículo 6.2.1. Definición.

Se han calificado como tales las zonas del suelo urbanizable que por sus características y localización en relación a la trama urbana presentan adecuada aptitud para su transformación urbanística integral a fines de acoger el uso residencial como característico, con densidad variable, la cual se establece por el Plan en función a su posición en relación a la trama urbana, de las características de la misma, y de las circunstancias ambientales y paisajísticas o específicas que concurren.

Artículo 6.2.2. Ordenación de los sectores residenciales.

1. Las ordenanzas de los planes parciales o especiales respetarán las condiciones generales de usos y de la edificación de las presentes normas.
2. En la regulación de tipologías residenciales similares a las establecidas para la ordenación del suelo urbano, el planeamiento parcial o especial procurará la utilización de las ordenanzas del mismo.
3. Los planes parciales o especiales desarrollarán la ordenación de acuerdo con las determinaciones vinculantes asignadas a su sector en la ficha correspondiente al mismo. Además, en la ficha y en los planos se expresan determinaciones orientativas, entre ellas una zonificación interna de usos y tipologías genéricas de crecimiento residencial estimados oportunos para el sector desde la perspectiva del Plan General.
4. En general, las tipologías genéricas de crecimiento residencial reflejadas en los planos resultan de la utilización combinada de un determinado conjunto de ordenanzas del Suelo Urbano, y son las siguientes:
   a) <u>Tipologías mixtas alineadas a vial (RX):</u> piezas urbanas concebidas como suma de proyectos unitarios de vivienda con variedad tipológica, siendo su característica principal la configuración de las calles principales mediante edificaciones plurifamiliares alineadas a

vial, con la tipología de Manzana Cerrada Tradicional o la de Bloque Alineado a Vial, con el complemento de Viviendas Unifamiliares Adosadas. El interior de las supermanzanas determinadas por dichas calles principales podrá tener una ordenación más libre con tipos edificatorios diversos: Bloque Abierto, Vivienda Unifamiliar Adosada, Vivienda Unifamiliar Aislada en pequeña y gran parcela, y Colectiva Jardín.

En ocasiones también se indica esta tipología genérica de crecimiento en aquellos emplazamientos donde se pretende completar manzanas cerradas ya existentes.

b) Edificación Abierta (RS): piezas urbanas a ordenar mediante bloques separados, con tipologías de Bloque Abierto o Bloque Alineado a Vial, donde se pretende crear espacios permeables que no interfieran con las áreas adyacentes, bien porque éstas sean especialmente sensibles (huerta o espacios a proteger), bien porque cuenten con una trama suficientemente autónoma y no sea necesario, ni aconsejable, establecer una continuidad con la misma.

c) Áreas Residenciales Ajardinadas (RJ): extensiones residenciales prolongando áreas consolidadas, a desarrollar mediante tipologías de edificación exenta sobre parcela privada ajardinada, bien sea Vivienda Unifamiliar Aislada en pequeña o gran parcela, o bien Colectiva Jardín; así como mediante Viviendas Unifamiliares Adosadas. Estas tipologías podrán aparecer combinadas sobre un mismo espacio. Siempre que no se supere un porcentaje del 10% de la superficie a ordenar, podrán incorporarse otros tipos edificatorios más densos, pero siempre dispuestos en espacios relativamente concentrados.

d) Urbanización de muy baja densidad (UC): áreas relativamente independientes de los conjuntos urbanos más consolidados, cuya tipología más generalizada será la Vivienda Unifamiliar Aislada, permitiéndose una mayor concentración de la edificación en espacios centrales para la formalización de los mismos, situándose en ellos dotaciones y servicios terciarios.

La tipología de Bloque Alineado a Vial, a desarrollar en suelo urbanizable, se corresponde con edificaciones plurifamiliares con fachada dispuesta en línea con el viario público.

La tipología de Colectiva Jardín, a desarrollar en suelo urbanizable, se corresponde con edificaciones plurifamiliares en bloque o grupos de unifamiliares adosadas que se sitúan de forma exenta sobre la parcela, permitiendo grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento y servicios comunes imprime a esta tipología un carácter muy significativo de calidad residencial.

Las restantes tipologías a las que se hace referencia en el punto anterior (Vivienda Unifamiliar Aislada en pequeña y gran parcela; Vivienda Unifamiliar Adosada; Bloque Aislado; Manzana Cerrada Tradicional) se corresponden con las ordenanzas definidas para el suelo urbano.

5. En atención a sus densidades y categoría, las zonas del suelo urbanizable residencial son las siguientes:

Residencial protegido de alta densidad (ZA).
Residencial de media densidad (ZM).
Residencial de baja densidad (ZB).
Residencial de muy baja densidad (ZU, SU).

Residencial de alta densidad para sustitución de uso agropecuario (ZE).

Artículo 6.2.3. Residencial protegido de alta densidad (ZA).

Este concepto se aplica a sectores que tienen por objetivo la generación de nuevas tramas residenciales compactas destinadas en su totalidad a viviendas de Protección Pública, con gran predominio de edificaciones plurifamiliares. El aprovechamiento de referencia será de 0,751 m^2 de techo por m^2 de suelo. De dicho aprovechamiento se destinará 0,70m2/m2 como máximo a uso residencial protegido siendo el resto destinado a otros usos compatibles, no residenciales.
A este tipo se adscribirán aquellas actuaciones futuras, que mediante la modificación del PGOU, se considere adecuada su incorporación al Suelo Urbanizable como nuevos sectores residenciales para viviendas de Protección Pública.

Artículo 6.2.4. Residencial de media densidad (ZM).

Este concepto se aplica a sectores que tienen por objetivo la generación de nuevas tramas residenciales de alta calidad ambiental, con predominio de edificaciones plurifamiliares, constituyendo las extensiones básicas de los cascos urbanos de la mayor parte de las pedanías. El aprovechamiento de referencia será de 0,6 m^2 de techo por m^2 de suelo.

Artículo 6.2.5. Residencial de baja densidad (ZB).

Este concepto se aplica a sectores que tienen por objetivo la generación de espacios urbanos con carácter intermedio entre los de media y muy baja densidad, plenamente integrados con los tejidos residenciales de mayor densidad y centralidad, concebidos como extensiones complementarias de los cascos urbanos de algunas pedanías. Se localizan en entornos territoriales y ambientales que facilitan y hacen atractiva la oferta de viviendas mayoritariamente unifamiliares alternadas con cierta presencia de edificaciones plurifamiliares, en sintonía con las demandas actuales y previsibles de un sector crecientemente importante de la población. El aprovechamiento de referencia será de 0,4 m^2 de techo por m^2 de suelo. No obstante, también quedarán encuadrados en la categoría de baja densidad aquellos sectores de uso global residencial creados en desarrollo o modificación del plan general, a los que se asigne un aprovechamiento de referencia de más de 0,25 m^2/m^2 hasta 0,5 m^2/m^2 inclusive.

Artículo 6.2.6. Residencial de muy baja densidad (ZU, SU).

Este concepto se aplica a sectores (ZU) y zonas de suelo urbanizable sin sectorizar (SU) que tienen por objetivo la generación de espacios residenciales ocupados principalmente por viviendas unifamiliares aisladas de primera o segunda residencia, configurando urbanizaciones con carácter relativamente autónomo, en general de muy alta calidad ambiental y urbanística. El aprovechamiento de referencia será de 0,2 m^2 de techo por m^2 de suelo. En las zonas SU- podrán delimitarse sectores con una superficie no menor de 10 hectáreas, salvo que esté delimitado el sector en el presente Plan General con una superficie menor.

Artículo 6.2.7. Residencial de alta densidad para sustitución de uso agropecuario por residencial (ZE).

Este concepto se aplica a sectores que requieren un tratamiento específico para sustituir aquellas actividades agropecuarias o económicas existentes en suelo urbanizable que cuenten con una extensión suficiente para que el sector delimitado pueda garantizar su adecuada inserción dentro de la estructura urbanística general. Se delimitan sobre áreas singulares de suelos ya transformados por una actividad que ha resultado incompatible o inadecuada con nuevos desarrollos urbanísticos, contiguos o próximos, en suelo urbanizable. El aprovechamiento de referencia será 0,8 m^2 de techo por m^2 de suelo para facilitar la sustitución de las actividades existentes. La nueva ordenación será en tramas residenciales compactas con predominio de edificaciones plurifamiliares que deberán lograr una adecuada integración paisajística con el entorno. Dado lo especial de la actuación, los criterios de ordenación, estándares y cesiones y las medidas de adecuación concreta a las circunstancias de cada sector, serán las indicadas en su ficha. Los sistemas generales de comunicaciones y de infraestructuras y servicios, deberán ser proporcionados por los desarrollos urbanísticos que hayan motivado su incompatibilidad o inadecuación.
En atención al tratamiento específico que requieren estas áreas especiales, el planeamiento de desarrollo podrá reajustar de manera justificada, sin conllevar una alteración sustancial, la delimitación de los sistemas generales adscritos a cada sector que, como cumplimiento de los estándares del Plan General y del TRLSRM, se han definido en los planos manteniendo en todo caso las superficies mínimas fijadas en las fichas.

CAPÍTULO 3. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE PARA USOS RESIDENCIALES Y TURÍSTICOS EN RÉGIMEN DE USO COMPATIBLE CON EL MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL MEDIO NATURAL.

Artículo 6.3.1. Definición.

Se refiere este concepto a terrenos clasificados como suelo urbanizable, localizados dominantemente en bordes serranos o en relieves de transición entre éstos y las tierras de mayor intensidad de cultivo y productividad agraria.
Son terrenos donde en general confluyen circunstancias que determinan la existencia de un importante potencial ambiental (en ocasiones a partir de situaciones que suelen presentar moderados o importantes niveles de transformación y degradación del medio), en concurrencia con un importante potencial de utilización turística y/o residencial. Para estas zonas el Plan procura viabilizar procesos de transformación urbanística adecuadamente integrados en el medio, aprovechando la potencialidad y energía de los mismos para la concreción de acciones extensivas de mejora ambiental que reviertan en la calidad de los propios desarrollos turísticos y/o residenciales, y en la mejora ambiental a gran escala del conjunto municipal y entorno regional.
El Plan General diferencia bajo este concepto las siguientes zonas, siempre en suelo urbanizable sin sectorizar:

Bordes serranos con aptitud turística (SB).

Bordes serranos con aptitud residencial (SB1).
Páramos con tolerancia de usos turísticos (SP).
Páramos con limitada tolerancia de usos turísticos (SF).
Relieves movidos con tolerancia de usos turístico-residenciales (SR).

Artículo 6.3.2. Condiciones generales para la transformación de estos suelos.

1. La transformación de estos suelos supone como condición general que las áreas de concentración de la transformación urbanística se integren de forma óptima en el entorno ambiental paradigmático del ámbito de la actuación. A tal fin, en la ordenación del ámbito sujeto a transformación se han de diferenciar por el planeamiento de desarrollo las siguientes áreas básicas:
   a) Área de concentración de usos turístico-residenciales.
   Abarca los terrenos del sector donde se ha de concentrar la edificabilidad con destino a uso residencial correspondiente al conjunto de la actuación.
   b) Área de usos complementarios.
   Comprenderá, en su caso, los terrenos incluidos en el sector que sean apropiados para la realización de actividades deportivas o recreativas en el medio natural, o la localización de equipamientos privados que resulten compatibles o complementarios con el proyecto turístico a desarrollar, y que impliquen bajo nivel de transformación urbanística. La delimitación del área de usos complementarios es potestativa del planeamiento de desarrollo, dependiendo de la naturaleza del proyecto a desarrollar.
   En estas áreas, en relación justificada con el uso a desarrollar, podrán construirse las edificaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad en cuestión. Se admiten en estas áreas los siguientes usos de equipamientos y servicios: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.
   c) Área de conservación y mejora ambiental. Comprende los suelos con destino a Sistema General, incluyéndose en la misma los de mayor valor o potencial ambiental que han de ser excluidos del proceso urbanizador propiamente dicho y dedicados principalmente a usos de conservación y disfrute de la naturaleza. El área de conservación y mejora ambiental podrá delimitarse total o parcialmente dentro del propio sector sujeto a transformación urbanística o ser externa al mismo, previa justificación de su idoneidad en el Estudio de Incidencia Ambiental. En todo caso se incluirán en dicha área los suelos de mayor pendiente en el ámbito de la actuación (al menos el 75% de los suelos con más del 15% de pendiente); los suelos cubiertos de monte alto o monte bajo con buen nivel de conservación; los enclaves de relieve destacado y los espacios de singular valor faunístico; así como aquellos elementos o sistemas del medio cuya conservación y rehabilitación sea de interés a los fines de una correcta gestión ambiental.
   En caso de áreas externas, deberán ser emplazadas dentro de los espacios delimitados al efecto por el Plan General con código GD-NF1, que constituyen los suelos de mayor valor o potencial ambiental, para ser dedicados a usos de conservación y disfrute de la naturaleza.

El Estudio de Incidencia Ambiental establecerá el programa a desarrollar para la conservación y mejora ambiental de esta área. En todo caso, el instrumento de transformación establecerá los compromisos que el urbanizador haya de contraer en cuanto a la conservación y gestión ambiental de estos espacios. En caso de áreas externas, dichos compromisos podrán concretarse en las aportaciones económicas que se estimen oportunas para el adecuado tratamiento ambiental de los espacios cedidos, incluyendo el coste de su mantenimiento ordinario por un periodo de al menos diez años.

Las áreas de conservación y mejora ambiental, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, supondrán al menos un 25% de la superficie del ámbito de la actuación y formarán parte del sistema general de espacios libres, del sistema general forestal o los sistemas generales de equipamientos e infraestructuras. Estos espacios podrán tener el carácter de Parque Recreativo o Parque Forestal en función de su naturaleza y características.

2. El planeamiento de desarrollo podrá fijar el aprovechamiento de referencia con arreglo a las siguientes alternativas:

   Alternativa A) Serán de aplicación los índices de aprovechamiento de referencia y las condiciones generales de cada una de las zonas de suelo urbanizable para usos residenciales y turísticos en régimen de uso compatible con el mantenimiento y mejora del medio natural. El planeamiento de desarrollo podrá vincular al sector los espacios forestales con código GD-NF1 que justificadamente se determinen.

   Alternativa B) El planeamiento de desarrollo podrá fijar un aprovechamiento de referencia mayor, siempre que el aprovechamiento resultante del sector no supere el índice máximo que corresponda a la categoría de mínima densidad, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia. En cambio, en las zonas con código de calificación SB1, el aprovechamiento resultante del sector podrá fijarse dentro del límite correspondiente a la categoría de baja densidad.

   En tal caso, los promotores de la actuación deberán ceder al Ayuntamiento, en metálico o en especie y previa su aceptación por el mismo, el valor correspondiente al aumento de edificabilidad que se plantee, para su aplicación a los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

   El proceso de transformación urbanística del suelo, haciendo uso de esta alternativa B) deberá tener en cuenta lo siguiente:

   a) Los promotores de la actuación deberán disponer, por cualquier título, al menos del 50% de la superficie del ámbito que se proponga. El resto de los propietarios de terrenos, incluidos los sistemas generales adscritos, podrán adherirse a la actuación, asumiendo los derechos y obligaciones que se deriven de la misma. El régimen de adhesión se determinará en el plan parcial que resulte aprobado, para su constancia en el Programa de Actuación.
   b) La cesión de espacios de conservación y mejora ambiental será, al menos, del 25% del ámbito total de la actuación. En caso de áreas externas al sector, el planeamiento de desarrollo habrá de localizarlas dentro de los espacios con código GD-NF1.

c) La aprobación inicial del plan parcial requerirá la prestación de aval bancario que responda del cumplimiento íntegro de las obligaciones asumidas por los promotores de la actuación. Las cesiones efectivas serán realizadas según las previsiones que al respecto se aprueben.

Artículo 6.3.3. Bordes serranos con aptitud turística (SB).

1. Definición.

Son relieves de piedemonte con utilizaciones agrarias o forestales extensivas, con perspectivas paisajísticas amplias y en general atractivas, de alto potencial para el desarrollo de complejos turísticos y residenciales. Se localizan en áreas periféricas del valle central, y en una banda muy extensa de los campos del sur, adosada a la franja de sierras.

2. Condiciones de uso.

Usos globales:

- Turísticos y residenciales, en régimen de uso compatible con el mantenimiento y mejora del medio natural.

Usos compatibles:

- Usos forestales y naturalistas.
- Agropecuarios, en régimen de uso compatible con usos turístico-residenciales.
- Equipamientos y servicios: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.

Usos prohibidos:

- Instalaciones para la actividad económica, excepto aquéllas que estén al servicio del uso residencial o de las propias explotaciones agrarias y forestales.

3. Condiciones particulares para la transformación urbanística en esta zona.

Las operaciones de transformación se desarrollarán a través de grandes actuaciones, no inferiores a 50 hectáreas, con un aprovechamiento de referencia máximo de 0,09 m^2/m^2 sobre el ámbito de la actuación, cuando se actúe según la alternativa A prevista en el artículo 6.3.2.2. En todo caso, el aprovechamiento resultante del sector quedará incluido en la categoría de mínima densidad, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Los sistemas generales correspondientes al área de conservación y mejora ambiental ocuparán una superficie no inferior al 25% del ámbito total de la actuación.

Artículo 6.3.4. Bordes serranos con aptitud residencial (SB1).

1. Definición.

Se incluyen en esta denominación relieves movidos y bordes serranos caracterizados por la presencia de usos agrarios, generalmente plantaciones de cítricos en diverso grado de conservación, cuya localización contribuye positivamente al modelado del paisaje, enmarcando tramas urbanas densas y dinámicas en relación con las cuales resultan determinantes para el mantenimiento de condiciones ambientales apropiadas. Son terrenos en los que concurren circunstancias hidrológicas y urbanísticas que condicionan, muy probablemente, el próximo

abandono de las producciones agrarias y la degradación ambiental de estos suelos. Frente a tal alternativa resulta conveniente viabilizar transformaciones urbanísticas de baja intensidad que, en consonancia con los ámbitos sectorizados que el Plan General contempla en su entorno inmediato, aseguren el mantenimiento de sus valores ambientales más importantes. Se trata, pues, de terrenos especialmente aptos para un desarrollo urbanístico de baja densidad, que puede alcanzarse en virtud de la ordenación a través de la alternativa B) que prevé el artículo 6.3.2.2 del Plan General, dada su precisa localización, idoneidad para la promoción de vivienda protegida y condiciones de los espacios circundantes, procurando asimismo la preservación de los valores ambientales propios del entorno. Se localizan en lo fundamental en el sector central-oriental del valle, sobre ambas costeras, en una transversal que va de Monteagudo-El Esparragal a Los Garres-Beniaján.

2. Condiciones de uso.

Uso global:

- Residenciales, en régimen de uso compatible con el mantenimiento y mejora del medio natural.

Usos compatibles:

- Naturalísticos y forestales. Agrícolas, en régimen de uso compatible con usos turístico-residenciales.
- Equipamientos y servicios de carácter local: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.

Usos prohibidos:

- Instalaciones para la actividad económica, excepto de aquella que esté al servicio del uso residencial o de las propias explotaciones agrarias y forestales.
- Servicios, excepto servicios y comercios de ámbito local y vinculados a los usos residenciales que pudieran plantearse.

3. Condiciones particulares para la transformación urbanística en esta zona.

La transformación urbanística se desarrollará a través de actuaciones no inferiores a 25 hectáreas. Cuando se actúe según la alternativa A prevista en el artículo 6.3.2.2, el aprovechamiento de referencia será de 0,09 m^2/m^2 sobre el ámbito de la actuación, quedando incluido el sector en la categoría de mínima densidad. En cambio, si se actuase según la alternativa B del mencionado artículo 6.3.2.2 el sector podría incluirse en la categoría de baja densidad, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Los sistemas generales correspondientes al área de conservación y mejora ambiental ocuparán una superficie no inferior al 25% del ámbito total de la actuación.

La efectiva transformación de las zonas reflejadas en los planos de ordenación como SB1-CSO quedan condicionadas a la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente.

Artículo 6.3.5. Páramos con tolerancia de usos turísticos (SP).

1. Definición.

Comprende la denominada por los geólogos Formación Sucina, en sus manifestaciones más perfectas de plataformas rotundamente elevadas, con agudas proas apuntando al norte, y

separadas por vaguadas en artesa canalizando unas ramblas de mayor o menor dimensión. Son terrenos en los que concurren circunstancias de utilización y demanda social que aconsejan habilitar la posible transformación urbanística de los mismos en régimen de muy limitada densidad y con alcance territorial del área de concentración de usos turístico-residenciales ceñido a una reducida fracción del ámbito total de intervención. Se extienden al sur del corredor La Tercia-Sucina, desde la carretera Sucina-San Javier hasta la autovía de San Javier, sobrepasando esta última.

2. Condiciones de uso.

Usos globales:

- Turístico-residenciales, en régimen de uso compatible con el mantenimiento y mejora del medio natural.

Usos compatibles:

- Usos forestales y naturalistas. Agropecuarios, en régimen de uso compatible con usos turístico-residenciales.
- Equipamientos y servicios: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.

Usos prohibidos:

- Instalaciones para la actividad económica, excepto de aquella que esté al servicio del uso residencial o de las propias explotaciones agrarias y forestales.

3. Condiciones particulares para la transformación urbanística en esta zona.

Las operaciones de transformación se desarrollarán a través de actuaciones de al menos 30 hectáreas de extensión. La edificabilidad de referencia sobre el ámbito de la actuación será de 0.075 m^2/m^2, cuando se actúe a través de la Alternativa A prevista en el art. 6.3.2.2 del Plan General. En todo caso, el aprovechamiento resultante del sector quedará incluido en la categoría de mínima densidad, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Los sistemas generales correspondientes al área de conservación y mejora ambiental ocuparán una superficie no inferior al 25% del ámbito total de la actuación.

Artículo 6.3.6. Páramos con limitada tolerancia de usos turísticos (SF).

1. Definición.

Comprende el espacio central de los páramos del Campo. En estos suelos concurren circunstancias de utilización y demanda social que aconsejan habilitar la posible transformación urbanística de los mismos, de forma compatible con unas circunstancias ambientales y sobre todo faunísticas que aconsejan una severa limitación de las posibilidades de su transformación urbanística, tanto en lo que concierne a la densidad edificatoria global de las actuaciones susceptibles de implantar, como a la amplitud territorial relativa del área de concentración de usos turístico-residenciales en relación con el ámbito total de la intervención.

2. Condiciones de uso.

Usos globales:

- Turísticos y residenciales, en régimen de uso compatible con el mantenimiento y mejora del medio natural.

Usos compatibles:

- Usos forestales y naturalistas. Agropecuarios, en régimen de uso compatible con usos turístico-residenciales.
- Equipamientos y servicios: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.

Usos prohibidos:

- Instalaciones para la actividad económica, excepto aquélla que esté al servicio del uso residencial o de las propias explotaciones agrarias y forestales.

3. Condiciones particulares para la transformación urbanística en esta zona.

Las operaciones de transformación se desarrollarán a través de actuaciones de al menos 50 hectáreas, con un aprovechamiento de referencia de 0,045 m^2/m^2 sobre el ámbito de la actuación, cuando se actúe mediante la alternativa A prevista en el artículo 6.3.2.2 del Plan General. En todo caso, el aprovechamiento resultante del sector quedará incluido en la categoría de mínima densidad, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Los sistemas generales correspondientes al área de conservación y mejora ambiental ocuparán una superficie no inferior al 25% del ámbito total de la actuación.

Artículo 6.3.7. Relieves movidos con tolerancia de usos turístico residenciales (SR).

1. Definición.

Son terrenos de paisaje variado y compartimentado, originados por la acción desmanteladora de las ramblas más potentes del Campo sobre relieves de transición, con interés para la eventual localización de conjuntos turístico-residenciales de moderada entidad. La estructura de la propiedad destaca la presencia de fincas de tamaño medio, con red relativamente densa de caminos rurales. Su presencia más extensa se da al Oeste del Campo del Sur; también aparecen en la pedanía de Gea y Truyols. Por analogía se asigna esta calificación a la cabecera de la cuenca de Barqueros.

2. Condiciones de uso.

Usos globales:

- Turísticos y residenciales, en régimen de uso compatible con el mantenimiento y mejora del medio natural.

Usos compatibles:

- Usos forestales y naturalistas. Agropecuarios, en régimen de uso compatible con usos turístico-residenciales.
- Equipamientos y servicios: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.

Usos prohibidos.

- Instalaciones para la actividad económica, excepto de aquélla que esté al servicio del uso residencial o de las propias explotaciones agrarias y forestales.

3. Condiciones particulares para la transformación urbanística en esta zona.

Las operaciones de transformación urbanística se desarrollarán a través de actuaciones de al menos 10 hectáreas de superficie total, con un aprovechamiento de referencia de 0,09 m^2/m^2

sobre el ámbito de la actuación, cuando se actúe a través de la Alternativa A prevista en el artículo 6.3.2.2 del Plan General. En todo caso, el aprovechamiento resultante del sector quedará incluido en la categoría de mínima densidad, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Los sistemas generales correspondientes al área de conservación y mejora ambiental ocuparán una superficie no inferior al 25% del ámbito total de la actuación.

CAPÍTULO 4. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE PARA USOS DOTACIONALES-RESIDENCIALES.

Artículo 6.4.1. Definición.

Comprenden terrenos localizados junto a la autovía N-340/A-7, en su travesía del valle central, al Norte de la ciudad de Murcia y de la trama más densa de huertas y núcleos tradicionales y modernos de su entorno. Son suelos en general carentes de usos urbanísticos, marcados por la presencia de muy grandes propiedades dedicadas a actividades agropecuarias, sobre relieves movidos, en general de suave pendiente, con magníficas perspectivas paisajísticas sobre el valle. Presentan las mejores condiciones de accesibilidad metropolitana y regional. Por sus condiciones naturales, y de uso, localización y accesibilidad presentan excepcional aptitud para la localización de elementos estratégicos del sistema general dotacional del área metropolitana y del conjunto de la Región de Murcia.

Dada la entidad y singularidad de las actuaciones dotacionales a desarrollar sobre estas zonas, el Plan General pospone su sectorización hasta la maduración de los proyectos que hayan de concretarlas, a fin de favorecer su viabilidad y agilizar su gestión.

Se distinguen dos zonas. Una de ellas, localizada a poniente del Campus Universitario, presenta condiciones que destacan su aptitud para acoger el desarrollo de usos científico-tecnológicos, públicos y privados; la denominación de esta zona es “Parque Científico-Tecnológico con tolerancia residencial” (ZC). La segunda, entre la N-301 y el Monte de Los Cuadros, presenta en general condiciones muy apropiadas para grandes dotaciones de ámbito metropolitano, sin que se prefiguren particularmente determinados usos dotacionales; su denominación es “Dotacional-residencial en grandes sectores” (SD).

Artículo 6.4.2. Parque Científico-Tecnológico. Sectores de uso mixto residencial-dotacional (ZC) y Sistemas Generales (GC).

Se ha sectorizado y calificado como tal el suelo situado a poniente del actual Campus Universitario, como zona apropiada para conjuntos urbanos mixtos de carácter residencial y dotacional. Se delimitan sectores de usos mixtos residencial-dotacional y sectores dotacionales de actividades científicas, tecnológicas y comunitarias: centros universitarios; laboratorios, centros de investigación y desarrollo; fundaciones y similares y otros equipamientos y servicios comunitarios.

1. *Los sectores ZC delimitados, ZC-Gp4, ZC-Gp5 y ZC-Gp6, tienen uso global mixto residencial-dotacional para el desarrollo de actuaciones privadas.*

2. *Los sectores GC de sistemas generales adscritos a los anteriores, GC-Gp4, GC-Gp5 y GC-Gp6 con calificaciones VD, VM y EE, tienen uso global dotacional para el desarrollo de iniciativas públicas destinadas a parque científico-tecnológico y otros usos comunitarios.*
3. Ordenación de los sectores ZC de uso mixto residencial- dotacional

   Los sectores se desarrollarán mediante planes parciales que procurarán la regulación de usos y tipologías de edificación con normativa similar a las establecidas para el suelo urbano (título 5).

   El uso global será mixto, de carácter residencial y dotacional según los siguientes parámetros:
   - Aprovechamiento de referencia: 0,251m2/m2. Del aprovechamiento resultante se destinará al menos el 7% a usos dotacionales y de servicios y el resto se destinará a usos residenciales. Dada la preponderancia del uso residencial, estos sectores se asimilan y adscriben a la categoría Residencial de baja densidad a los efectos del art. 106 e-f-g-h del TRLSRM, manteniendo la consideración de uso residencial-dotacional de cara al resto de legislación y normativa a que deba someterse su desarrollo.
   - Se establecen como usos compatibles al dotacional los de servicios y como usos prohibidos en todo el ámbito los económico-industriales.
   - Su accesibilidad dependerá del PEI (apartado 5) y el vial estructural que discurre por el ámbito de sistemas generales, por lo que el desarrollo anticipado de los estos sectores contemplará la ejecución del vial y las conexiones a las redes de infraestructura a través de aquel ámbito, debiendo recoger este condicionante en los Programas de Actuación
4. Ordenación de los sectores GC de uso dotacional.

   Para el desarrollo de los sectores de sistemas generales GC de uso dotacional se estará a lo dispuesto en el art. 8.1.2.2 de estas normas, formulando Plan Especial que podrá ser individual de cada sector o conjunto según conveniencia u oportunidad. Su ámbito también podrá integrar los sistemas generales preexistentes identificados (G y G-EH) de manera que éstos últimos reciban un tratamiento integrado y simultáneo con los nuevos.

   Cada plan especial ordenará una edificabilidad de 0,5m2/m2 respecto su ámbito destinada a dotaciones, equipamientos y usos comunitarios, pudiendo incrementar o disminuir esta edificabilidad en una cuantía máxima de un 15% de manera justificada para atender los requerimientos de la actuación.
5. Determinaciones comunes a los sectores ZC y GC

   Las conexiones a infraestructuras y viales se desarrollarán mediante Plan Especial de Infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales, que definirá los accesos, puntos de entronque y conexiones a las redes de infraestructuras de servicios así como otras obras que se consideren comunes al conjunto de sectores ZC y sistemas generales GC y fijará los máximos desarrollos urbanísticos posibles en función de sus distintos escenarios o fases de ejecución que prevea. La accesibilidad general se condicionará a las situaciones contempladas en el Estudio de Tráfico de la Modificación nº 64 de Plan General.

   El planeamiento de desarrollo de los sectores ZC, GC e infraestructuras comunes se someterá a informe sectorial de las administraciones competentes en los dominios públicos que puedan verse afectados, y deberá tener en cuenta las determinaciones del Estudio de Incidencia Ambiental, del Estudio de Impacto Territorial, del Estudio Hidrológico, del Estudio de Tráfico y cumplir las condiciones de los informes sectoriales de la Modificación nº 64 de Plan General

Se consideran orientativas las zonas calificadas EE y viario estructurante en los planos. Su delimitación podrá variar justificadamente en el planeamiento de desarrollo siempre que las zonas EE dispongan como mínimo 21.274m2.

Artículo 6.4.3. Dotacional-residencial en grandes sectores (SD).

1. La zona comprende terrenos apropiados para la realización de proyectos urbanísticos que integren equipamientos estructurantes de alcance metropolitano, actividades económicas ambientalmente compatibles con áreas residenciales, y desarrollos residenciales de baja o muy baja densidad, así como actuaciones de mejora ambiental. Estos terrenos se localizan sobre ambos márgenes de la Autovía A-7, entre la nueva Penetración Norte de la N-301 y el Monte de los Cuadros.
2. Los usos globales a implantar en la zona son los usos de equipamiento (deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo); los usos susceptibles de ordenar en parques de actividad económica, excepto grandes establecimientos industriales e industrias en general; los usos de servicios en todas sus modalidades; y los usos residenciales en conjuntos de baja o muy baja densidad. La relación de proporción entre los distintos usos admitidos deberá estar justificada en el instrumento de transformación urbanística que se plantee.
3. Para la ordenación de los mismos se plantean dos alternativas:

   Alternativa A) Ordenación similar a la zona Bordes Serranos con aptitud turística (SB).
   Serán de aplicación las condiciones generales del artículo 6.3.2 y las condiciones particulares de uso y transformación urbanística del artículo 6.3.3.

   Alternativa B) Ordenación mediante acuerdo específico.
   La transformación de un ámbito incluido en esta zona podrá plantearse mediante la financiación a cargo de su promotor de la ejecución de una actuación de interés municipal, o bien mediante la cesión en metálico del valor equivalente al aumento de edificabilidad que se fije respecto al indicado en la alternativa A, siempre mediante convenio o acuerdo urbanístico específico que irá acompañado de las garantías necesarias. En tal caso, el planeamiento de desarrollo podrá fijar un mayor aprovechamiento de referencia, siempre que el aprovechamiento resultante del sector no supere el índice de 0,5 m^2/m^2, pudiendo quedar incluido el sector en la categoría de baja densidad, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
   El proceso de transformación urbanística del suelo haciendo uso de esta alternativa B deberá tener en cuenta lo siguiente:
   a) El promotor deberá disponer por cualquier título, al menos, del 25% de la superficie del sector de suelo urbanizable cuya delimitación se proponga. El resto de los propietarios de terrenos, incluidos los sistemas generales adscritos, podrán adherirse al acuerdo suscrito con el promotor, asumiendo los derechos y obligaciones que se deriven del mismo. El régimen de adhesión se determinará en el propio texto del acuerdo que resulte aprobado, para su constancia en el Programa de Actuación.
   b) La aportación de garantías suficientes, que en todo caso se efectuará mediante aval bancario, o la cesión en metálico, deberá producirse con anterioridad a la publicación del acto de

aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, siempre de conformidad con el calendario y las previsiones que al respecto fije el acuerdo.

c) La adscripción de sistemas generales se realizará en la forma regulada en el artículo 8.1.3.2.c) y el texto del acuerdo que se suscriba deberá tramitado y publicado de conformidad con lo establecido en el artículo 158 de la Ley del Suelo Regional.

CAPÍTULO 5. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE PARA USOS ECONÓMICO DOTACIONALES.

Artículo 6.5.1. Definición.

Se han calificado como tales los suelos adecuados para la localización de actividades económicas y dotacionales y estimados como necesarios a tal fin a corto, medio o largo plazo. El suelo urbanizable para usos económico-dotacionales constituye en su integridad una parte esencial del modelo de usos del suelo a largo plazo del Plan, haya sido sectorizado o no.

Se diferencian cuatro zonas:

- Usos económico-dotacionales en grandes sectores (ZG, SG).
- Usos económico-dotacionales en sectores mixtos (ZI, SI).
- Conjuntos terciarios (ZT).
- Parques de actividad económica (ZP).

Dentro de la ordenación orientativa que reflejan los planos de ordenación para el suelo urbanizable sectorizado, los terrenos genéricamente destinados a los usos globales y compatibles de las zonas ZG, ZI, ZT y ZP se califican respectivamente con los códigos GP, IP, TC y AE.

Artículo 6.5.2. Usos económico-dotacionales en grandes sectores (ZG, SG).

1. Se han definido como tales los suelos adecuados para la localización de actividades logísticas y de servicios, infraestructurales e industriales a gran escala, que por la dimensión y concentración de actividades que supondrán han de constituir centro neurálgico y referente básico para la organización espacial del conjunto de la actividad económica local y regional. Podrán acoger grandes actuaciones de desarrollo de sistemas generales asociadas al transporte, a ordenar en estos casos por Plan Especial.

   Ambiental y paisajísticamente aislados de la trama residencial disponen o han de disponer de la máxima accesibilidad en materia de infraestructuras de transportes, abastecimientos y comunicaciones.
2. Los usos globales de la zona son los grandes establecimientos industriales; las instalaciones de alta incidencia ambiental susceptibles de ser implantadas en polígonos; los servicios infraestructurales básicos; almacenes e industrias en general, y pequeños talleres y almacenes de venta. Admite como usos compatibles las estaciones de servicio y los servicios con carácter general.

3. Las parcelas y tipologías constructivas serán las que resulten en cada caso más apropiadas para la satisfacción de las necesidades dotacionales de las empresas. En todo caso se destinará al menos un 5% de la superficie total del sector para la implantación de pequeñas industrias y talleres, con parcelas entre 500 y 2.000 m^2.
4. El aprovechamiento de referencia del sector será de 0,35 m^2/m^2. La ocupación de parcela no podrá ser superior al 70%. La altura de la edificación será libre, sujeta a las necesidades de la propia industria.
5. En la ordenación del suelo económico dotacional en grandes sectores se destinará al menos un 20% de la superficie del sector a usos orientados a la protección y mejora ambiental.
6. En suelo urbanizable sin sectorizar, el tamaño mínimo de las actuaciones deberá ser de 30 hectáreas.

Artículo 6.5.3. Usos económico-dotacionales en sectores mixtos (ZI, SI).

1. Se han calificado como tales los suelos adecuados para la localización de actividades económico-industriales y de servicio a las empresas, instituciones y familias. Han de desarrollarse con estándares de calidad ambiental y urbanística que permitan su correcta y estrecha articulación con la trama urbana-residencial. Han de configurar el espacio básico para la localización de actividades económicas industriales y de servicios de los distintos subsistemas urbanos.
2. Los usos globales a instalar en los sectores mixtos son los de almacenes e industrias en general, pequeñas industrias y talleres, comercio local, oficinas y servicios profesionales, restauración y estaciones de servicio.
3. En la ordenación de estos sectores se han de separar funcionalmente las áreas para actividades de servicios a las familias, si las hubiere, planteando su localización en términos que faciliten su accesibilidad desde los núcleos residenciales del entorno, y procurando su aislamiento ambiental de las áreas destinadas a actividades productivas al servicio de las empresas, de carácter más técnico y profesionalizado.
4. El aprovechamiento de referencia de cada sector será de 0,5 m^2/m^2. La ocupación en planta de las parcelas no superará el 80% en el caso de las parcelas pequeñas; del 70% en el de las medianas y el 60% en el caso de las grandes parcelas. Los tamaños de las parcelas que establecen las distintas categorías de parcelas pequeñas, medianas o grandes vendrán definidos en el correspondiente Plan Parcial. La altura de la edificación será libre, sujeta a las necesidades de la propia industria.
5. En caso de implantación de grandes establecimientos industriales, estos no podrán ocupar más del 25% de la superficie de parcelas de la totalidad del sector.
6. En suelo urbanizable sin sectorizar, el tamaño mínimo de los sectores que se delimiten deberá ser de 20 hectáreas.

Artículo 6.5.4. Conjuntos Terciarios (ZT).

1. Se han calificado como tales los sectores apropiados para la implantación de servicios privados y dotaciones y servicios públicos, en entornos que por su localización, configuración y

accesibilidad han de adquirir las peculiares características de espacios urbanos de servicios, de alta centralidad, con actividades diferenciadas de los comercios y servicios de carácter local.

2. Los usos globales son los comerciales; oficinas y servicios profesionales; restauración; espectáculos y ocio; hospedaje; e instalaciones dotacionales y de servicios públicos. Se admiten como uso compatible las estaciones de servicio.
3. La ordenación se establecerá en parcelas medias y grandes, con ocupación máxima del 70%. Se destinará a espacio libre ajardinado de carácter privado al menos el 10% de la superficie neta de la parcela.
4. De la superficie de parcelas netas del sector, una vez descontada la superficie destinada a viario y espacios libres, corresponderán a equipamiento de dominio público de cesión al municipio las superficies que se deriven de la aplicación de la legislación urbanística sin que en ningún caso puedan ser inferiores a un 15% de las parcelas netas, en los términos de lo dispuesto en el artículo 3.6.7 b).
5. El aprovechamiento de referencia de cada sector será de 0,5 m^2/m^2.

Artículo 6.5.5. Parques de Actividad Económica (ZP).

1. Se han calificado como tales los sectores apropiados para la implantación de instalaciones productivas y de servicios empresariales, institucionales y familiares en espacios de alta calidad ambiental y urbanística, que por su localización en la estructura territorial local han de desempeñar un papel particularmente estratégico en el desarrollo de actividades productivas modernas, en emplazamientos muy representativos.
2. Los usos globales a implantar en los mismos son grandes establecimientos industriales; almacenes e industrias en general; servicios en todas sus modalidades; equipamientos colectivos y servicios públicos.
3. La ordenación se establecerá a través de parcelas medianas o grandes, con ocupación máxima del 60%, y edificación exenta.
4. De la superficie de parcelas netas del sector, una vez descontada la superficie destinada a viario y espacios libres, corresponderán a equipamiento de dominio público de cesión al municipio las superficies que se deriven de la aplicación de la legislación urbanística sin que en ningún caso pueda ser inferior a un 15% de las parcelas netas, en los términos de lo dispuesto en el artículo 3.6.7 b).
5. El aprovechamiento de referencia de cada sector será de 0,4 m^2/m^2.

CAPÍTULO 6. SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO (TA, TM).

Artículo 6.6.1. Definición.

1. Constituyen el suelo urbanizable transitorio los ámbitos coincidentes con la totalidad o parte de sectores de suelo urbanizable con planeamiento aprobado en desarrollo del Plan anterior que aún

no han alcanzado condición de suelo urbano y cuya ordenación se mantiene vigente y se incorpora al presente Plan General.

2. Tales ámbitos no pierden su condición de suelo urbanizable por el hecho de corresponder a porciones de la ordenación de los anteriores planes parciales que fueron objeto de planes especiales o estudios de detalle.
3. Dentro de estos ámbitos, las zonas correspondientes a los usos globales se califican genéricamente en los planos de ordenación con los códigos indicados en los artículos 5.24.5 y 5.24.6 de las presentes Normas.
4. En el Anexo al Volumen 2 de la Memoria se relacionan los ámbitos que se incluyen en suelo urbanizable transitorio, con sus fichas de ordenación, expresándose la vinculación entre los códigos empleados por el Plan General para designar los ámbitos y la denominación concreta con que fueron tramitados y aprobados.
5. Dichos ámbitos se diferencian en dos modalidades según se convaliden plenamente sus condiciones de ordenación, o se modifiquen en algún grado las mismas:

Artículo 6.6.2. Ámbitos cuya ordenación se convalida plenamente (TA).

Los ámbitos del suelo urbanizable transitorio cuya ordenación anteriormente aprobada se convalida plenamente, se identifican en los planos de ordenación con el código TA seguido del número del expediente del correspondiente instrumento de desarrollo del planeamiento anterior.

Artículo 6.6.3. Ámbitos cuya ordenación se convalida con modificaciones (TM).

Los ámbitos del suelo urbanizable transitorio cuya ordenación anteriormente aprobada se convalida con modificaciones, se identifican en planos con el código TM seguido del número del expediente del correspondiente instrumento de desarrollo del planeamiento anterior. Las indicaciones reflejadas en los planos de ordenación del Plan General y las contenidas en las fichas del referido Anexo al Volumen 2 de la Memoria definen la naturaleza y alcance de dichas modificaciones, así como sus condiciones de edificabilidad, derivadas de la integración y compatibilización del sector en la nueva ordenación general que se formula por el Plan. La modificación del contenido de los anteriores instrumentos se llevará a cabo conforme al proceso de aprobación de estos instrumentos según la legislación urbanística vigente.

Artículo 6.6.4. Ámbitos de planeamiento de desarrollo en tramitación, sin haber alcanzado la aprobación definitiva.

Los sectores de suelo urbanizable procedentes del Plan General anterior que, en la fecha de aprobación definitiva del Plan General revisado, no habían alcanzado su aprobación de carácter definitivo, son el P.P. Cabezo Cortado de Equipamientos (TA-359) y el P.P. Gran Murcia (TA-375). En las fichas de dichos sectores aparecen sus usos globales, condiciones de edificabilidad, y reservas de suelo destinadas a viario, zonas verdes y equipamiento y sistemas generales adscritos.

Artículo 6.6.5. Garantías de cumplimiento de los estándares reglamentarios que aseguraban los anteriores planes parciales.

En algunos casos donde el presente Plan General convalida la ordenación de anteriores planes parciales aprobados, pero estableciendo modificaciones de sus ámbitos, existe el riesgo de que con el nuevo régimen deje de mantenerse el cumplimiento de los estándares dotacionales reglamentarios que aseguraban dichos planes parciales; para evitarlo, se disponen las siguientes garantías:

1. Casos TA-201, TA-207, UA-217, UA-219 y UA-263 donde no se han incluido en la convalidación de la ordenación anteriormente aprobada algunas unidades del precedente plan parcial, integrando la superficie de éstas en algún nuevo ámbito de desarrollo del Plan General: se menciona la exigencia de dicha garantía en la ficha correspondiente a dicho nuevo ámbito, respectivamente ZM-SV2, PM-CT7, PI-Ed1, PI-Md4 y ZM-Pm1, indicándose de modo vinculante que si en el correspondiente ámbito TA- o UA- no se alcanzan los estándares reglamentarios y el nuevo ámbito citado es un sector de suelo urbanizable, el déficit detectado se sumará a la cuantía de las dotaciones mínimas obligatorias indicadas en la ficha del sector; y si el nuevo ámbito es de otro tipo (PI, UD), éste se homologará a un sector de suelo urbanizable con el mismo uso global y densidad equivalente, y se comprobará que su consideración conjunta con el correspondiente ámbito TA o UA cumple los estándares reglamentarios; de no ser así se ampliará la superficie de dotaciones públicas hasta alcanzar el cumplimiento requerido.
2. Casos de todos los ámbitos TM y del ámbito UM-262 derivado de un plan parcial anterior: en el documento de Modificación del anterior plan parcial se incluirá la justificación del mantenimiento de los estándares reglamentarios.

TÍTULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 7.1.1. Ámbito.

Constituirán el suelo no urbanizable:

a) Los suelos de protección específica preservados del proceso urbanizador por estar sujetos a un régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, conforme a instrumentos de ordenación territorial, de ordenación de recursos naturales o por legislación sectorial.
b) Los suelos protegidos por el propio Plan General por razones que impidan su transformación urbanística, así como aquellos reservados para implantación de infraestructuras o servicios públicos.
c) Los suelos que el Plan General considere inadecuados para el desarrollo urbano y territorial, por imperativo del principio racional de utilización de los recursos naturales, por razón de garantía del desarrollo sostenible o por responder al modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el Plan General.

Artículo 7.1.2. Régimen Jurídico y Ordenación.

1. La ordenación de los terrenos comprendidos en suelo no urbanizable se ajustará a las determinaciones, bien directamente del presente Plan General; bien, en los casos en que sea necesario, a la regulación que se contenga en el correspondiente Plan Especial.
2. En Suelo No Urbanizable no se admitirán más usos que los directamente relacionados con actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas, u otras vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de los usos compatibles permitidos en las presentes Normas.
3. Excepcionalmente podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público siempre que no se trate de terrenos sujetos a algún régimen específico de protección determinado por Plan de Ordenación Territorial o legislación sectorial, o servidumbre y limitaciones para la protección del dominio público o derivadas de la existencia de riesgos naturales.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.2.1. Clases de Usos.

Según sus posibilidades de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos globales son aquellos que previa licencia municipal, y autorización de la Comunidad Autónoma cuando sea requerido, pueden implantarse en esa clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos autorizables: son aquellos que previa licencia municipal, en su caso, y autorización de la Comunidad Autónoma cuando sea requerido, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente su vinculación a los usos globales y que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.
c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.
d) Usos excepcionales: son aquellos cuya implantación se permite por razones de interés público.

Artículo 7.2.2. Tipos de Usos.

En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:

1. Usos Agropecuarios y Forestales:
   1.1 Usos Agropecuarios.
   1.2 Usos Forestales y naturalistas.
   1.3 Usos Extensivos del Medio Natural.
2. Usos e Instalaciones Económicas:
   2.1 Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.
   2.2 Actividades Extractivas.
3. Usos Vinculados a las Obras Públicas.
4. Usos excepcionales de Interés Público emplazados en el medio rural:
   4.1 Industrias.
   4.2 Usos de Equipamientos y Servicios:
      4.2.1. Equipamientos.
      4.2.2. Restauración.
      4.2.3. Campamentos de Turismo.
      4.2.4. Hospedaje, cuando su carácter específico requiera su implantación en medio rural.
      4.2.5. Espectáculos y Ocio, cuando su carácter específico requiera su implantación en medio rural.
5. Uso Residencial.

Artículo 7.2.3. Usos Agropecuarios.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria entendiendo como tales la agricultura en regadíos y en secano, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícola, la caza y la pesca.
2. Obras e instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria:
   a) Obras e instalaciones anejas a la explotación: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de aperos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías o similares.

b) Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, ...) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

c) Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.
Están sujetos a licencia urbanística cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m^2 o volumen superior a cinco mil (5.000) m^3 de tierra.

d) Captación de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas y los embalses.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Comunidad de Murcia y a su legislación específica.

Artículo 7.2.4. Usos Forestales y Naturalistas.

1. Se entiende por tales el conjunto de actividades relacionadas con el cuidado y explotación de los bosques, y sus usos complementarios (caza, recolección, y similares).
2. Para el uso y disfrute de las condiciones naturales de los terrenos del suelo no urbanizable pueden establecerse obras e instalaciones que no supongan edificación significativa. Éstas se agrupan en las siguientes categorías:
   a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, o similares.
   b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basuras, o similares. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
   c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.

Artículo 7.2.5. Usos Extensivos del Medio Natural.

Comprende aquellas utilizaciones extensivas del medio natural (recolección, caza, pastoreo, aprovechamientos agrarios en régimen de baja intensidad y escasa presencia) característicos de medios semidesérticos con limitaciones edáficas y sobre todo hídricas.

Se desarrollan sobre espacios que suelen requerir tratamientos culturales de los suelos y la vegetación, y que presentan valores ecológicos en ocasiones notables ligados a sus rasgos geomorfológicos, faunísticos o botánicos, o a una determinada combinación de los mismos.

Artículo 7.2.6. Usos e instalaciones económicas. Almacenes e Instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.

1. Se entiende por tales aquellos usos principalmente vinculados al almacenamiento, manipulación o comercialización de productos de la propia explotación agrícola; o los que sin estar vinculados principalmente a la misma lo están a la actividad productiva característica del área. En este último supuesto sólo podrán autorizarse cuando no exista en el entorno localización conveniente en suelo ordenado y dotado al efecto.
2. A los efectos de su localización, las actividades de abastecimiento y servicios técnicos a las explotaciones no se entenderán como ligadas a la actividad productiva del medio.
3. Los almacenes e instalaciones ligados a la actividad productiva del medio se ordenarán en su implantación en condiciones que minimicen el impacto ambiental y funcional sobre la estructura territorial. La parcela mínima requerida será de 5 tahúllas, la edificabilidad máxima de 0,2 m^2/m^2 y la separación mínima a linderos de 10 metros.

Artículo 7.2.7. Usos e instalaciones económicas. Actividades Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los usos o actividades siguientes:
   a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
   b) Extracción de arenas y áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
   c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de actividades extractivas, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
   d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, ...) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
2. Se consideran como uso autorizable, siendo preciso para su desarrollo la declaración de impacto ambiental favorable y proyecto de restauración.

Artículo 7.2.8. Usos Vinculados a las Obras Públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.
2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, aquellas que sean de dominio público o de concesionario de la Administración, o aquellas otras expresamente autorizadas por el organismo del que dependa la Obra Pública.
4. Cuando las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad y necesidad de la ubicación elegida.
5. Dentro de esta categoría, se prevén las siguientes actividades específicas:
   a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
   b) Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
   c) Instalaciones y construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, hoteles y bares, las básculas, los puntos de socorro en las carreteras y en el caso de las autopistas o autovías las áreas de servicio vinculadas al proyecto de construcción. La parcela mínima requerida será de 2.000 m^2., la edificabilidad máxima permitida de 0,2 m^2/m^2, la altura máxima 2 plantas, equivalente a 7 metros, y la separación a linderos de 10 metros. Para su implantación se requerirá autorización por parte del organismo del que dependa la vía.
   d) Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución de baja y sus instalaciones anejas.
   e) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, ...) en defensa del suelo.

Artículo 7.2.9. Usos de interés público. Industrias.

1. Son aquéllas que desarrollan una actividad fabril sujeta a evaluación o auditoría ambiental conforme a la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente.
2. Se consideran como uso autorizable, siendo preciso aportar un estudio de impacto ambiental.
3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

4. Para la localización de la actividad se deberá justificar la idoneidad del emplazamiento proyectado, y, en su caso, la justificación de la inexistencia de suelo ordenado y dotado al efecto en el entorno.
5. Previa a la formulación y tramitación definitiva del proyecto, se podrá presentar solicitud de consulta en relación al emplazamiento preseleccionado, o en relación a las alternativas de localización que se estuvieran considerando.

Artículo 7.2.10. Usos de interés público. Equipamientos.

1. Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de los habitantes del entorno, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.
2. Se permiten los siguientes tipos:
   - Deportivo
   - Educativo
   - Sanitario
   - Asistencial
   - Cultural
   - Cementerio
   - Defensa y Cárceles
   - Centros asistenciales especiales (explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos)
   - Centros de enseñanza técnica de explotación del medio (explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación).

Artículo 7.2.11. Usos de interés público. Restauración.

1. Actividades destinadas al desarrollo de la vida social y divertimento, tales como ventas y las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente.
2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
3. En estos supuestos deberá preverse una plaza de aparcamiento mínima por cada 4 personas de aforo posible en el local.

Artículo 7.2.12. Condiciones generales de los Usos de Interés Público.

1. Junto al proyecto de edificación deberán justificarse las razones por las que se considera el uso de interés público, así como las razones de implantación en el suelo no urbanizable. Quedarán también descritas las construcciones e instalaciones que se pretenden implantar, acompañando, en su caso, un Estudio de Impacto Ambiental.
2. Las condiciones generales de edificabilidad son:
   Parcela mínima de 2.000 m^2.

Índice de edificabilidad máximo de 0,3 m^2/m^2.
Separación mínima a linderos de 5 metros.
Altura máxima de 2 plantas, salvo construcciones que por sus características requieran una altura mayor.

3. El solicitante deberá resolver, a su cargo, la adecuada conexión viaria de la finca donde se pretenda levantar la construcción, así como la implantación y conexión a las redes de servicios urbanísticos que sean precisas, en función de la entidad de la actuación. En este sentido deberá prestar garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de dichas obligaciones.
4. En todo caso, los usos excepcionales de interés público previstos para cada una de las zonas de suelo no urbanizable se indican a título meramente indicativo, pudiendo autorizarse por el órgano autonómico competente todos aquellos usos que justificadamente merezcan dicha calificación.

Artículo 7.2.13. Uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar.
2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:
   a) Vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal al edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones agrícolas, cuyo promotor ostente la titularidad de dicho terreno.
   b) Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal al edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.
   c) Vivienda guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural. Incluyen los edificios residenciales de uso permanente o temporal previsto en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a los complejos de equipamientos y servicios en el medio rural.
3. Condiciones estéticas de la edificación:
   Las fachadas de las nuevas edificaciones se proyectarán para adaptarse al medio rural donde se han de levantar, de manera que no desentonen del espacio donde se sitúen y sin que puedan constituir una lesión al buen gusto estético o resultar extravagantes, impropias o inadecuadas al ambiente de su situación o emplazamiento.

Artículo 7.2.14. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio y su integración en los distintos tipos de suelo no urbanizable:

<u>Suelo Inadecuado para el desarrollo urbano</u>:

Rincones y Cabecera del Segura (NR).
Huertas Perimetrales (NP).
Huerta Este (NE).
Agrícola de Interés Productivo (NB).

Suelo Protegido por el Plan General:

Agrícola de Interés Productivo con Regadíos del Trasvase (NB1).

Agrícola de Interés Paisajístico (NJ).

Protección de la Naturaleza y Usos forestales (NF).

Suelo de Protección Específica:

Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (espacios ordenados por planes de protección aprobados por el Gobierno Regional).

CAPÍTULO 3. HUERTA: RINCONES Y CABECERA DEL SEGURA Y OTROS ESPACIOS DE ALTO INTERÉS (NR).

Artículo 7.3.1. Definición.

Se trata de una gran franja continua de huertas de alto interés ambiental y paisajístico, que atraviesa longitudinalmente el Valle Central adosada al curso tradicional del río Segura; así como de las huertas contiguas al Paseo del Malecón y las huertas de alto interés arqueológico y paisajístico de Monteagudo. La significación cultural, paisajística y ambiental de estas huertas justifica su tratamiento como huertas altamente protegidas, sujetas a las máximas restricciones y cautelas frente a todo tipo de transformaciones urbanísticas.

Quedan delimitados como ámbitos NR-Aj (junto al Paseo del Malecón) y ámbitos NR-Md (junto al conjunto histórico arqueológico de Monteagudo) los espacios que deben ser ordenados mediante Planes Especiales de Protección Paisajística y Monumental de tales entornos de sitios del más alto nivel histórico-arqueológico y monumental. Dichos Planes Especiales serán redactados por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un año desde la fecha de aprobación definitiva de la Adaptación del Plan General a la Ley del Suelo Regional. No se podrán conceder licencias de edificación en dichos ámbitos hasta tanto se aprueben los Planes Especiales respectivos.

Artículo 7.3.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso global:

- Cultivos de huertas.

Usos compatibles:

- Vivienda ligada a la explotación. Construcciones auxiliares ligadas a la explotación.

Usos excepcionales:

- Equipamientos deportivos y educativos.

Usos prohibidos: Todos los demás y especialmente:

- Instalaciones ganaderas.
- Almacenes y construcciones no ligadas a la explotación.
- Restauración.

Parcela mínima edificable:

10 tahúllas.

Condiciones de la edificación residencial:
Superficie máxima construida: 300 m^2.
Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.
Condiciones de las construcciones auxiliares:
Superficie máxima construida: 40 m^2/tahúlla.
Altura máxima: 5 metros
Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.
Acumulación de edificabilidades:
No será posible acumular la edificabilidad permitida para vivienda y para construcciones auxiliares, si superan 300 m^2.
Condiciones ambientales:
Quedará sin pavimentar el 90% de la superficie de la finca, excluida la planta de la edificación, debiendo destinarse a cultivos agrícolas u ornamentales. Deberá plantarse alineación de arbolado en todo el contorno de la finca.

CAPÍTULO 4. HUERTAS PERIMETRALES (NP).

Artículo 7.4.1. Definición.

Franjas perimetrales de la huerta tradicional en el valle central, en marcado contacto con los relieves de piedemonte de las sierras de Carrascoy y relieves del Norte, y con los subsistemas urbanos que sobre éstos se asientan.
Por su condición de franja perimetral de las huertas tradicionales; por la ruptura paisajística, de relieves y usos en relación a su territorio contiguo, crecientemente colonizado por la expansión urbana de los núcleos de las costeras norte y sur; por la dominancia de huertos frutales con baja densidad constructiva relativa; y por la significación ambiental-paisajística que de todo ello se deriva, cuya conservación es esencial para la calidad ambiental del sistema metropolitano del valle en su conjunto, se justifica un tratamiento altamente restrictivo de las mismas en relación a eventuales transformaciones constructivas, evitándose en general la localización de todas aquellas construcciones que no resulten imprescindibles para el sostenimiento de la propia actividad agrícola.

Artículo 7.4.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso global:
Cultivos de huertas.
Usos compatibles:
Vivienda ligada a la explotación. Construcciones auxiliares ligadas a la explotación.
Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.
Usos vinculados a las obras públicas.

Usos excepcionales:
Equipamientos deportivos y educativos.
Usos prohibidos: Todos los demás y especialmente:
Instalaciones ganaderas.
Almacenes y construcciones no ligadas a la actividad productiva del medio.
Restauración.
Parcela mínima edificable:
10.000 m^2, o 5 tahúllas si la finca ha surgido en escritura pública de fecha anterior a 17 de junio de 2001.
Condiciones de edificación residencial:
Superficie máxima construida: 300 m^2.
Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
Retranqueo mínimo a lindero: 10 metros.
Condiciones de las construcciones auxiliares:
Superficie máxima construida: 40 m^2/tahúlla.
Altura máxima: 5 metros.
Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.
Acumulación de edificabilidades:
No será posible acumular la edificabilidad permitida para vivienda y para construcciones auxiliares, si superan 300 m^2.
Condiciones ambientales:
Quedará sin pavimentar el 80% de la superficie de la finca, excluida la planta de la edificación, debiendo destinarse a cultivos agrícolas u ornamentales. Deberá plantarse alineación de arbolado en todo el contorno de la finca.

CAPÍTULO 5. HUERTA ESTE (NE).

Artículo 7.5.1. Definición.

Localizada en el sector oriental del valle central, constituye, por su mayor modernidad estructural y su relativo aislamiento de las áreas de mayor dinamismo urbanístico del entorno de la ciudad central, el espacio de mayor intensidad y productividad agrícola, con valores productivos y socio-culturales asociados cuya conservación es importante para el conjunto de la sociedad murciana; lo cual justifica su clasificación urbanística como Suelo No Urbanizable, con tolerancia para aquellos usos constructivos que resulten necesarios para el adecuado desarrollo de la propia actividad productiva.

Artículo 7.5.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso global:
- Cultivos de huerta.

Usos compatibles:
- Vivienda ligada a la explotación.
- Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.
- Instalaciones ganaderas (a más de 500 metros del suelo urbano/urbanizable), y cumpliendo la reglamentación competente.
- Usos vinculados a las Obras Públicas.

Usos excepcionales:
- Restauración, equipamientos deportivos, educativo, sanitario, asistencial y cultural.

Usos prohibidos:
Todos los demás y especialmente:
- Almacenes y construcciones económicas no ligadas a la actividad productiva del medio.

Parcela mínima edificable:
10.000 m^2, o 5 tahúllas si la finca ha surgido en escritura pública de fecha anterior a 17 de junio de 2001.

Condiciones de la edificación residencial:
Superficie máxima construida: 300 m^2.
Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
Retranqueo mínimo: 10 metros.

Condiciones de las edificaciones auxiliares ligadas a la actividad productiva del medio:
Superficie máxima construida: 60 m^2/tahúlla.
Altura máxima: 5 metros.
Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

Acumulación de edificabilidades:
No será posible acumular la edificabilidad permitida para vivienda y para edificación permitida para otros usos, si superan 300 m^2.

Condiciones ambientales:
Quedará sin pavimentar el 80% de la superficie de la finca, excluida la planta de la edificación, debiendo destinarse a cultivos agrícolas u ornamentales. Deberá plantarse alineación de arbolado en todo el contorno de la finca.

CAPÍTULO 6. AGRÍCOLA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (NJ).

Artículo 7.6.1. Definición.

Constituyen un conjunto disperso de áreas caracterizadas por la presencia de modernas explotaciones agrarias, en general dedicadas a la producción de frutales, en localizaciones tales que contribuyen positiva y claramente al modelado del paisaje. El interés productivo y paisajístico de estas áreas o la protección frente a riesgos naturales justifica su clasificación como Suelo No Urbanizable, con una regulación de usos que tiene por objetivo el mantenimiento de sus caracteres y valores paisajísticos y productivos o de protección frente a tales riesgos naturales.

Artículo 7.6.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso global:

- Agrícola.

Usos compatibles:

Vivienda ligada a la explotación, en tamaño mínimo de parcela de 4 hectáreas.

Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio; máximo 100 m^2/Ha, con mínimo de 4 hectáreas.

Usos vinculados a las obras públicas.

Usos excepcionales:

- Equipamientos deportivos.

Usos prohibidos:

Todos los demás, y especialmente:

- Instalaciones ganaderas.
- Almacenes y construcciones económicas de carácter general, no ligadas a la explotación.
- Restauración.

Condiciones de la edificación residencial:

Superficie máxima construida: 300 m^2.

Altura máxima: 2 plantas (7 metros).

Retranqueo mínimo a lindero: 10 metros.

Condiciones de las edificaciones ligadas a la actividad productiva del medio:

Altura máxima: 5 metros.

Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

En la zona calificada NJ junto al Guadalentín se estará a lo dispuesto en la legislación estatal de Aguas, y en la normativa complementaria que estableciere el Gobierno de la Comunidad Autónoma, respecto a terrenos con riesgo de inundaciones.

CAPÍTULO 7. AGRÍCOLA DE INTERÉS PRODUCTIVO (NB).

Artículo 7.7.1. Definición.

Comprende los modernos regadíos del Campo de Murcia que, en conjunto, supone el espacio de mayor potencialidad de producción agraria del término, con una agricultura altamente tecnificada y competitiva. Se clasifica por ello como suelo no urbanizable inadecuado, sin perjuicio de la existencia de circunstancias particulares que aconsejen y posibiliten encauzar las necesidades de transformación de estos suelos, siempre de conformidad con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el Plan General.

La subzona NB1 comprende los espacios en regadío con recursos procedentes del Trasvase Tajo-Segura. El mantenimiento del potencial productivo de estos espacios NB1 se estima de gran importancia para el sostenimiento de la competitividad del conjunto de la base económica municipal y regional. En atención a tal objetivo corresponde su clasificación como suelo no

urbanizable protegido por el planeamiento, lo que ha de asegurar su mantenimiento como espacio de características y organización agrícola moderna, libre de usos urbanísticos que a medio plazo pudieran ocasionar una limitación a su eficacia productiva.

Artículo 7.7.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso global:

- Agrícola.

Usos compatibles.

Vivienda ligada a la explotación.

- Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.
- Instalaciones ganaderas, localizadas a más de 500 metros del suelo urbano/urbanizable.
- Restauración.
- Usos vinculados a las Obras Públicas.
- Actividades extractivas, siendo preciso para su desarrollo la declaración de impacto ambiental favorable, donde se cuide especialmente el aspecto paisajístico para evitar que desde el entorno de la actividad y desde las vías de comunicación que por el mismo transcurran (autopistas, autovías, carreteras nacionales o de similar importancia), se produzca una agresión visual al paisaje objeto de protección, así como un proyecto de restauración.
- Instalaciones singulares de Alta Incidencia Ambiental, siendo preciso para su desarrollo la declaración de impacto ambiental favorable ligada a un proyecto de restauración posterior, e informe favorable del servicio municipal de protección ambiental con carácter previo a la concesión de la licencia.

Usos excepcionales:

- Usos de interés público.

Usos prohibidos:

- Construcciones e instalaciones residenciales y económicas en general, no ligadas a la explotación.

Parcela mínima edificable:

3 hectáreas.

Condiciones de la edificación residencial:

Superficie máxima construida: 300 m^2.

Altura máxima: 2 plantas (7 metros).

Retranqueo mínimo a lindero: 10 metros.

Condiciones de las edificaciones auxiliares ligadas a la actividad productiva del medio:

Superficie máxima construida: Almacenes ligados a la actividad productiva del medio e instalaciones ganaderas: 500 m^2/Ha. Restauración: 100 m^2/Ha.

Altura de la edificación: 5 metros.

Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

CAPÍTULO 8. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA Y USOS FORESTALES (NF).

Artículo 7.8.1. Definición y ordenación.

1. Se incluyen en este concepto los suelos que, en unión de los Parques Forestales, se caracterizan por los mayores valores ambientales -existentes o razonablemente recuperables- del término municipal de Murcia, en razón de sus propias cualidades intrínsecas o de sus beneficios a la población residente; y otros suelos cuyas características o riesgos ambientales aconsejan su clasificación como no urbanizables.
2. Los espacios ordenados o protegidos por Planes Especiales, Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores de Uso y Gestión u otros planes de gestión de áreas protegidas, se regirán por lo dispuesto en los mismos, salvo en aquellas materias que no constituyan el objeto específico de estos planes, que, al igual que el resto del suelo que disponga de esta calificación, se regularán por lo previsto en las presentes Normas.
3. De conformidad con lo previsto en los artículos 6.3.2 y 8.1.3.2 c.iii, las zonas con código GD-NF1 constituyen reservas de sistemas generales diferidos en suelo no urbanizable, por ser los terrenos que tienen un mayor potencial o valor ambiental, para ser dedicados a usos de conservación y disfrute de la naturaleza, pudiendo ser vinculados a sectores específicos a través del planeamiento de desarrollo.

Artículo 7.8.2. Condiciones de Uso.

Uso global:
Usos Forestales y Naturalistas.
Usos Extensivos del Medio Natural.
Usos compatibles:
Vivienda ligada a la explotación.
Usos vinculados a las obras públicas.
Equipamientos compatibles: Centros asistenciales especiales y Centros de enseñanza técnica de explotación del medio.
Usos excepcionales:
Equipamientos deportivos al aire libre y campamentos de turismo, con necesidad de aportación de Estudio de Incidencia Ambiental y sin que las construcciones auxiliares puedan superar el índice de 0,05 m^2/m^2.
Usos prohibidos:
Todos los demás.
Parcela mínima edificable:
20 hectáreas.
Condiciones de la edificación residencial:
Vivienda de 300 m^2 de superficie construida máxima, altura máxima de 2 plantas (7 metros) y retranqueo mínimo a linderos de 20 metros.
Condiciones de edificación en usos compatibles:

50 m^2/hectárea y 20 metros de separación a linderos.

CAPÍTULO 9. PARQUES FORESTALES (FV).

Artículo 7.9.1. Definición.

1. Se asigna este concepto a las grandes extensiones de terrenos de uso forestal con titularidad pública. Dadas las imprecisiones cartográficas en la delimitación de la propiedad en áreas de monte, en caso de discordancia esta definición predomina sobre la delimitación reflejada en los Planos de Ordenación entre las zonas NF y FV.
2. Constituyen sistema general específico, denominado Sistema General Forestal, en el que, a diferencia del Sistema General de Espacios Libres, no se permite la frecuentación pública salvo con las restricciones necesarias para asegurar el pleno desarrollo de las potencialidades forestales y ecológicas del medio.
3. Los espacios calificados como Parques Forestales que estén ordenados o protegidos por Planes Especiales, Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores de Uso y Gestión u otros planes de gestión de áreas protegidas, se regirán por lo dispuesto en los mismos. Para los restantes espacios calificados como Parques Forestales y en general para los aspectos no contemplados en dichos Planes se establece el régimen siguiente:

Artículo 7.9.2. Condiciones de Uso.

<u>Usos globales:</u>
- Usos Forestales y Naturalistas.

<u>Usos excepcionales:</u>

1. Se permite la adecuación de sendas verdes y la instalación de equipamientos de uso público que no deterioren las características propias del medio forestal y que a la vez posibiliten el esparcimiento y disfrute de la población en régimen de visita controlada; tales como adecuaciones naturalistas y recreativas, restauración, parque rural, centros de enseñanza técnica de explotación del medio o similares.
   La ocupación máxima por área de edificación no superará el 1% de la superficie del Parque respectivo, ni el índice de edificabilidad el 0,005 m^2/m^2, con altura máxima de 1 planta; y siempre deberán adaptarse a la ordenación sectorial que se establezca sobre el Parque Forestal.
2. Usos vinculados a las Obras Públicas, previa Evaluación de Impacto Ambiental.

<u>Usos prohibidos:</u>

Todos los demás.

TÍTULO 8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Artículo 8.1.1. Definición y delimitación.

1. El suelo de los Sistemas Generales comprende los terrenos sobre los que se asientan o proyectan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel del municipio como a subsistemas del mismo o a ámbitos territoriales más amplios.
2. Los Sistemas Generales se han considerado como una categoría de suelo específica y así se delimitan en los planos, diferenciándose ámbitos de gestión o de planeamiento codificados de la siguiente manera:
   a) con la letra G en los casos de elementos existentes o al menos con suelo adquirido o en proceso de adquisición directa, incluyendo además algunas ampliaciones; si además están sometidos a plan especial se diferencian con la G- seguida del código numérico de dicho plan especial según el régimen del planeamiento anterior, y en particular como GE dentro de las zonas de normativa especial del PECHA;
   b) con las siglas GF en el caso particular del Sistema General Forestal;
   c) con otros diversos códigos, siempre con la inicial G, que dependen de los procedimientos establecidos en el Art. 8.1.3 para los casos en que el suelo de sistemas generales está pendiente de adquisición.
3. Los códigos indicativos de la calificación del suelo en el interior de los ámbitos de Sistemas Generales, que en los casos de los distintos Equipamientos, las Arterias o Avenidas y los Cauces también definen el uso de los respectivos sistemas locales en los planos de Calificación del Suelo, son los siguientes:
   a) Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos:
      Equipamientos estructurantes o institucionales (EE).
      Grandes equipamientos deportivos (ED).
      Equipamientos (DE).
      Cualquier modificación del planeamiento que suponga un incremento del volumen edificable de una zona residencial requerirá la previsión de mayores equipamientos en la cuantía de 5 m^2 por cada 100 m^2 de mayor aprovechamiento residencial que se proyecte, salvo que se trate de actuaciones en suelo urbano consolidado.
   b) Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes:
      Parques Metropolitanos (VM); Equipados (VE); y Recreativos (VR).
      Parques de Distrito o Pedanía (VD). Cualquier modificación del planeamiento que suponga un incremento del volumen edificable de una zona residencial, requerirá la previsión de mayores espacios libres y zonas verdes en la cuantía de 20 m^2 por cada 100 m^2 de mayor aprovechamiento residencial que se proyecte.

c) Sistema General Arterial:
Arterias de Gran Capacidad (EG).
Arterias o Avenidas (indicadas con trama).
d) Sistema General Ferroviario:
Red Ferroviaria (EF).
e) Sistema General de Espacios Ferroviarios Desafectados:
Espacios Ferroviarios Desafectados (ET).
f) Sistema General Aeroportuario:
Instalaciones Aeroportuarias (AR).
g) Sistema General Hidráulico:
Cauces y Grandes Balsas (EH).
h) Sistema General Forestal:
Parques Forestales (FV).

4. Se incluye también ocasionalmente la calificación de Zonas Verdes (EV) en ámbitos cedidos en calidad de sistemas generales en desarrollo del planeamiento anterior, pero que no cumplen las características de los distintos tipos de Parques característicos del sistema general de espacios libres y zonas verdes. También se incluye con carácter auxiliar respecto a otros sistemas generales, particularmente el arterial y el hidráulico; con este mismo carácter se incluye la calificación de Verde Público de Protección (EW).
5. Se delimitan asimismo dos zonas sujetas a la elaboración de Planes Especiales para el desarrollo de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable (NG), en concreto para el de Equipamientos y Servicios Públicos, destinados en ambos casos a servicios vinculados al Transporte.
El Corredor de Infraestructuras (NI) constituye otra zona de Suelo No Urbanizable sujeta a Plan Especial para el desarrollo de Sistemas Generales, cuyos usos globales serán los de arterias de gran capacidad y de transportes ferroviarios, y como usos compatibles se contemplarán los de infraestructuras básicas; la distribución del suelo entre distintos sistemas se definirá de forma coordinada mediante dicho Plan Especial, asegurando la compatibilidad técnica de las exigencias de los proyectos de las distintas infraestructuras y de posibles ampliaciones futuras, incluidos los problemas de gálibo y vías transversales; con prioridad para la carretera, que utilizará la zona NI con seguridad, y para el ferrocarril, que quizá lo utilice. El Plan Especial delimitará el suelo a ocupar por la totalidad de las infraestructuras, que se obtendrá por expropiación, justificando que su extensión superficial es la mínima posible, y determinará asimismo las condiciones reguladoras del suelo no urbanizable restante. Hasta la aprobación de dicho Plan Especial, la autorización de nuevas infraestructuras en la zona NI se someterá previamente a Informes vinculantes de la Demarcación Regional de Carreteras y de la Dirección General de Ferrocarriles, ambas del Ministerio de Fomento; fuera de ello se autorizarán únicamente usos provisionales condicionados a las disposiciones que dicho plan establezca.
6. En relación con la continuidad del Sistema General Ferroviario, se establece que las determinaciones del Plan Especial de la Estación del Carmen y su entorno (PC-Mc10), en suelo urbano, requerirán para su efectividad de la previa aprobación y ejecución del correspondiente Proyecto Ferroviario Sectorial que contemple el soterramiento o variante de trazado del corredor

ferroviario de la ciudad de Murcia. Hasta tanto no se apruebe la ejecución de dicho proyecto ferroviario sectorial, las únicas edificaciones para las que será posible conceder licencia serán las estrictamente necesarias para el funcionamiento del servicio ferroviario. Igualmente, en los terrenos ferroviarios comprendidos en el ámbito de dicho plan especial, los únicos usos y actividades que se podrán desarrollar en las edificaciones serán los que se hallen estrechamente vinculados al referido funcionamiento del servicio ferroviario. Las licencias que se puedan conceder para nuevas edificaciones o usos tendrán carácter provisional en los términos del Art. 71.3 TRLSRM.

7. Los suelos calificados como sistema general de espacios ferroviarios desafectados (ET) comprenderán tanto aquellos resultantes de la depresión o soterramiento de la traza ferroviaria, permitiendo otros usos sobre la rasante de la misma, como aquellos que resulten desafectados por la definitiva desaparición del uso ferroviario. En uno y otro caso deberán ordenarse a través de Planes Especiales de desarrollo de sistemas generales de comunicaciones, o de protección de vías de comunicación y vías verdes. Dichos Planes Especiales determinarán el tramo concreto a ordenar, los usos que correspondan como más adecuados (avenida metropolitana, avenida urbana, vía verde o plataforma reservada para transporte colectivo). Igualmente regulará el Plan Especial las condiciones de edificación y uso de los espacios de las estaciones ferroviarias desafectadas de Beniaján y Los Ramos.

Artículo 8.1.2. Regulación de los sistemas generales.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contiene en los Capítulos 6, 7 y 8 del Título 3 y el Capítulo 9 del Título 7 de estas Normas Urbanísticas.
2. En los planos correspondientes se delimitan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución, en su caso, prevé el Plan General que se someta a un desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.
3. El trazado previsto de las redes básicas de agua potable, saneamiento, suministro eléctrico y distribución de gas, que figura en el correspondiente plano del Plan General, tiene carácter indicativo, pudiendo variarse cuando se elabore el proyecto de obra concreto, siempre manteniendo una aproximación razonable al esquema reflejado en los planos.

Artículo 8.1.3. Régimen de adquisición de los sistemas generales previstos.

1. Según su localización en la estructura territorial y urbanística configurada por el Plan, el suelo para la localización de elementos de los sistemas generales se obtendrá por:
   a) compra, expropiación o título semejante con cargo a los presupuestos de la Administración.
   b) a través del reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos a sus titulares en ámbitos de desarrollo en suelo urbano o urbanizable, diciéndose en este caso que el suelo de sistemas generales en cuestión está “adscrito” al desarrollo de dichos ámbitos.

Serán suelos de sistemas generales "no adscritos" los correspondientes al primer procedimiento de adquisición. El Plan diferencia los suelos de sistemas generales adscritos y no adscritos mediante sus respectivos códigos identificativos.

2. En los casos de suelos adscritos, a obtener a través del reconocimiento de derechos de aprovechamientos urbanísticos a sus propietarios, el Plan arbitra los procedimientos indicados en los siguientes párrafos a), b) y c).

a) Sistemas generales preferentes vinculados a ámbitos o sectores singularizados

Adscripción o inclusión particularizada de suelos de sistemas generales a ámbitos de desarrollo en suelo urbano o sectores de suelo urbanizable. En este supuesto los titulares de suelos de sistemas generales tendrán derecho al aprovechamiento correspondiente al ámbito o sector al cual dichos suelos estén adscritos. Para la determinación del aprovechamiento resultante del sector o ámbito de suelo urbano que se trate, se considerará la superficie total resultante de la inclusión de los suelos de sistemas generales adscritos al mismo.

Si un ámbito determinado de suelo de sistemas generales se adscribe a un sector de suelo urbanizable, se identificará en los planos de ordenación con el mismo código del sector, pero cambiando su letra inicial (Z o T) por una G. Si se adscribe a un ámbito de desarrollo en suelo urbano, se identificará con las siglas GO- seguidas del código de dicho ámbito de suelo urbano.

b) Sistemas generales preferentes sin vinculación singularizada

Adscripción global del suelo de un conjunto de elementos de sistemas generales a un conjunto de ámbitos o sectores de suelo urbano o urbanizable. En este caso:

i) El Plan establece el aprovechamiento característico que corresponde a dichos suelos de sistemas generales, como reflejo del aprovechamiento dominante del ámbito urbano o urbanizable en el que se inscriben. En la zona Centro (ciudad de Murcia y pedanías de su entorno) el aprovechamiento característico de estos suelos de sistemas generales es de 0,6 m^2/m^2, y sus ámbitos se identifican con las siglas GC- seguidas de una indicación de localización formada por una letra mayúscula y una cifra de un solo dígito.

ii) Este aprovechamiento se irá materializando según se desarrollen los distintos ámbitos o sectores a los que están globalmente adscritos los suelos de sistemas generales.

iii) En atención a criterios fundamentados de oportunidad y conveniencia, la Administración Urbanística, en el momento de la aprobación del correspondiente planeamiento secundario, establecerá los terrenos concretos de sistemas generales que recibirán su aprovechamiento en el referido sector, procurando que la adscripción se realice en el sector y unidad más próximo posible a la localización de los terrenos destinados a sistemas generales que, por esta técnica, reciben su aprovechamiento en lugar distinto.

c) Sistemas generales diferidos sin vinculación singularizada

Adscripción global de suelo de sistemas generales diferidos a áreas de suelo urbanizable sin sectorizar, que se concreta con un régimen de flexibilidad propio de esta modalidad de suelo urbanizable.

Deben distinguirse los siguientes supuestos:

i) GD-SD

El planeamiento de desarrollo que implique la sectorización de suelo con calificación SD (dotacional-residencial en grandes sectores) habrá de suponer la adscripción de suelo con destino a sistemas generales con calificación GD-SD, de al menos un 40% de la superficie del ámbito total de la actuación. Los suelos con calificación GD-SD que, en su caso, no resulten efectivamente vinculados a los sectores que se delimiten en suelo urbanizable sin sectorizar SD, quedarán adscritos con carácter general al suelo urbanizable sin sectorizar.

Corresponderá siempre a la Administración municipal determinar la idoneidad de los suelos de sistema general que deban ser objeto de adscripción, en atención a criterios de coherencia, funcionalidad y oportunidad, procurando la obtención de espacios continuos que permitan la afección del suelo a la finalidad urbanística pretendida.

Si se actúa mediante la alternativa A) prevista en el artículo 6.4.3., el aprovechamiento resultante que se proponga en el sector no podrá ser superior a 0,25 m^2/m^2, siendo el aprovechamiento de referencia de todo el ámbito de actuación de 0,09 m^2/m^2. En cambio, si se actúa mediante la alternativa B (acuerdo específico) el aprovechamiento resultante del sector que se delimite no será superior a 0,5 m^2/m^2.

ii) Resto de suelo GD, excepto GD-NF1

El resto de suelo de sistemas generales de adscripción global a áreas de suelo urbanizable sin sectorizar con una calificación específica, con excepción del suelo codificado como GD-NF1, debidamente delimitados en los correspondientes planos de estructura general y orgánica y clases de suelo, son los siguientes:

-GD-SB. Suelo de sistema general de equipamientos adscrito al SB-O, entre Sangonera la Verde y Torre Guil.

-GD-SBO. Suelo de sistema general adscrito al suelo SBO el este de Sangonera La Verde.

-GD-SB. Suelo adscrito al desarrollo de la zona SB-C1-1, entre Baños y Mendigo y La Tercia.

-GD-SB-C1-2. Suelo adscrito al desarrollo de la zona SB-C1-2, al noroeste del núcleo de Corvera.

-GD-ZU-SB-BM5. Suelo de 75.000 m^2 vinculado al desarrollo del sector ZU-SB-BM5 al norte del núcleo de Baños y Mendigo.

-GD-SB1. Suelo adscrito a los espacios SB1-CSO, al oeste de los Garres.

-GD-SB. Suelo adscrito a los espacios SB situados junto a la Autovía del Noroeste en Cañada Hermosa, colindantes con el borde NO del término municipal.

-GD-SB-C1. Suelo adscrito al desarrollo de la zona SB-C1 al oeste del núcleo de Sucina.

-GD-SB1-CNE. Suelo de sistema general adscrito al espacio SB1-CNE, junto a El Esparragal.

El planeamiento de desarrollo que implique la sectorización dentro de estas áreas específicas de suelo urbanizable sin sectorizar, habrá de suponer la adscripción de suelo

con destino a sistema general de modo que se garantice su plena adquisición, atribuyéndole el mismo aprovechamiento urbanístico que corresponda a aquél.

iii) GD-NF1
Los suelos con código GD-NF1 constituyen meras reservas de sistemas generales diferidos en suelo no urbanizable, cuyo proceso de obtención efectiva se limita al mecanismo previsto en el Art. 6.3.2 del Plan General. Una vez adquiridos, podrán integrar el sistema general de espacios libres, el sistema general forestal, o los de equipamientos e infraestructuras.

En todos los casos indicados, la finalidad urbanística de estos suelos de sistemas generales de carácter diferido (códigos GD) deberá dirigirse al logro de su rehabilitación y mejora ambiental y a la protección paisajística de los mismos en relación con entornos edificables, por constituir pieza esencial en el modelo de usos del suelo a largo plazo, finalidad que resulta en principio compatible con su asignación al sistema general forestal, al sistema general de espacios libres, o a los de equipamientos e infraestructuras. O, en su defecto, al mantenimiento de los mismos como espacio forestal privado, con idénticas condiciones de uso y edificación a las fijadas para la zona NF (protección de la naturaleza y usos forestales), lo que constituirá el régimen transitorio de estos suelos hasta el momento en que el planeamiento de desarrollo pueda establecer su efectiva vinculación, de conformidad con lo previsto en este artículo.

3. En los casos de suelos no adscritos, los códigos están formados por las siglas GN- (Costera Norte), GH- (Huerta en general), GR- (Huerta, eje Reguerón-Reguerón Viejo), GS- (Costera Sur) o GX- (Campo del Sur) seguidas de un indicador numérico de localización con dos dígitos. Con código G los casos de ampliación de un sistema general existente.

Artículo 8.1.4. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales se incorporarán al dominio público municipal en el momento de su cesión de derecho a la Administración municipal, conforme a la legislación urbanística.
2. Dichos terrenos podrán ser afectados al uso o servicio público que fije el Plan o al que determine el acto expreso de afección que se adopte, de conformidad con los usos y condiciones de edificación que en su caso establezca el planeamiento urbanístico.

III. TERCERA PARTE: NORMAS DE PROTECCIÓN

TÍTULO 9. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 9.1.1. Alcance.

Las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente regulan de forma general y para la totalidad del término municipal de Murcia, las condiciones de protección del medio natural.

Artículo 9.1.2. Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio ambiente corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.
2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.
3. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza.

Artículo 9.1.3. Preservación del Paisaje Tradicional.

Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

a) Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
b) Se protegen los Puntos o Lugares de Interés Geocultural, impidiendo actuaciones que alteren sus características.
c) Se mantendrán los cauces naturales y su vegetación asociada, así como las acequias y canales de riego.
d) Se protegen las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales.
e) Se protegen los caminos tradicionales de uso público: caminos públicos, vías pecuarias, plataformas de ferrocarril en desuso, etc.

f) Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos pro indiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.
El ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.
g) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.
h) La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.
i) Protección de especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 9.2.1. Protección de Cauces.

1. Definición de cauces, riberas y márgenes:
   a) El álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
   b) Las riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
   c) Las márgenes son aquellos terrenos que lindan con los cauces que están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.
2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal de Murcia, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, ramblas y barranqueras, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.
3. Podrán autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y las correspondientes licencias de obras y actividad.
4. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto-Ley 52/1962, de 29 de noviembre, y aquellas que ya estén sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por la legislación vigente, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de incidencia ambiental (EInA) en

el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

5. Los cauces, riberas y márgenes públicas de ríos, ramblas y barranqueras se dedicarán prioritariamente a la conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies apropiadas. En ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir normal de las aguas.

Artículo 9.2.2. Protección de las Aguas Subterráneas.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
2. El saneamiento de viviendas aisladas o situadas en lugares donde no exista red de alcantarillado, se hará según lo dispuesto en el Reglamento Municipal del Servicio de Alcantarillado y Desagüe de las Aguas Residuales vigente.

Artículo 9.2.3. Vertidos líquidos.

1. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda contaminar las aguas con efectos adversos para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.
2. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con a la red general de saneamiento, se exigirá la autorización administrativa del Organismo de Cuenca. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.
3. Las industrias y actividades relacionadas en el anexo 1 del Decreto 16/99, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, no podrán realizar vertidos a la red de alcantarillado que contengan los componentes y las características que de forma enumerativa quedan agrupadas por similitud de efectos en el anexo 2 de dicho Decreto.
4. Los vertidos tolerados a la red de alcantarillado deberán cumplir los requerimientos del citado Decreto 16/99 de 16 de abril, sin poder superar los límites señalados en el anexo III del mismo.
5. Las autorizaciones de vertido alcantarillado habrán de recoger los pronunciamientos que sobre vertidos de aguas residuales determinen las evaluaciones o calificaciones ambientales. Previamente a su concesión, el Ayuntamiento recabará informe de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua en el caso de actividades sometidas a calificación ambiental de competencia municipal. Dicho informe se remitirá en el plazo máximo de un mes.

6. Los Ayuntamientos revisarán las autorizaciones de vertido cada cuatro años, pudiendo en todo momento modificar sus condiciones cuando las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubieran alterado o sobrevinieran otras que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o el otorgamiento en términos distintos.
7. No podrán localizarse fosas, efectuarse vertidos o depositar sustancias susceptibles de contaminar aguas subterráneas en lugares situados a menos de doscientos (200) metros de cualquier punto de captación de agua para consumo público.

Artículo 9.2.4 Regulación de Recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79m, de 16 de marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.

Artículo 9.3.1. Aplicación.

Las masas arbóreas y arbustivas sujetas a las determinaciones del presente Plan serán las que reúnan algunas de las siguientes características:

a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.
b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
c) Las situadas en espacios de propiedad privada que merezcan protección.

Artículo 9.3.2. Criterios de intervención y conservación.

1. La tala de árboles situados en masas o alineaciones arbóreas o arbustivas sujetas a las determinaciones de este Plan quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
   a) El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
   b) El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.
3. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueren las causas, quedaren dañados la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales; los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a las actuaciones apropiadas para su plena rehabilitación ambiental, y les serán de aplicación la normativa correspondiente a la Zona de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales. Hasta tanto no se alcance la plena

rehabilitación ambiental de estos suelos, los mismos quedarán totalmente excluidos de cualquier actuación de transformación urbanística.

4. Queda prohibida la tala o extracción de palmeras *Phoenix canariensis* y *Phoenix dactylifera* para su venta o comercialización. Cuando sea necesaria la extracción de ejemplares de las especies citadas deberán trasplantarse dentro del término municipal de Murcia.

Artículo 9.3.3. Afecciones legales sobre la flora silvestre.

En el término municipal de Murcia existen determinadas especies de la flora silvestre que se encuentran amenazadas o en peligro de extinción, bien por su estado de regresión ante factores antrópicos, bien por su aprovechamiento no sostenible, o bien por estar relegadas a áreas geográficas de reducida extensión, razón por la cual se encuentran afectadas por la "Orden de 17 de febrero de 1989, sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia".

Artículo 9.3.4. Alcance de la protección de la flora silvestre.

La protección de la que gozan las especies de flora silvestre es la de la legislación vigente (Orden de 17 de febrero de 1.989, sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia) o la que se establezca en el futuro, correspondiendo al Ayuntamiento de Murcia la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de la flora y el paisaje natural del municipio de Murcia.

CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FLORA SILVESTRE PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA **(Orden de 17 de febrero de 1989, sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia)**
ANEXO I: "ESPECIES DE FLORA SILVESTRE ESTRICTAMENTE PROTEGIDAS".
Nombre común (*Nombre científico*)
Palmito (*Chamaerops humilis*)
Alcornoque (*Quercus suber*)
Olmo (*Ulmus minor*)
ANEXO II: "ESPECIES DE FLORA SILVESTRE PROTEGIDAS".

CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FLORA SILVESTRE PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA **(Orden de 17 de febrero de 1989, sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia)**
Nombre común (*Nombre científico*)
Palmera datilera (*Phoenix dactylifera*)
Terebinto (*Pistacia terebinthus*)
Lentisco (*Pistacia lentiscus*)
Enebro (*Juniperus oxycedrus*)
Belcho (*Ephedra fragilis*)
Carrasca (*Quercus rotundifolia*)
Coscoja (*Quercus coccifera*)
Madroño (*Arbutus unedo*)
Espino negro (*Rhamnus lycioides*)
Aladierno (*Rhamnus alaternus*)
Acebuche (*Olea europaea ssp. Sylvestris*)
Arto (*Ziziphus lotus*)
Beleño macho (*Whitania frutescens*)

Artículo 9.3.5. Protección del arbolado.

La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras protegerá con pantallas aquellos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. Se completarán las medidas de preservación a estos efectos, rodeando con fuertes maderos los troncos de todos los árboles, sean cuales fueran su edad y tamaño.

Al concederse licencia para la ejecución de alguna obra, se hará constar en ella que no podrá comenzarse si antes no queda protegido el arbolado con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior. La inobservancia de este precepto será motivo para la suspensión de la obra.

CAPÍTULO 4. CAMINOS TRADICIONALES.

Artículo 9.4.1. Objeto.

1. Se protegen los caminos tradicionales de uso público del término municipal de Murcia: caminos públicos, vías pecuarias, plataformas de ferrocarril en desuso, o similares.
   Se entenderá por camino tradicional de uso público aquél donde se hayan realizado obras (pavimentación o aceras) o implantado redes de servicios (agua potable, saneamiento, alumbrado

público, etc.) con cargo a fondos de las Administraciones Públicas o donde esté constatada la existencia de dicho uso público.

2. Las razones de protección de los caminos tradicionales son de índole diversa:
   a) Cultural: al ser muchos de ellos (caso de las vías pecuarias) elementos de la historia pecuaria de Murcia, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.
   b) Ambiental: al estar integrados muchos de estos caminos en el medio natural del municipio y atravesar parajes de interés agrario y de interés para la conservación, incluso al conservar algunos de ellos (caso de las vías pecuarias) vegetación natural, al servir de vivares de fauna, etc.
   c) Económico: al servir de soporte para actividades económicas tradicionales: movimiento de ganado local, movimiento de maquinaria agrícola, acceso a predios y casas rurales, etc.
   d) Recreativo: al servir de base para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo que demanda la sociedad murciana (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo y cabalgada).
   e) Suelo Público: al ser suelo público o, en el caso de las vías pecuarias dominio público, lo que implica la necesidad de preservar este patrimonio impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.

Artículo 9.4.2. Criterios de Protección.

Será de aplicación la siguiente normativa:

a) Lo estipulado por la Ley 3/1995, de 23 de marzo de vías pecuarias.
b) Para todos los caminos públicos y de dominio público en general, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.
c) Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Para la expedición de licencia deberá contarse previamente con el informe favorable del organismo competente en la materia.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA.

Artículo 9.5.1. Afecciones legales sobre la fauna silvestre.

Los ecosistemas presentes en el término municipal de Murcia albergan un importante número de especies animales silvestres, las cuales se encuentran protegidas por las disposiciones del Título IV de la Ley estatal 4/1989, de 27 de marzo, de “Conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestre”; por el Título II de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de “La Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial” de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; así como por las

Directivas comunitarias 79/409/CEE y 92/43/CEE y los Convenios Internacionales suscritos por el Estado español.

Artículo 9.5.2. Alcance de la protección de la fauna silvestre.

La protección de la que gozan las especies de fauna silvestre es la de la normativa que le es propia (artículo 9.5.1), así como la derivada de su aplicación y desarrollo, que corresponde en todo momento a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de las competencias que tiene transferidas por el Estatuto de Autonomía y la Ley Orgánica 4/1994 que lo reforma. No obstante, es responsabilidad del Ayuntamiento de Murcia colaborar en las labores de protección de especies de fauna y sus hábitats con objeto de preservar el patrimonio natural del municipio.

CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FAUNA SILVESTRE PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA		
Nombre común (*Nombre científico*)	Estatus en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (*)	Estatus en el Catálogo de Especies Amenazadas de Fauna Silvestre de la Región de Murcia (**)
Anfibios		
Sapo corredor (*Bufo calamita*)	II	
Reptiles		
Lagartija colilarga (*Psammodromus algirus*)	II	
Lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*)	II	
Culebra de escalera (*Elaphe scalaris*)	II	
Culebra viperina (*Natrix maura*)	II	
Salamanquesa rosada (*Hemidactylus turcicus*)	II	
Salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*)	II	

CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FAUNA SILVESTRE PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA		
Nombre común (*Nombre científico*)	Estatus en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (*)	Estatus en el Catálogo de Especies Amenazadas de Fauna Silvestre de la Región de Murcia (**)
Aves		
Halcón abejero (*(Pernis apivorus*)	II	
Azor (*Accipiter gentilis*)	II	
Gavilán (*Accipiter nisus*)	II	
Ratonero común (*Buteo buteo*)	II	
Águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*)	II	P
Águila culebrera (*Circaetus gallicus*)	II	I
Águila calzada (*Hieraetus pennatus)*	II	
Águila real (*Aquila chrysaetos*)	II	I
Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*)	II	V
Halcón peregrino (*Falco peregrinus*)	II	I
Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus)*	II	
Cernícalo primilla (*Falco naumanni*)	II	P
Búho real (*Bubo bubo*)	II	I
Búho chico (*Asio otus*)	II	
Autillo (*Otus scops*)	II	
Mochuelo común (*Athene noctua*)	II	
Lechuza común (*Tyto alba*)	II	
Vencejo común (*Apus apus*)	II	
Vencejo real (*Apus melba*)	II	
Cuco (*Cuculus canorus*)	II	
Abejaruco (*Merops apiaster*)	II	
Pito real –Caballico- (*Picus viridis*)	II	
Cogujada común (*Galerida cristata*)	II	
Totovía (*Lullula arboera*)	II	
Carraca (*Coracias garrulus*)	II	I

CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FAUNA SILVESTRE PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA		
Nombre común (*Nombre científico*)	Estatus en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (*)	Estatus en el Catálogo de Especies Amenazadas de Fauna Silvestre de la Región de Murcia (**)
Abubilla –Perputa- (*Upupa epops*)	II	
Avión común (*Delichon urbica*)	II	
Avión roquero (*Hirundo rupestris*)	II	
Golondrina común (*Hirundo rustica*)	II	
Bisbita común (*Anthus pratensis*)	II	
Lavandera blanca (*Motacilla alba*)	II	
Lavandera cascadeña (*Motacilla cinerea*)	II	
Lavandera boyera (*Motacilla flava*)	II	
Alcaudón real (*Lanius excubitor*)	II	
Alcaudón común (*Lanius senator*)	II	
Chochín (*Troglodytes troglodytes*)	II	
Ruiseñor bastardo (*Cettia cetti*)	II	
Zarcero común (*Hippolais polyglotta*)	II	
Zarcero pálido (*Hippolais pallida*)	II	
Acentor común (*Prunella modularis*)	II	
Curruca mirlona (*Sylvia hortensis*)	II	
Curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*)	II	
Curruca rabilarga (*Sylvia undata*)	II	
Curruca zarcera (*Sylvia communis*)	II	
Curruca carrasqueña (*Sylvia cantillans*)	II	
Curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*)	II	
Buitrón (*Cisticola juncidis*)	II	
Mosquitero musical (*Phylloscopus trochilus*)	II	
Mosquitero común (*Phylloscopus collybita*)	II	

CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FAUNA SILVESTRE PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA		
Nombre común (*Nombre científico*)	Estatus en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (*)	Estatus en el Catálogo de Especies Amenazadas de Fauna Silvestre de la Región de Murcia (**)
Mosquitero papialbo (*Phylloscopus bonelli*)	II	
Reyezuelo listado (*Regulus ignicapillus*)	II	
Papamoscas gris (*Muscicapa striata*)	II	
Tarabilla común (*Saxicola torquata*)	II	
Collalba rubia (*Oenanthe hispanica*)	II	
Collalba negra (*Oenanthe leucura*)	II	
Roquero solitario (*Monticola solitarius*)	II	
Alzacola (*Cercotrichas galactotes*)	II	
Colirrojo tizón (*Phoenicurus ochruros*)	II	
Petirrojo (*Erithacus rubecula*)	II	
Calandria (*Melanocorypha calandria*)	II	
Ruiseñor común (*Luscinia megarhynchos*)	II	
Mito (*Aegithalos caudatus*)	II	
Herrerillo capuchino (*Parus cristatus*)	II	
Carbonero garrapinos (*Parus ater*)	II	
Carbonero común –Chichipón- (*Parus major*)	II	
Terrera marismeña (*Calandrella rufescens*)	II	
Alcarabán (*Burhinus oedicnemus*)	II	
Escribano cerillo (*Emberiza citrinella)*	II	
Escribano montesino (*Emberiza cia*)	II	
Escribano soteño (*Emberiza cirlus)*	II	
Piquituerto común (*Loxia curvirostra*)	II	
Oropéndola (*Oriolus oriolus*)	II	
Gorrión chillón (*Petronia petronia*)	II	

CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FAUNA SILVESTRE PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA		
Nombre común (*Nombre científico*)	Estatus en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (*)	Estatus en el Catálogo de Especies Amenazadas de Fauna Silvestre de la Región de Murcia (**)
Chova piquirroja (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*)	II	I
Cuervo (*Corvus corax*)		I
Ortega (*Pterocles orientalis*)	II	V
Cigüeñuela (*Himantopus himantopus*)	II	
Zampullín chico (*Tachybaptus ruficollis*)	II	
Tarro blanco (*Tardona tardona*)	II	I
Mamíferos		
Gato montés (*Felis sylvestris*)	II	I
Murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*)	II	
Tejón (*Meles meles*)		I
Erizo moruno (Atelerix *algirus algirus*)	II	

(*) Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Real Decreto 439//90, de 30 de marzo. (Ley 4/1989, de 27 de marzo, de "Conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestres).

(II) Interés Especial.

(**) Catálogo de Especies Amenazadas de Fauna Silvestre de la Región de Murcia. Ley 7/1995, de 21 de abril.

(P) En peligro de extinción.
(V) Vulnerable.
(I) Interés Especial.

Artículo 9.5.3. Protección de nidos de especies protegidas.

Cualquier obra susceptible de generar daños de especies protegidas por la legislación vigente (derribos, obras de rehabilitación de fachadas, cubiertas o exteriores, etc.), deberá justificar por técnico competente la inexistencia de nidos cuando se realicen durante los meses de marzo a agosto, ambos inclusive. En caso afirmativo deberá obtenerse la autorización de la Consejería de Medio Ambiente para su traslado o destrucción.

CAPÍTULO 6. CERRAMIENTOS DE PARCELA EN EL MEDIO RURAL (PROTECCIÓN DE LA FAUNA).

Artículo 9.6.1. Aplicación.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo III (De las márgenes y divisiones de las Heredades) y V (De los caminos) de las Ordenanzas para el “Régimen y Gobierno de la Huerta de Murcia”, en donde se regulan los cerramientos de las propiedades, en el ámbito exclusivo de la Huerta, será de aplicación la siguiente normativa, para los vallados en el medio rural de los siguientes ámbitos territoriales del término municipal de Murcia, excluida la Huerta:
   - Sierras de Murcia,
   - Campo de Murcia,
   - Relieves del noroeste, y
   - Relieves del norte del término municipal.
2. Con carácter transitorio, en tanto en cuanto se desarrolle reglamentariamente el artículo 35 (cercados y vallados) de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la "Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial", de la Región de Murcia, y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento del mismo, será de aplicación a los cerramientos de parcela en el medio rural la regulación contenida en el siguiente artículo.

Artículo 9.6.2. Cerramientos de parcela en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencia de cerramientos de parcela frente a caminos de uso público deberán cumplir los siguientes requisitos:
   a) La línea de cerramiento de parcela se situará a 5,5 metros del eje de camino, salvo en las agrupaciones lineales donde se situará a 7 metros.
   b) En ningún caso se podrá invadir o cerrar el dominio público (vía pecuaria, caminos públicos, plataformas de ferrocarril en desuso, ramblas, barrancos y ríos o zonas húmedas).
2. Frente a caminos de uso privado la línea de cerramiento de parcela se podrá situar en el mismo lindero de la finca.
3. En las parcelas de huerta el cerramiento deberá respetar, además, los retranqueos impuestos en la Ordenanzas y costumbres de la huerta de Murcia y con carácter general se realizaran con

vallados metálicos y setos vegetales. En las agrupaciones lineales se realizarán con elementos opacos hasta una altura de 0,80 metros y el resto con elementos vegetales.

4. En el resto de las fincas de suelo no urbanizable el cercado metálico responderá a las características del cinegético, con el fin de permitir el flujo de fauna. Se entenderá por cercado cinegético metálico el que posea las siguientes características: el área mínima de retículos que la deberán conformar será de 300 cm^2 al menos, con una dimensión mínima de sus lados de 10 cm, y en la hilera situada a 60 cm. del borde inferior de la malla, los retículos deberán tener por lo menos un área de 600 cm^2, con una dimensión mínima para sus lados de 20 cm.

CAPÍTULO 7. TENDIDOS ELÉCTRICOS (PROTECCIÓN AMBIENTAL).

Artículo 9.7.1. Aplicación.

Con carácter transitorio, en tanto en cuanto se desarrolle reglamentariamente el artículo 31 (Instalaciones eléctricas) de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la "Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial", de la Región de Murcia, y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento del mismo, será de aplicación a los tendidos eléctricos de nueva implantación en el suelo no urbanizable de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (NF), así como en terrenos del Sistema General Forestal (GF), la siguiente normativa.

Artículo 9.7.2. Tipología de tendido eléctrico.

1. Los tendidos eléctricos de nueva implantación en el suelo no urbanizable de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (NF), así como en terrenos del Sistema General Forestal (GF), deberán cumplir la normativa técnica y de seguridad que afecten en cada momento a las mismas, así como los siguientes criterios de diseño:
   a) Los aisladores rígidos están prohibidos, siendo obligatorio el diseño de cadenas de aisladores en suspensión.
   b) No está permitida la instalación de puentes flojos no aislados por encima de travesaños y cabeceras de postes, así como instalar seccionadores e interruptores con corte al aire colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.
   c) En aquellos transformadores que deban estar a la intemperie, el puente que sirva de unión entre el transformador y el conductor deberá estar aislado.
   d) En relación a los apoyos:
   Los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro.
   Se deberán priorizar la instalación de apoyos “al tresbolillo” o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45 kv.
   e) En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 kv será obligatoria la instalación de sistemas de señalización salvapájaros, por medio de algún

elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.

2. Al mismo tiempo, y a fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurran total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos aludidos, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Incidencia Ambiental.

CAPÍTULO 8. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Artículo 9.8.1. Aplicación.

La presente Norma, y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente, será de aplicación a las áreas de extracción de materiales una vez finalizada la vida útil de las mismas.

Artículo 9.8.2. Usos potenciales.

1. El promotor del aprovechamiento estará obligado a contemplar en el proyecto de restauración aprobado por los organismos pertinentes, los potenciales usos a los que podrá dedicarse el área de extracción. Estos estarán acordes con la tipología de materiales, su estabilidad, riesgos asociados, presencia de acuíferos infrayacentes y tipología de extracción llevada a cabo.
2. Con carácter orientativo, los usos a los que podrán destinarse las canteras serán:
   a) Uso público de carácter recreativo.
   b) Uso didáctico (potencial Lugar de Interés Geológico).
   c) Naturalización, para insertarla en el marco natural en el que se ubique, con reconstrucción del ecosistema más apropiado en cada caso.
   d) Potencial área de vertido de escombros.
3. Independientemente de los potenciales usos finales propuestos, en el proyecto de restauración habrán de especificarse los siguientes extremos, que permitirán caracterizar al área de extracción:
   - Propietario/os
   - Paraje de localización
   - Coordenadas UTM
   - Litología
   - Formación cronoestratigráfica
   - Grado de fracturación
   - Textura
   - Permeabilidad por fisuración y/o karstificación
   - Permeabilidad por porosidad
   - Volumen (m^3)
   - Superficie (m^2)
   - Presencia de aguas subterráneas y superficiales en las inmediaciones
   - Ocupación de cauces
   - Estabilidad de los materiales
   - Clasificación y calificación urbanística

- Croquis de la planta
- Perfiles
- Presencia de cortes de valor didáctico y cultural

CAPÍTULO 9. DISPOSICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 9.9.1. Objeto.

Estas normas establecen las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano, así como la calidad de vida de los ciudadanos, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

Artículo 9.9.2. Competencia del control ambiental en el desarrollo del PGOU.

La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en el Plan General corresponden al Ayuntamiento de Murcia, sin perjuicio de las reservadas en favor de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO 10. EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 9.10.1. Contenido ambiental de las revisiones del Plan.

1. Cualquier revisión del Plan General supondrá la realización de un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), que determine la incidencia de las propuestas sobre el medio ambiente y diseñe las pertinentes medidas, preventivas y correctoras bien de aplicación directa, o de desarrollo en otras fases de planeamiento.
2. El EsIA tendrá los contenidos establecidos en el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre o norma que lo sustituya, los que concrete en su momento el órgano ambiental competente de la Comunidad Autónoma de Murcia, a los que habrá que añadir, por las especiales características de los instrumentos de planeamiento, los siguientes:
   Descripción de los efectos significativos de las propuestas formuladas por el Plan sobre:
   - Los elementos y espacios de interés para la conservación (naturales, geoculturales, productivos, históricos, artísticos, etnológicos) de los municipios colindantes con el de Murcia (efectos de borde).
   - Los efectos sobre los modelos territoriales de los municipios colindantes (efectos de borde).
   - La disponibilidad y accesibilidad a las dotaciones, servicios, equipamientos y áreas verdes.
   - La movilidad.

Artículo 9.10.2. Planeamiento de desarrollo.

1. En los documentos de desarrollo del Planeamiento para los núcleos urbanos y urbanizables situados junto a autopistas, autovías, arterias de gran capacidad, polígonos industriales,

estaciones, aeropuertos, centros de transporte y aquellos focos que se consideren por los servicios municipales de Medio Ambiente, una memoria ambiental que incluya un estudio de ruidos con mediciones del ruido ambiente y que recoja, si fuese necesario, las correspondientes medidas correctoras al objeto de que en las futuras zonas urbanas no se superen los niveles de ruido establecidos en los artículos 7 y 8 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruido y Vibraciones. Para el caso de los desarrollos situados junto a autopistas y autovías deberán ser informados con carácter previo a su aprobación definitiva por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua.

2. Los desarrollos del suelo urbanizable sin sectorizar, deberán incluir en su documentación un Estudio de Incidencia Ambiental (EInA). Asimismo, en los Planes Parciales, Planes Especiales y Modificaciones del Plan General que por su envergadura o contenido lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá exigir la elaboración de un EInA.
   En todo caso estará sujeta a estudio de incidencia ambiental la ordenación de sectores situados junto a autopistas, autovías, arterias de gran capacidad, polígonos industriales, estaciones, aeropuertos, centros de transporte y aquellos focos que se consideren por los servicios municipales de Medio Ambiente; así como junto a espacios naturales protegidos, salvo cuando de acuerdo con la legislación vigente ya estuvieran sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental. Cuando sean colindantes con Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), el Estudio de Incidencia Ambiental habrá de ajustarse a lo previsto por la Directiva Hábitats y su transposición al ordenamiento jurídico español. Dichos estudios de incidencia ambiental habrán de ser informados previamente por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente.
3. En la elaboración de planes que desarrollen el Plan General de Ordenación Urbana y afecten a zonas donde se localicen actividades industriales será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación de la zona.

Artículo 9.10.3. Contenidos del Estudio de Incidencia Ambiental.

Con carácter general el Estudio de Incidencia Ambiental tendrá los siguientes contenidos:

a) Descripción de la actuación, con determinación de las acciones inherentes a la misma.
b) Descripción y valoración de las variables ambientales, sociales y culturales, potencialmente afectadas por la actuación.
c) Afecciones legales que gravitan sobre el territorio objeto de actuación.
d) Identificación de potenciales impactos producidos por la actuación.
e) Medidas preventivas y correctoras de los potenciales impactos.
f) Programa de Vigilancia de las medidas preventivas y correctoras propuestas.

Artículo 9.10.4. Procedimiento.

1. Los Estudios de Incidencia Ambiental se someterán, junto con el resto de documentación técnica del correspondiente planeamiento, al trámite de información pública.
2. El Ayuntamiento, a través de sus servicios competentes, podrá recabar cuantas aclaraciones sean necesarias para emitir informe motivado, así como indicar al promotor del Plan los aspectos en

los que el Estudio debe ser completado, si el mismo no contuviera información ambiental suficiente.

3. Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento sujetos a EInA, éstos deberán contar con un informe sobre el mismo, emitido por los servicios municipales competentes.

Artículo 9.10.5. Protección Ambiental en viario de planeamiento de desarrollo.

En viales de nuevo trazado, con carácter obligatorio, los nuevos Planes Parciales y Especiales residenciales, y los subsiguientes proyectos de urbanización, deberán contemplar en su diseño viario que la anchura de cada una de las aceras no sea inferior al 30 % del ancho de la calzada.
El espacio comprendido entre la calzada y la alineación de las edificaciones, sea acera pública o espacio libre privado, tendrá tratamiento de zona ajardinada para servir de atenuación de la contaminación atmosférica.
Los Planes Parciales residenciales deberán prever alineaciones arbóreas en ambas aceras, con la misma finalidad, en todas las calles de nuevo trazado que dispongan de ancho de 12 metros o superior.

CAPÍTULO 11. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES.

Artículo 9.11.1. Regulación.

La regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido y Ordenanza Municipal vigente de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

Artículo 9.11.2. Máximos niveles de ruido permitidos en el exterior.

De acuerdo con los niveles de ruido previstos en la Ordenanza Municipal vigente de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones no deberán superarse en el exterior para los distintos usos del suelo urbano y urbanizable los siguientes valores:

SUELO URBANO y SISTEMAS GENERALES

ZONIFICACIÓN	USO GLOBAL	LÍMITE DIURNO Leq dB(A)	LÍMITE NOCTURNO Leq dB(A)
Casco Histórico de Murcia	Residencial	65	55
Casco Antiguo de Pedanía	Residencial	65	55
Zona Gran Vía	Residencial	65	55
Manzana Cerrada Tradicional	Residencial	65	55

Bloque Conformando Manzana	Residencial	65	55
Núcleo Rural Adaptado	Residencial	65	55
Bloque Aislado	Residencial	65	55
Vivienda Unifamiliar Adosada	Residencial	65	55
Vivienda Unifamiliar Aislada	Residencial	65	55
Vivienda Unifamiliar Aislada en Gran Parcela	Residencial	65	55
Vivienda Unifamiliar en Transición a Huerta	Residencial y Agrícola	65	55
Proyectos Unitarios a Conservar	Residencial	65	55
Ordenación Residencial Remitida al Planeamiento Anterior	Residencial	65	55
Equipamientos	Deportivo	70	60
Equipamientos	Educativo	60	50
Equipamientos	Sanitario	60	50
Equipamientos	Asistencial	60	50
Equipamientos	Cultural	60	50
Equipamientos	Administrativo Público	70	60
Equipamientos	Mercado de Abastos	70	60
Equipamientos	Cementerio	60	50
Equipamientos	Defensa y Cárceles	65	50
Parques forestales	Forestal	60	50
Parques metropolitanos	Espacios libres	60	50
Parques de distrito o pedanía	Espacios libres	60	50
Zonas verdes	Espacios libres	60	50
Zona verde de Protección	Espacios libres	60	50
Industrial, varias zonas	Industrial	75	65
Enclaves Terciarios	Comercial	70	60
Ejes Mixtos	Terciario Residencial	70 65	60 55
Usos singulares en parcela ajardinada	Hospedaje y Equipamientos, excluidos mercados, cementerios, defensa y cárceles y Servicios; excluyendo comercial y campamentos de Turismo	65	55

Ordenación industrial-terciaria remitida al planeamiento anterior	Industrial-Terciario	75	65

SUELO URBANIZABLE

ZONIFICACIÓN	USO CRACTERÍSTICO	LÍMITE DIURNO Leq dB(A)	LÍMITE NOCTURNO Leq dB(A)
Residencial de media densidad	Residencial	65	55
Residencial de baja densidad	Residencial	65	55
Residencial de muy baja densidad	Residencial	65	55
Económico-dotacional en grandes sectores	Industrial	75	65
Económico-dotacional en sectores mixtos	Industrial Comercial Oficinas Restauración	75 70 70 70	65 60 60 60
Conjunto terciario	Comercial Oficinas Restauración Espectáculos y recreo Hospedaje Servicios Públicos	70 70 70 65 65 70	60 60 60 55 55 60
Parques de actividad económica	Industrias Almacenes Centros comerciales Oficinas Restauración Hospedaje	75 75 70 70 70 65	65 65 60 60 60 55
Parque científico-tecnológico	Actividades científicas y Tecnológicas Centros universitarios Laboratorios Centros de Investigación Fundaciones	60 60 60 60 60	50 50 50 50 50
Bordes serranos con aptitud turística o residencial	Residenciales y turísticos	60	50

Páramos con tolerancia de usos turísticos	Residenciales y turísticos	60	50
Páramos con limitada tolerancia de usos turísticos	Residenciales y turísticos	60	50
Relieves movidos con tolerancia de usos turístico-residenciales	Residenciales y turísticos	60	50

Estos valores se modificarán conforme lo haga la normativa vigente.

Artículo 9.11.3. Medidas en la edificación para minimizar el impacto del ruido.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico (dormitorios), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, en particular el tráfico rodado, de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles establecidos en el artículo 8.
Las terminaciones de las fachadas de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes basados en cristales o materiales rígidos y pulimentados.

Artículo 9.11.4. Aislamiento acústico en las nuevas edificaciones.

En todas las edificaciones de nueva construcción los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o norma que la sustituya y por el PGOU vigente.
En cualquier caso, el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquél que permita que se alcancen los niveles señalados en el interior de las viviendas por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones. Para ello se adjunta relación de calles en las que será necesario aumentar en fachada el aislamiento acústico exigido por la Norma Básica de Edificación de acuerdo con el mapa de ruidos de Murcia:

1) 35 dB(A) en las siguientes calles:

   Ciudad de Murcia: Abenarabí, Alberto Sevilla, Alicante, Antonete Gálvez, Bartolomé Pérez Casas, Calvario, Capuchinos, Cartagena, Ceballos, Churra, Colón, Constitución, Cruz, Cuartel de Artillería, Fama, Gutiérrez Mellado, Huerto Pomares, Industria, Infante Juan Manuel, Isaac Albéniz, Jaime I El Conquistador, Juan Carlos I, La Ñora, Libertad, Mariano Girada, Marqués de Corvera, Marqués de los Vélez, Mayor, Miguel de Unamuno, Ronda Norte, Obispo Frutos, Ronda Oeste, Pablo VI, Pasos de Santiago, Pintor Pedro Flores, Pintor Sobejano, Pío Baroja, Pío XII, Proclamación, Redonda, San Martín, Santa Teresa, Sauce, Senda de Enmedio, Teniente Montesinos.

   Casillas: Avda. Libertad.

   Alquerías: Agustín Virgili, Cura Jiménez, Escuelas, Plaza Oliva, Ctra. Santomera.

   Beniaján: Algezares, Ciudad de Murcia, Escuelas, Fabián Escribano Moreno, Federico García Lorca, Luis Federico Guirao, Monteazahar.

   Cabezo de Torres: Avda. Alto de las Atalayas.

Corvera: Carretera Fuente Álamo.
El Palmar: Alberca, Avda. Primero de Mayo, Ctra. Cartagena, Mayor.
Guadalupe: Los Jerónimos, Pelagio Ferrer.
Javalí Viejo: Ctra. Molina de Segura, Corredera, Mayor.
La Alberca: Camino de la Paloma, Doctor Fleming.
La Ñora: Canónigo M. García Rodríguez, Carretera Los Jerónimos.
Los Martínez del Puerto: Avda. Juan Carlos I.
El Raal: Orilla del Azarbe, Mayor.
Sangonera la Verde: Mayor.
Sucina: Avenida de la Constitución, Juan de la Cierva.
San Benito-Patiño: Ctra. de la Fuensanta.
Santo Ángel: General Sanjurjo.
Sangonera la Seca: Avda. de Lorca.
Zarandona: Avda. Ingeniero José Alegría.

2) 40 dB(A) en las siguientes calles:
Ciudad de Murcia: Acisclo Díaz, Avda. Alicante, Bolos, Ceballos, Colón, Fuensanta, Garay, García Alix, General Primo de Rivera, Juan de la Cierva, Juana Jugán, Ronda Levante, Lope de Vega, Miguel de Cervantes, Palmar, Primero de Mayo, Puerta Orihuela, Ricardo Gil, San Antón, Ronda Sur, Teniente Flomesta, Torre de Romo.
Algezares: Ramón y Cajal.
Beniaján: Carretera de El Palmar.
El Palmar: Lorca, Mayor.
El Puntal: Avda. Enrique Tierno Galván.
Garres y Lages: Mayor.
Javalí Nuevo: Ctra. Torres de Cotillas.
La Alberca: Gloria, José Paredes, Mayor.
Llano de Brujas: Mayor.
Monteagudo: Ctra. Alicante.
Puente Tocinos: Mayor.
Sangonera la Verde: Mayor.
Zeneta: Juan Carlos I.
Cabezo de Torres: Autovía salida 84, Camino Alto de las Atalayas.
Los Dolores: Calle Mayor.
Los Ramos: Avda. de Murcia.
El Raal: Ctra. Alquerías, C/. Mayor II.
San Benito-El Progreso: Avda. del Progreso.
Santa Cruz: Mayor.
Santo Ángel: Avda. Juan Carlos I.
Torreagüera: Calle Mayor.

3) 45 dB(A) en las siguientes calles:

Ciudad de Murcia: Alejandro Séiquer, Ciudad de Almería, Floridablanca, Gran Vía, Isidoro de La Cierva, Princesa, Ronda Oeste, Alfonso X El Sabio, Plaza Captesa, Escritor Fernández Ardavín, Plaza Santa Gertrudis, Licenciado Cascales, Serrano Alcázar, Manfredi, Alfaro, Albudeiteros, Plaza Julián Romea, González Adalid, Santa Ana, Calle y Travesía Enrique Villar, callejón Circo, Caravija, San Ignacio de Loyola, Puerta Nueva, doctor José Tapia Sanz, San Martín de Porres, Antonio Puig, Jacobo de las Leyes, Antonio Garrigós, Plaza Universidad, Pintores Murcianos, Andrés Baquero, Granero, Saavedra Fajardo, Plaza Beato Andrés Hibernón, Doctor Fleming, Santa Rosalía, Torreta, Victorio, Sardoy, San Carlos, Selgas, Trinidad, Santa Quiteria, Siervas de Jesús, Luisa Aledo, Agüera, Balsas, Vara de Rey, Mesegueres, Horno, Plaza de las Balsas, Paco, Mariano Vergara, Rambla, San Antonio, Juan Ramón Jiménez.

Cabezo de Torres: Autovía del Mediterráneo.

Cobatillas: Ctra. de Alicante.

El Palmar: Mayor.

El Raal: Ctra. Santomera.

En las calles incluidas o que en un futuro puedan incluirse en Zonas de Especial Protección Medioambiental de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones deberá aplicarse como mínimo un aislamiento de 45 dB en fachada. Esto afecta a las siguientes calles:

Zona 1: Entorno de la Plaza Captesa. Comprende las siguientes calles: Plaza Captesa, Avenida Alfonso X El Sabio.

Zona 2: Entorno de la Plaza del Romea. Comprende las siguientes calles: Calle Escritor Fernández Ardavín, Plaza Santa Gertrudis, calle Licenciado Cascales, calle Serrano Alcázar, calle Manfredi, calle Alfaro, calle Albudeiteros, Plaza Julián Romea, calle González Adalid.

Zona 3: Entorno de la calle Enrique Villar. Comprende las siguientes calles: Calle Santa Ana, calle Enrique Villar, Travesía Enrique Villar, callejón Circo, calle Caravija, calle San Ignacio de Loyola.

Zona 4: Entorno de la Plaza Universidad y calle Jacobo de las Leyes. Comprende las siguientes calles: Calle Puerta Nueva, calle Doctor José Tapia Sanz, calle San Martín de Porres, calle Antonio Puig, calle Jacobo de las Leyes, calle Antonio Garrigós, Plaza Universidad, calle Pintores Murcianos.

Zona 5: Entorno de las calles Doctor Fleming y Saavedra Fajardo. Comprende las siguientes calles: Calle Andrés Baquero, calle Granero, calle Saavedra Fajardo, Plaza Beato Andrés Hibernón, calle Doctor Fleming, calle Santa Rosalía, calle Torreta, calle Victorio, calle Sardoy, plaza Sardoy, calle San Carlos, calle Selgas, calle Trinidad, calle Santa Quiteria, calle Siervas de Jesús, calle Luisa Aledo, calle Agüera, calle Balsas, calle Vara de Rey, calle Mesegueres, calle Horno, Plaza de las Balsas, calle de Paco, calle Mariano Vergara, calle Rambla, calle San Antonio.

Zona 6: Entorno de la calle Juan Ramón Jiménez (Infante Don Juan Manuel). Comprende las siguientes calles: Juan Ramón Jiménez.

Los aislamientos deberán incrementarse para todas las zonas en 5 dB (A) en aquellos edificios en los que se instalen algunos de los siguientes equipamientos:
- Sanitario y bienestar social
- Cultural y religioso

En los proyectos de construcción de edificaciones se justificará el cumplimiento de esta norma en la petición de licencia urbanística.

Artículo 9.11.5. Zonas con Planes de Rehabilitación Sonora.

De acuerdo con el mapa de ruidos del municipio de Murcia se redactarán Planes de Rehabilitación Sonora para las siguientes zonas:

PRIMERA FASE: ≥75 dB(A) día / ≥65 dB(A) noche:

Ciudad de Murcia: Alejandro Séiquer, Alfonso X El Sabio, Ciudad de Almería, Floridablanca, Fuensanta, Gran Vía, Isidoro de La Cierva, Ronda Levante, Lope de Vega, Palmar, Primero de Mayo, Princesa, Puerta Nueva, Ronda Sur, Ronda Oeste.

Cobatillas: Carretera de Alicante.

El Palmar: Mayor.

Cabezo de Torres: Autovía del Mediterráneo.

SEGUNDA FASE: 70,1-75 dB(A) día / 60,1-65 dB(A) noche:

Ciudad de Murcia: Acisclo Díaz, Avda. Alicante, Bartolomé Pérez Casas, Bolos, Ceballos, Colón, Dr. José Tapia Sanz, Enrique Villar, Garay, García Alix, General Primo de Rivera, Infante Juan Manuel, Jaime I El Conquistador, Juan de la Cierva, Juana Jugán, Marqués de Corvera, Miguel de Cervantes, Proclamación, Puerta Orihuela, Ricardo Gil, San Antón, Sauce, Teniente Flomesta, Torre de Romo.

Beniaján: Carretera de El Palmar.

Cabezo de Torres: Autovía salida 84, Camino Alto de las Atalayas.

El Palmar: Lorca.

El Puntal: Avda. Enrique Tierno Galván.

Javalí Nuevo: Ctra. Torres de Cotillas.

La Alberca: Gloria, José Paredes, Mayor.

Llano de Brujas: Mayor.

Puente Tocinos: Mayor.

Sangonera La Verde: Mayor.

Zeneta: Juan Carlos I.

Los Dolores: Calle Mayor.

Los Ramos: Avda. de Murcia.

San Benito-Bº del Progreso: Avda. Progreso.

Torreagüera: Calle Mayor.

CAPÍTULO 12. FOMENTO DE LA EFICACIA ENERGÉTICA Y UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.

Artículo 9.12.1. Beneficiarios.

Aquellos propietarios o promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que incorporen medidas de ahorro y eficiencia energética en los correspondientes instrumentos de planeamiento o de ejecución, podrán beneficiarse de las ayudas que se regulan en el presente capítulo.

Artículo 9.12.2. Actividades fomentadas.

1. Se considerarán medidas de ahorro y mejora en la eficiencia energética la utilización de fuentes o tecnologías que permitan una mejora del rendimiento energético a la vez que contribuyen directa o indirectamente a la reducción de las emisiones a la atmósfera y siempre que supongan una mejora respecto a cualquier limitación impuesta por la normativa sectorial de aplicación.
2. Constituyen medidas de eficiencia energética la utilización de fuentes de energía renovables, en el alumbrado, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, la mejora del aislamiento térmico y cuantas otras se justifiquen en el proyecto correspondiente y se consideren adecuadas por los servicios municipales competentes.

Artículo 9.12.3. Contenido complementario del proyecto.

El proyecto técnico o planeamiento correspondiente incorporará en su contenido la cuantificación del ahorro y mejora de la eficiencia energética respecto a la utilización de fuentes convencionales, valorando en su caso, el incremento de los costes de las medidas adoptadas y señalando en que cuantía se mejoran los niveles mínimos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 9.12.4. Procedimiento.

La concesión de ayudas o subvenciones previstos en el presente capítulo, estará condicionada a un informe de los servicios municipales competentes, que valorarán la validez ambiental de las medidas adoptadas.

Artículo 9.12.5. Incentivos y medidas de fomento.

Los promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que implementen las medidas de eficacia energética referidas en este capítulo, podrán beneficiarse de aquellas ayudas o subvenciones que establezca el Organismo Público competente y a regular en las correspondientes ordenanzas fiscales.

CAPÍTULO 13. REUTILIZACIÓN DE LOS RESIDUOS.

Artículo 9.13.1. Objeto.

El objeto del presente capítulo es, buscar los mecanismos que permitan una adecuada recogida y tratamiento de los escombros generados en el término municipal de Murcia, así como, en la medida de lo posible, la reutilización de este tipo de residuos inertes, en el marco de las competencias de las normas del Plan General

Artículo 9.13.2. Definición de residuos de la construcción.

Se consideran residuos de la construcción aquellos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación o movimientos de tierra:

Son residuos de la construcción inertes aquellos que originados en las actividades citadas en la definición anterior presentan las características de inertización descritas en la Directiva 1999/31/CE relativa al vertido de residuos (artículo 2, punto e). En concreto son los residuos siguientes relacionados de acuerdo con el catálogo europeo de residuos (CER) publicado en el BOE de 8 de enero de 1999:

CÓDIGO	RESIDUO
17 01 01	Hormigón
17 01 02	Ladrillos
17 01 03	Tejas y materiales cerámicos
17 01 04	Materiales de la construcción derivados del yeso
17 01 05	Materiales de la construcción derivados del amianto
17 02 01	Madera
17 02 02	Vidrio
17 02 03	Plástico
17 03 01	Asfalto que contiene alquitrán
17 03 02	Asfalto que no contiene alquitrán
17 03 03	Alquitrán y productos alquitranados
17 04 01	Cobre, bronce, latón
17 04 02	Aluminio
17 04 03	Plomo
17 04 04	Zinc
17 04 05	Hierro y acero
17 04 06	Estaño
17 04 07	Metales mezclados
17 04 08	Cables
17 05 01	Suelos y piedras
17 05 02	Lodos de drenaje
17 06 02	Otros materiales de aislamiento

17 07 01	Residuos de la construcción y demolición mezclados

Además, deben considerarse incluidos en esta categoría los siguientes materiales: tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc.; rocas procedentes de los procesos anteriores, y áridos.

Son residuos de la construcción peligrosos aquellos que originados en las actividades citadas en la primera definición figuran en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997 así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Serán los siguientes residuos dados según el catálogo CER:

CÓDIGO	RESIDUO
08 00 00	Residuos de la formulación, fabricación, distribución y utilización de revestimientos (pinturas, barnices y esmaltes vítreos), pegamentos y sellantes.
13 00 00	Aceites usados.
14 00 00	Residuos de sustancias orgánicas utilizadas como disolventes.
16 00 00	Residuos no especificados en otra categoría del catálogo.
17 06 01	Materiales de aislamiento que contienen amianto.

Artículo 9.13.3. Vertido de residuos de construcción inertes.

Los promotores que generen residuos de la construcción deberán entregarlos para su depósito o valorización a gestor autorizado quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado.

Artículo 9.13.4. Ejecuciones de rellenos.

1. La ejecución de un relleno requerirá autorización administrativa previa del Ayuntamiento de Murcia, sin perjuicio del régimen de licencias que le sean de aplicación.
2. De conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior, y con carácter previo a la solicitud de autorización, el promotor de un relleno deberá realizar consulta previa ante el Ayuntamiento de Murcia en orden a verificar, a los solos efectos ambientales, la idoneidad de la ubicación propuesta, presentando un estudio de incidencia ambiental (EInA), cuyos contenidos mínimos serán:
   a) Plano geográfico de situación a escala 1:25.000.
   b) Plano de emplazamiento a escala 1:1000 o en su defecto 1:5000.
   c) Memoria. Relación de los residuos que se admitirán en el relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso de vertido y relleno, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y

elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos, destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuestos y planos.

3. Realizada la consulta previa, a fin de obtener autorización para el relleno, el Ayuntamiento de Murcia deberá pronunciarse, a los solos efectos ambientales y en el plazo máximo de 15 días, sobre la adecuación o inadecuación del relleno propuesto.
4. La autorización del relleno fijará las condiciones y requisitos en que el relleno deba efectuarse y la relación de residuos que puedan verterse, así como el tiempo de vigencia de la autorización y las causas de caducidad. En todo caso, las labores relacionadas con la ejecución de un acondicionamiento de terreno no podrán superar el tiempo máximo de tres meses.
5. Los residuos admisibles en rellenos y acondicionamientos de terreno serán tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc., rocas procedentes de los procesos anteriores y áridos. Para utilizar otro residuo inerte de la construcción en el relleno deberá garantizarse que la permeabilidad del vaso a rellenar (base y lados) cumpla con los requisitos dados en la Directiva 1999/31/CE para vertederos de este tipo residuos (K< = 1,0 * 10-7 m/s; espesor > = 1 m.) Ese requisito podrá conseguirse de forma artificial.

Artículo 9.13.5. Reutilización de los residuos.

Condiciones de la reutilización de tierras y escombros. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de tierras y en general residuos de la construcción inertes en la ejecución de la red viaria. A estos efectos se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

Artículo 9.13.6. Calificación ambiental de derribos y demoliciones.

La autorización para la realización de derribos y demoliciones no podrá obtenerse si antes no se ha obtenido la calificación ambiental favorable según el procedimiento regulado en la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia. La memoria ambiental que acompañará al proyecto de demolición poseerá los siguientes contenidos mínimos:

-Relación de residuos previstos de acuerdo código CER. Volumen estimado.

-Descripción de las operaciones de separación o recogida selectiva.

-Destino final de los residuos inertes no valorizables en vertedero o planta autorizada.

-Incidencia de las emisiones de polvo y ruido en la población vecina. Medidas correctoras.

-Justificación de la ruta más adecuada en la retirada del residuo para evitar molestias a la población y problemas de tráfico.

-Para los derribos realizados durante los meses de marzo y agosto, ambos inclusive, debe garantizarse la inexistencia de nidos pertenecientes a especies de aves protegidas por la legislación vigente en el edificio a demoler. En caso de su existencia deberá obtenerse la correspondiente autorización de la Consejería de Ambiente para su destrucción o traslado.

-Programa de Vigilancia Ambiental y justificación expresa del cumplimiento de la normativa sectorial vigente (Art. 28-2 de Ley 1/95).

-La memoria irá acompañada de una justificación de retirada para cada tipo de residuo generado en el derribo por gestor autorizado mediante contrato (aportar fotocopia compulsada).

Artículo 9.13.7. Residuos en obras de nueva planta.

Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.

TÍTULO 10. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL Y NATURAL

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL.

Artículo 10.1.1. Aplicación y objeto.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican como edificios y elementos catalogados en los planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Dentro de cada tipología serán protegidos los elementos que la definen, no permitiéndose intervenciones que los eliminen o los distorsionen.

Artículo 10.1.2. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

a) – GRADO 1 – PROTECCIÓN INTEGRAL.
b) – GRADO 2 – PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.
c) – GRADO 3 – PROTECCIÓN PARCIAL.

Artículo 10.1.3. Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se permiten los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.
2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas de zona. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 10.1.4. Obras a realizar en los edificios catalogados.

1. Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios catalogados son:
   a) Conservación
   b) Restauración
   c) Consolidación
   d) Rehabilitación
   e) Reestructuración
   f) Obra nueva
2. Descripción de cada uno de los tipos de obras:
   a) Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Asimismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, ...) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

b) Son obras de restauración aquéllas con las que se pretende restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.
La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

c) Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, ...) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

d) Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales de edificio.
Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que contemplen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales

e) Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación.

f) Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan.

Artículo 10.1.5. Normas Supletorias.

1. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido, debiendo dominar en la actuación la voluntad conservadora de las características que han dado lugar a la protección.
2. Igualmente, las zonas incluidas en el Plan Especial del Casco Histórico Artístico (P.E.C.H.A.) se regirán por las Ordenanzas Reguladoras aprobadas en Pleno Municipal el 28 de marzo de 1.996, y publicadas en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del 9 de abril del mismo año. Adicionalmente, se dispone la consideración completa del Malecón dentro del Catálogo del PECHA, incluido el tramo de La Arboleja, ya que dicho elemento constituye una única entidad.
3. Para los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural y sus entornos será de aplicación la normativa contemplada en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, no pudiendo

realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble declarado B.I.C. o a cualquiera de sus partes, o colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, sin autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de dicha ley, actualmente la Dirección General de Cultura de la Consejería de Turismo y Cultura de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Los escudos adosados a fachada son Bienes de Interés Cultural por la disposición adicional segunda de la citada Ley 16/85, y les será de aplicación la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

Requerirán asimismo la aprobación de la Dirección General de Cultura aquellas actuaciones en los entornos de B.I.C. que:

1º.- Afectando a fachadas, cubiertas o medianeras demolición o nueva construcción de los inmuebles recayentes al área de entorno de BIC, puedan alterar el carácter de éste o perturbe su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

2º.- Afecten a los edificios que forman medianera con los inmuebles declarados BIC.

3º.- Afectando a cualquier punto de espacio urbano en el interior del área de entorno de BIC, puedan alterar el carácter de éste o perturben su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

4. La altura de la edificación en solares contiguos (medianeros) a B.I.C., en el recinto histórico-artístico de la Ciudad, estará condicionada por las características del monumento. No se podrá sobrepasar la altura de la cornisa del cuerpo principal ni, en su caso, distorsionar la concepción de una torre como elemento aislado en la línea de fachada, debiéndose reordenar los volúmenes mediante P.E.R.I. formulado en los términos del Art. 5.24.5 de estas Normas.
5. La declaración de Sitio Histórico con arreglo a la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, en los términos del Art. 20 de dicha Ley. Dentro del área afectada, hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, en ámbitos de sistemas generales se autorizarán únicamente obras de conservación; en suelo no urbanizable se aplicarán las Normas del Plan General pero con limitación a una sola planta de altura; en cualquier clase de suelo, según el Art. 20.3 de dicha Ley 16/85 el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo de Sitio Histórico precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados; y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones. A partir de la aprobación definitiva de dicho Plan Especial, el Ayuntamiento dará cuenta a dicha Administración competente de las autorizaciones o licencias concedidas, en un plazo de diez días desde su otorgamiento.

Hasta la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General han sido incoados:

1º.- Sitio Histórico de Monteagudo-Cabezo de Torres, que incluye los siguientes Monumentos: Castillo y Castillejo de Monteagudo, Castillos de Larache y Cabezo de Torres, y los siguientes inmuebles: Molino Armero, Almazara de Larache, estanques y acequias.

2º.- Sitio Histórico del complejo arqueológico y arquitectónico formado por el Santuario Ibérico de la Luz y la Iglesia Cenobio de Nuestra Señora de La Luz en Santo Ángel; en ésta quedan incluidos asimismo el cenobio, panteón, huertos y la cueva de la Hiedra.

Los ámbitos de los respectivos Planes Especiales de Protección abarcarán los respectivos entornos de B.I.C.

En el caso concreto del Sitio Histórico de Monteagudo-Cabezo de Torres, el correspondiente Plan Especial de Protección se elaborará de forma coordinada con el Plan Especial de protección paisajística de la huerta en torno al Parque Cultural de Monteagudo y Cabezo de Torres (ámbito NR-Md al oeste del Castillejo y de Larache), y definirá las oportunas disposiciones protectoras vinculantes respecto al plan especial PH-CT2 de "Rehabilitación de la urbanización espontánea del Cabezo de Abajo y creación de zona verde" en Cabezo de Torres; así como respecto al propio plan especial necesario para la ordenación del Parque Cultural delimitado por el plan general, que a efectos de tramitación podrá refundirse en un mismo documento con el Plan Especial de Protección.

Artículo 10.1.6. Definición y condiciones particulares de la Protección Integral - GRADO 1.

1. El nivel de protección integral es el asignado a los elementos urbanos o arquitectónicos que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
2. Las obras permitidas en estos edificios son las de restauración y conservación, y siempre que no provoquen la pérdida o el daño en alguna de las características que motivaron la Protección Integral.
3. No se permitirá aumento de volumen, ni mayor aprovechamiento del volumen original; aunque se pueda autorizar cambios de usos y funciones que respeten su carácter siempre que no atenten contra los valores del inmueble.

Artículo 10.1.7. Definición y condiciones particulares de la Protección Estructural - GRADO 2.

1. Los elementos urbanos o arquitectónicos incluidos en este grado de catalogación son aquellos que presentan interés en sus elementos estructurales fundamentales, y por sus distribuciones y configuraciones espaciales.
2. Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas tendentes a la conservación del edificio, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

   Cualquier actuación en estos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales: tanto desde el punto de vista compositivo o formal, como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso del edificio, estas no conllevarán la destrucción total de la estructura interior, respetándose siempre la fachada, así como sus tratamientos superficiales, proporciones, alturas libres, cornisas, así como las técnicas constructivas que lo hicieron posible.

Artículo 10.1.8. Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial - GRADO 3.

1. El nivel de Protección Parcial es el asignado a los edificios que contienen elementos arquitectónicos de interés definidos en su correspondiente ficha, tales como las fachadas; así como, remates, cubiertas, zaguanes o elementos decorativos del interior.
2. Las obras permitidas en este nivel de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, siempre que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Artículo 10.1.9. Seguridad, salubridad y ornato.

1. Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos, así como restos arqueológicos descubiertos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.
2. En los edificios y elementos catalogados, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

Artículo 10.1.10. Sustitución de edificios catalogados en estado de ruina.

1. Los edificios incluidos en algún nivel de catalogación que estén en mal estado de conservación deberán ser objeto de las medidas necesarias para su recuperación, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación o supongan la desaparición de sus elementos de interés.
2. La declaración del estado ruinoso de las construcciones o de parte de ellas se producirá en virtud de la dispuesto en la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollen.
3. En los edificios catalogados deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser objeto de conservación. Cuando ello no sea posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería, ...) para integrarlos al nuevo edificio, previo inventario de los mismos y fotografía de detalle que deberán incorporarse al proyecto de sustitución. La reconstrucción o incorporación de elementos antiguos se realizará, únicamente, en el sentido del Art. 39.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.
4. Siempre que vaya a derribarse un edificio catalogado o una de sus partes, deberá hacerse un estudio histórico, arqueológico o arquitectónico cuya documentación debe recoger una descripción exhaustiva de los elementos de interés del edificio; de tal forma que queden especificados los datos fundamentales para la concepción de la nueva edificación.
5. Si en algún caso llegara a incoarse expediente para la declaración de ruina de un edificio catalogado, la sustitución del mismo seguirá unas condiciones según el nivel donde se encuentre:

a) Niveles de Protección Integral y Estructural: No podrán variarse las condiciones de edificabilidad, ni alterarse el volumen previo a la sustitución.
b) Nivel de Protección Parcial: Las condiciones de edificabilidad se regirán por las de la normativa aplicable en la zona, siempre y cuando las nuevas partes incorporadas se integren en el edificio siguiendo las proporciones, ritmos, tamaño de huecos, materiales y tipología, equivalentes a las que existían en el edificio.
c) Edificaciones incluidas en el P.E.C.H.A.: seguirán las condiciones especificadas en cada una de las fichas de este Plan Especial.
d) Edificios incluidos en un entorno B.I.C.: deberán contar con autorización de la administración competente.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO.

Artículo 10.2.1. Protección de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.

1. La importancia del patrimonio arqueológico y paleontológico presente en el término municipal de Murcia hace necesaria una normativa orientada a la protección de restos muebles e inmuebles de esta naturaleza y al fomento de su estudio científico, haciendo posible su difusión y disfrute social y el consiguiente enriquecimiento colectivo a nivel cultural, historiográfico y patrimonial.
2. La declaración de Zona Arqueológica con arreglo a la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, en los términos del Art. 20 de dicha Ley. Dentro del área afectada, hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, en ámbitos de sistemas generales se autorizarán únicamente obras de conservación; en suelo no urbanizable se aplicarán las Normas del Plan General pero con limitación a una sola planta de altura; en cualquier clase de suelo, según el Art. 20.3 de dicha Ley 16/85 el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo de la Zona Arqueológica precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados; y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.
   A partir de la aprobación definitiva de dicho Plan Especial, el Ayuntamiento dará cuenta a dicha Administración competente de las autorizaciones o licencias concedidas, en un plazo de diez días desde su otorgamiento.
   Los ámbitos de los respectivos Planes Especiales de Protección abarcarán los respectivos entornos de B.I.C.
   Hasta la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General han sido declarada Zona Arqueológica la correspondiente al poblado argárico e ibérico de Cobatillas La Vieja, yacimiento compartido por los municipios de Murcia y Santomera

Artículo 10.2.2. Áreas de protección arqueológica.

1. En los planos de la Revisión del Plan General se delimitan e identifican individualmente las áreas con yacimientos arqueológicos conocidos incluidas en el Plan Especial de Protección Arqueológica y la Carta Arqueológica del Término Municipal de Murcia, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario. (Dentro de cada yacimiento se proponen o podrán proponer las áreas con diferente grado de protección diferenciadas espacialmente).
2. En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

LISTADO DE ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA		
CÓDIGO	**PEDANÍA DE REFERENCIA**	**DENOMINACIÓN**
YA-01	MURCIA CIUDAD	Área de Protección Arqueológica
YA-02	LA ALBERCA	Martyrium
YA-03		Santuario de la Luz
YA-04		Cabecico del Tesoro
YA-05		Monte de Santa Catalina
YA-06	ALGEZARES	Llano del Olivar
YA-07		Basílica (incluida en 06)
YA-08	BAÑOS Y MENDIGO	Fuente del Alacrán
YA-09	BENIAJÁN	El Puntarrón Chico
YA-10	CAÑADAS DE SAN PEDRO	Los Sánchez
YA-11		La Terrera
YA-12		Lo Romo
YA-13		Cortijo del Pocico y nueva área al este
YA-14		El Congo (Los Villares)
YA-15	COBATILLAS	Las Peñicas
YA-16	GARRES Y LAGES	El Castillico
YA-17	GEA Y TRUYOLS	Los Gea
YA-18	JERÓNIMO Y AVILESES	Montanaro de Abajo
YA-19	LOS MARTÍNEZ DEL PUERTO	El Hondón
YA-20	MONTEAGUDO	Cerro del Castillo y Castillejo
YA-21		Castillejo de Larache

YA-22	EL PALMAR	Casas del Portazgo
YA-23		Morrón del Puerto
YA-24	SANGONERA LA VERDE	Los Pedregales
YA-25		Atalayas
YA-26	SUCINA	Covaticas o Cobatillas
YA-27		Casas del Pozo
YA-28	VALLADOLISES Y LO JURADO	Las Marimoras
YA-29		Lo Jurado
YA-30		El Merino
YA-31		Balsa Espín
YA-32	ZARANDONA	Molino del Batán
YA-33	ZENETA	El Castellar
YA-34		Los Almarcha
YA-35		Cabezo Negro

Artículo 10.2.3. Grados de protección.

Serán de aplicación en futuros planes especiales de protección arqueológica, extendiéndose asimismo, de forma análoga, a posibles planes especiales de protección paleontológica.

1) Zonas de intervención arqueológica.
   Comprende aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como Bien de Interés Cultural, así como aquellos otros que, aun no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.
2) Zonas con restos arqueológicos.
   Comprende el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble "in situ", no incluidos en el apartado A.
3) Zonas de entorno arqueológico.
   Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación, no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

Artículo 10.2.4. Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

Artículo 10.2.5. Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos.

1. En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que componen obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo de la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia. Dicho informe, expresará como mínimo los siguientes aspectos:
   a) Si se estima necesaria la ejecución de una excavación con metodología arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones y características de la misma.
   b) Si se estima suficiente, la supervisión arqueológica de las obras, en parte o en su totalidad.
2. En aquellos proyectos para los que el informe previo de la Sección de Arqueología estime necesaria la ejecución de una excavación previa con metodología arqueológica a tal fin, en su momento el promotor remitirá a la Dirección General de Cultura, propuesta del técnico arqueólogo que dirigirá los trabajos y proyecto de excavación arqueológica que cumpla el pliego de prescripciones técnicas redactado por la Sección Municipal de Arqueología, al objeto de que la Dirección General de Cultura, que deberá resolver en el plazo de un mes, otorgue el pertinente permiso de excavación arqueológica y designe al arqueólogo director. A la Sección Municipal de Arqueología corresponde en cualquier caso la inspección y control de los trabajos y hallazgos producidos en su desarrollo, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Cultura.
3. En aquellos proyectos para los que el informe previo de la Sección Municipal de Arqueología estime necesaria la ejecución de una Supervisión arqueológica del proyecto, la licencia municipal de otorgamiento del permiso de obras, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las mismas sean supervisadas por un técnico arqueólogo. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con diez días de antelación a la Sección Municipal de Arqueología el inicio de los trabajos. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin contar con la supervisión técnica especificada. El arqueólogo municipal encargado de la supervisión emitirá a su finalización un informe con los resultados de la supervisión, que será incorporado al expediente municipal y remitido para su conocimiento a la Dirección General de Cultura. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de sondeos o excavaciones con metodología arqueológica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección Municipal de Arqueología un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, proponga el pliego de prescripciones técnicas a efectuar. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 4 y 5 del presente artículo para las excavaciones y sondeos arqueológicos.
4. En el caso de que se efectúen sondeos con metodología arqueológica, tras la finalización de los mismos se redactará un informe por parte del director de los sondeos, exponiendo sus resultados que se incorporará al expediente municipal, y un dictamen en el plazo de 15 días por la Sección Municipal de Arqueología que incluirá como mínimo:
   a) Valoración cultural de los restos documentados.

b) Declaración razonada de la no necesidad de ampliar los trabajos de excavación al resto del solar o propuesta, en su caso, de ampliación de los trabajos de excavación, mediante el pertinente pliego de prescripciones técnicas.

Dichos informes (dictamen y pliego de condiciones) serán remitidos a la Dirección General de Cultura.

5. En el caso de que se efectúe una excavación con metodología arqueológica, tras la finalización de la misma se redactará un informe por parte del director de las excavaciones exponiendo sus resultados que se incorporará al expediente municipal, y un dictamen en el plazo de 15 días por la Sección Municipal de Arqueología que incluirá como mínimo:
   a) Valoración cultural de los restos documentados.
   b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

   Estos informes se remitirán a la Dirección General de Cultura.
6. Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Sección Municipal de Arqueología, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística que posibilite la conservación de los restos.

   Estos informes se remitirán a la Dirección General de Cultura.
7. A partir de estos informes será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

Artículo 10.2.6. Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.

1. La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación a la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia el inicio de las obras.
2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 10.2.5 para las zonas con restos arqueológicos.

Artículo 10.2.7. Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el Art. 43 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. "La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa".

Artículo 10.2.8. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación.

a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.
b) Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.
c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.

Artículo 10.2.9. Condiciones especiales de edificabilidad por aparición de restos arqueológicos.

En el ámbito de las Áreas de Protección Arqueológica del Recinto Histórico ordenado por el PECHA se aplicarán las condiciones de edificación fijadas por el mismo o por el Plan General a la zona de normativa homogénea en que se encuentre el solar objeto de edificación, salvo que, por aparición de restos arqueológicos de interés que deban conservarse "in situ" según resolución de la Dirección General de Cultura previo dictamen de la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia, sea preciso alterar tales condiciones en función de la manera de conservar los restos.

1. Si los restos se conservan integrados en la edificación, deberá destinarse esta planta, entendiendo la parte de la planta en que apareciesen restos, a usos comerciales, bancarios, de oficinas o equipamientos (cumpliendo la normativa que corresponda en cuanto a habitabilidad, accesibilidad, higiene, etc.), y en cualquier caso en soluciones compatibles con la correcta exhibición de los restos arqueológicos. Las áreas que queden afectas a estos destinos computarán en un 100% de la superficie perdida en planta baja y en un 25% de su superficie en sótano por los gastos derivados de su conservación, en el cálculo de la edificabilidad posible en el solar de cara a la reordenación de volúmenes mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.24.5 de estas Normas, u otro instrumento de planeamiento.
2. Si los restos se conservan en planta sótano que se cede a la Administración y cuenta con acceso directo a la vía pública, las áreas que queden afectas a estos destinos computarán en un 100% de la superficie perdida en planta baja y en un 50% de su superficie en sótano, en el cálculo de la edificabilidad posible en el solar de cara a la reordenación de volúmenes mediante Plan Especial

de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.24.5, u otro instrumento de planeamiento.

3. Si los restos se conservan cubiertos bajo la cimentación tras la toma de datos, se compensará mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.24.5, tan sólo en aquellos casos donde en origen y antes de la realización de los trabajos arqueológicos era viable la ejecución de aparcamientos. A tal fin y en este caso las áreas afectadas computarán en un 50% de su superficie en el cálculo de la edificabilidad posible en el solar de cara a la reordenación de volúmenes.
4. Si los restos se conservan integrados en espacios abiertos, en solución urbanística que justifique la suficiente calidad y funcionalidad del espacio resultante tanto público como privado, deberá formularse Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.24.5.

En cualquier caso, las superficies edificadas en planta baja que se destinen a espacios porticados que se cedan para acceso y contemplación de los restos arqueológicos, no se incluirán en el cálculo de la edificabilidad consumida.

Para todos los casos, los restos arqueológicos que se conserven accesibles y visitables se considerarán inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural que contempla el Art. 69.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, de cara a la aplicación de medidas de fomento, protección fiscal, etc.

En el cómputo de las superficies a compensar, se tenderá siempre a la delimitación estricta de la zona ocupada por los restos arqueológicos.

La solución de conservación de los restos arqueológicos se adoptará por órgano competente de la Administración Municipal, oída la propiedad y a la vista de la resolución de la Dirección General de Cultura, contenida en la cédula arqueológica, sobre la valía de los restos arqueológicos aparecidos y la solución más conveniente para su conservación, y en su caso, exhibición.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE PUNTOS O LUGARES DE INTERÉS GEOLÓGICO (PIG O LIG).

Artículo 10.3.1. Descripción y ámbito.

Las áreas de protección de Puntos o Lugares de Interés Geológico se denominan en función de su localización geográfica en el término municipal de Murcia y son las siguientes:

- El Puntarrón
- Cresta del Gallo
- Los Cerrillares
- Rambla de los Jurados
- Sucina
- Veritas de Barqueros
- La Naveta
- Solana del Cerrillar
- Cabezo de Monteagudo
- Cabezo negro de Zeneta

- Rambla del Pocico (Sangonera La Verde).

Artículo 10.3.2. Usos y transformaciones permitidas.

1. Los PIG así descritos en el Plan, deben ser destinados preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección.
2. La utilización y desarrollo de estas zonas se realizará de acuerdo con las previsiones de este Plan General, en cuanto a la clasificación del suelo en la que se encuentran. Para ello, antes de cualquier actuación será preceptivo el informe previo, y vinculante, del Instituto Tecnológico Geominero de España y de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua de la Región de Murcia.
3. En cualquier caso, no se permitirá transformación alguna que afecte a las prestaciones geoculturales de los PIG.

Artículo 10.3.3. Normas de aplicación.

Para cada área geológica en concreto se desarrollarán las normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los Planes Especiales oportunos que se redactarán en un plazo no superior a los dos años desde la aprobación definitiva de este Plan.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE ÁRBOLES HISTÓRICOS Y MONUMENTALES.

Artículo 10.4.1. Contenido y alcance de la catalogación.

El catálogo recoge los ejemplares arbóreos, arbustivos, de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares que, por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.

Artículo 10.4.2. Niveles de catalogación.

1. Se establece un único nivel de catalogación, constituido por la propia inclusión en este catálogo.
2. El listado de árboles o conjuntos protegidos es el que se relaciona a continuación, expresando su nombre común, nombre científico, número de ejemplares y localización en el término municipal de Murcia.
3. Se trata de un catálogo abierto, que se irá completando en el tiempo, incorporando al mismo aquellos árboles, conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, que el Ayuntamiento de Murcia estime deban ser afectados por el presente régimen de protección.

CÓDIGO	ESPECIE	LOCALIZACION
A-01	Ailanto (1 ejemplar) *Ailanthus altissima*	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
	Pino canario (1 ejemplar) *Pinus canariensis*	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
	Plátano (varios ejemplares) *Platanus hibrida*	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
	Álamo (1 ejemplar) *Populus alba*	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
	Jacaranda (1 ejemplar) *Jacaranda sp.*	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
A-02	Casuarina (varios ejemplares) *Casuarina sp.*	Alrededor del teatro Romea Murcia ciudad
A-03	Ficus (1 ejemplar) *Ficus macrophylla*	Plaza de Santo Domingo Murcia ciudad
A-04	Alcornoque (5 ejemplares) *Quercus suber*	El Majal Blanco Sangonera la Verde
A-05	Pino carrasco (1 ejemplar) *Pinus halepensis*	Monasterio de la Luz Santo Ángel
A-06	Pino carrasco (2 ejemplares) *Pinus halepensis*	C/ Río Segura El Raal
A-07	Pino piñonero (26 ejemplares) *Pinus pinea*	Alameda de los Pinos: 9 ejemplares C/Barrio Torre Alcayna: 3 ejemplares Margen acequia Churra Nueva: 14 ejemplares Churra-El Puntal
A-08	Turbinto (6 ejemplares) *Schinus molle*	C/ Turbintos Santo Angel
A-09	Palmera (palmeral) *Phoenix dactylifera*	Carril del Palmeral Santiago y Zaraiche
A-10	Olivo *Olea europea*	Carretera del Escobar pk 0,200 La Murta
A-11	Encina (2 ejemplares) *Quercus ilex*	C/ Rambla, finca Serrano Churra

Artículo 10.4.3. Alcance de la protección.

1. Se prohíbe la tala o transporte (incluso con escayolamiento previo o transplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el catálogo.

2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un técnico del Servicio Municipal de Parques y Jardines.
3. Con carácter general se prohíbe lo siguiente:
   a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso que se pretenda la multiplicación del ejemplar.
   b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el Servicio Municipal de Parques y Jardines indique una mayor distancia para ello, siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido.
   c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.

Artículo 10.4.4. Normas para los conjuntos.

Para el caso de conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter. Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El Servicio Municipal de Parques y Jardines fijará los criterios que deben seguirse al respecto.

Artículo 10.4.5. Otras normas de protección.

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los ejemplares protegidos, como atar cables a sus ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo.

Artículo 10.4.6. Conservación del nivel freático.

En todas las actuaciones será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no alterará el nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

Artículo 10.4.7. Mejoras.

1. Siempre que sea factible se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos catalogados, al menos en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.
2. El Departamento de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas, ...) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES.

Artículo 10.5.1. Descripción y ámbito.

Los espacios naturales de alto valor ecológico y paisajístico especialmente protegidos por este Plan son los siguientes:

a) Espacios de muy alto valor ecológico:

- Parque Regional de Carrascoy-El Valle (Área de Sensibilidad Ecológica; Lugar de Importancia Comunitaria –LIC-).
- Área de Protección de la Fauna Silvestre / Área de Sensibilidad Ecológica de las Sierras de Escalona y Altaona.
- Área de Sensibilidad Ecológica de la Boquera de Tabala y Cabezo Negro.
- Salinas de Sangonera.
- Montes Públicos (Los Cuadros y El Valle-Carrascoy).
- Finca de El Majal Blanco y otras fincas municipales obtenidas a partir de procesos de gestión urbanística.
- Hábitats naturales recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo / Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.

El término municipal de Murcia posee un gran número de hábitats naturales que se encuentran incluidos en el Inventario Nacional de "tipos de hábitats naturales", recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la "Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres", y su trasposición a la legislación española mediante el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se "Establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres".

En la tabla que a continuación se presenta se hace una exhaustiva relación de los tipos de hábitats de interés comunitario presentes en el término municipal de Murcia, ordenados según su presencia en las hojas de escala 1:50.000 del Servicio Geográfico del Ejército (SGE).

El ámbito territorial de los hábitats del Anexo I es el definido en el Inventario Nacional aludido.

La tabla de tipos de hábitats del Anexo I posee los siguientes contenidos informativos:

- Hoja del Servicio Geográfico del Ejército a escala 1:50.000 en la que está presente un determinado tipo de hábitat.
- Código del polígono o unidad de inventariación (elementos poligonales sobre el territorio que contienen uno o varios tipos de hábitats del Anexo I). Cada polígono se identifica con ocho dígitos, correspondiendo los cuatro primeros al número de hoja, y los cuatro siguientes a la numeración correlativa de los polígonos desde el 1 al n para cada hoja del SGE inventariada.
- Código del tipo de hábitat (4 dígitos), conforme al anexo I de la Directiva 92/43/CEE y su trasposición a la legislación española mediante RD 1997/1995, de 7 de diciembre.
- Asociación.

- Prioridad. El asterisco indica la prioridad de un tipo de hábitat natural de interés comunitario, conforme al Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.
- Valor global. Refleja el valor global del tipo de hábitat en cada polígono: A (valor excelente), B (valor bueno) y C (valor significativo).

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

Hoja 912 (26-36) del mapa 1: 50.000 Servicio Geográfico del Ejército (Mula)

Código del polígono	Tipo de hábitat	Asociación	Prioridad	Valor global
26360011	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
26360011	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26360012	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
26360012	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26360013 A	5334	433412 (Anabasio hispanicae-Salsoletum genistoidis)		A
26360013 A	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
26360013 A	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	A
26360033	3150	21505C (Comunidad de Potamogetom pectinatus)		A
26360033	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		B

Hoja 913 (27-36) del mapa 1: 50.000 Servicio Geográfico del Ejército (Orihuela)

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

Código del polígono	Tipo de hábitat	Asociación	Prioridad	Valor global
27360019	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27360020	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
27360021	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
27360023	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
27360024	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
27360027	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
27360028	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
27360029	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
27360039	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
27360040	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
27360046	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B

Hoja 933 (26-37) del mapa 1: 50.000 Servicio Geográfico del Ejército (Alcantarilla)

Código del polígono	Tipo de hábitat	Asociación	Prioridad	Valor global
26370005	5334	433412 (Anabasio hispanicae-Salsoletum genistoidis)		A
26370005	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

26370005	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	A
26370006	1410	14101 A (Juncetum maritimo-subulati)		B
26370006	92D0	82D021 (Agostio stoloniferae-Tamaricetum canariensis)		B
26370007	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
26370007	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26370008	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
26370008	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26370009	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
26370009	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		A
26370009	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
26370010	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri)		B
26370011 A	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
26370011 A	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		A
26370011 A	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A
26370011 A	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
26370011 B	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		C
26370011 B	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		A
26370011 B	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

26370011B	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
26370012	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		C
26370012	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		A
26370012	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A
26370013	5210	421014 (Rhamno lyciodis-Quercetum cocciferae)		A
26370013	5334	433440 (Thymo-Siderition leucanthae)		A
26370013	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		B
26370013	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	A
26370025	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
26370035	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26370037	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
26370038	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri)		B
26370039	7220	622027 (Trachelio coeruleae-Adiantetum capilli-veneris)	*	B
26370039	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri)		A
26370040	9340	834043 (Rubio longifoliae-Quercetum rotundifoliae)		A
26370041	9340	834043 (Rubio longifoliae-Quercetum rotundifoliae)		B
26370042	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri)		B
26370043	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii.Nerietum oleandri)		B
26370049	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
26370049	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

26370065	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
26370066	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
26370066	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26370067	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
26370067	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26370074	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
26370075	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
26370076	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
26370078	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		C
26370078	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26370079	1420	142023 (Frankenio corymbosae-Arcthrocnemetum macrostachy)		A
26370079	1420	142032 (Cistancho luteae-Arthrocnemetum fruticosi)		A
26370079	92D0	82D023 (Inulo crithmoidis-Tamaricetum boveanae)		A

Hoja 934 (27-37) del mapa 1: 50.000 Servicio Geográfico del Ejército (Murcia)

Código del polígono	Tipo de hábitat	Asociación	Prioridad	Valor global
27370005	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		C

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

27370005	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370005	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C
27370006	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370006	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370006	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A
27370006	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370008	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		A
27370009	92D0	82D011 (Lonicero biflorae-Populetum albae)		A
27370009	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		A
27370010	92D0	82D011 (Lonicero biflorae-Populetum albae)		B
27370010	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		A
27370011	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
27370012	92D0	82D021 (Agostio stoloniferae-Tamaricetum canariensis)		B
27370012	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		B
27370013	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
27370015	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370015	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

27370015	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A
27370015	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370016	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370016	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasii –buxifolii-)		A
27370016	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370017	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370017	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		C
27370017	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370018	6110	511021 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)	*	A
27370018	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasii –buxifolii-)		A
27370018	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370019	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370019	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A
27370019	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	A
27370020	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370020	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasii –buxifolii-)		A
27370020	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370021	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370021	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370021	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

27370021	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	A
27370022	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370022	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A
27370022	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370023	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370023	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A
27370023	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370024	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370024	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A
27370024	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370025	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		B
27370026	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370026	8211	721154 (Resedo paui-Sarcocapnetum saetabensis)		A
27370027	1410	141022 (Schoeno plantaginetum crassifoliae)		A
27370027	3140	214011 (Charetum vulgais)		B
27370027	3280	228011 (Cypertum distachy)		A
27370027	7220	622027 (Trachelio coeruleae-Adiantetum capilli-veneris)	*	A
27370027	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		A

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

27370028	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370029	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370029	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370030	1520	152043 (Teucrio libadinitis –verticillati-/Thymetum membranacei –pallescentis-)	*	B
27370031	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370031	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370032	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370033	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370034	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370034	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370035	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370035	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	A
27370036	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370037	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		B
27370038	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370038	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370038	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

27370038	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370039	6110	511021 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)	*	B
27370039	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasii –buxifolii-)		A
27370039	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370040	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370040	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasii –buxifolii-)		A
27370040	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370041	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370041	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasii –buxifolii-)		A
27370041	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370042	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370042	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370042	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370043	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370043	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370043	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370044	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370044	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370044	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370045	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
27370046	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		B

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

27370046	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		B
27370047	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370047	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
27370047	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	A
27370048	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		C
27370048	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		B

Hoja 954 (26-38) del mapa 1: 50.000 Servicio Geográfico del Ejército (Totana)

Código del polígono	Tipo de hábitat	Asociación	Prioridad	Valor global
26380012	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		C
26380012	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		A
26380012	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum murcicae)		A
26380013	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
26380014	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri)		B
26380015	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri)		B
26380016	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)	*	B
26380016	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
26380016	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)		C

TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1997/1995, PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA				
26380035	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albidi)		B
26380035	6220	52207B (Theucrio pseudochamaepytis-Brachipodietum retusi)	*	C

b) Espacios de alto valor ecológico:
- Montes Consorciados (La Pinada y Cañarejo).
- Propuesta de Zona de especial protección para las aves (ZEPA) del Monte de El Valle y Sierras de Altaona y Escalona.

c) Una vez acordada la lista completa de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) por el órgano competente de la Unión Europea, cada Estado miembro deberá declarar todas las áreas incluidas en la misma como Zonas Especiales de Conservación (ZEC).

Artículo 10.5.2. Normativa de aplicación.

El suelo protegido en esta sección se regula según los siguientes artículos de las presentes Normas:

1. Parque Regional de Carrascoy-El Valle (Área de Sensibilidad Ecológica; Lugar de Importancia Comunitaria).
   a) El ámbito territorial del Parque es el definido en la Disposición Adicional 3ª a.2) de la Ley 4/1992, de 30 de junio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia. Una vez aprobado el PORN de este espacio natural, el límite corresponderá con los del propio plan o con los que dicho instrumento de ordenación establezca; en todo caso la modificación de los límites debe realizarse por Ley Regional.
   b) La normativa de aplicación será la derivada del correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).
   c) Dicha normativa divide el territorio en diferentes zonas, en función del nivel considerado, división que se respeta en todos sus extremos, tanto en lo referente a los ámbitos como a la regulación de actividades.
   d) El régimen de los usos y edificaciones autorizables será el recogido en la mencionada legislación y en su correspondiente Plan Rector de uso y Gestión (cuando éste se elabore).
2. Área de Protección de la Fauna Silvestre / Área de Sensibilidad Ecológica de las Sierras de Escalona y Altaona:
   La normativa de aplicación será la derivada de los artículos 22 y 23 de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de "Fauna Silvestre Caza y Pesca Fluvial", así como de los artículos 38, 39 y 40, y Anexo I punto 2.1. de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

3. Área de Sensibilidad Ecológica de la Boquera de Tabala y Cabezo Negro:
   La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación del suelo en la que está incluido el espacio natural.
4. Salinas de Sangonera:
   La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación del suelo en la que está incluido el espacio natural.
5. Montes Públicos (Los Cuadros y El Valle-Carrascoy):
   La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación y calificación del suelo en la que están incluidos dichos montes, la legislación sectorial de Montes, y aquellos Montes Públicos incluidos en el Parque Regional de Carrascoy-El Valle, la derivada de las determinaciones del PORN y del PRUG correspondientes al mismo.
6. Finca de El Majal Blanco y otros montes municipales obtenidos a partir de procesos de gestión urbanística:
   La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación y calificación del suelo en la que están incluidos, y, en su caso, de los planes ambientales que les afecten, en particular del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Regional de Carrascoy-El Valle para aquellas fincas que estén incluidas en el mismo.
7. Hábitats naturales recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo / Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio:
   La normativa de aplicación para los hábitats naturales del Anexo I presentes en el término municipal de Murcia será, además de la derivada de la propia aplicación de la Directiva 92/43/CEE y su transposición al ordenamiento jurídico español, la siguiente: para los incluidos en el ámbito territorial del Parque Regional de Carrascoy-El Valle, la definida en el punto 1 del presente artículo; para los incluidos en el Área de Protección de la Fauna Silvestre / Área de Sensibilidad Ecológica de las Sierras de Escalona y Altaona, la definida en el punto 2; para el resto de hábitats la normativa de aplicación será la derivada de la clasificación y calificación del suelo en la que estén incluidos.
8. Montes Consorciados (La Pinada y Cañarejo): La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación y calificación del suelo en la que están incluidos dichos montes, la legislación sectorial de Montes, y aquellos Montes Consorciados incluidos en el Parque Regional de Carrascoy-El Valle, la derivada de las determinaciones del PORN y PRUG correspondientes al mismo.
9. Propuesta de ZEPA:
   La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación y calificación del suelo en la que están incluidos los terrenos afectados por la misma y, en su caso, la que se determina para los terrenos incluidos en los ámbitos de otros espacios naturales especialmente protegidos. Cuando la ZEPA sea aprobada, será de aplicación la Directiva 79/409/CEE de Aves.

IV. CUARTA PARTE: NORMAS Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS.

NORMA TRANSITORIA ÚNICA.

Norma Transitoria Única: Legalización de edificaciones y actividades en Suelo No Urbanizable.

1. Viviendas:
   a) Las edificaciones situadas en suelo No Urbanizable del Plan anterior que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentren concluidas y que no cumplan las condiciones de edificación de la Norma para la zona de su emplazamiento podrán ser objeto de legalización. Dicha legalización podrá ser solicitada hasta el día 31 de enero de 2009.
   b) Condiciones de Edificación: a los efectos del párrafo anterior las condiciones de edificación y aprovechamiento urbanístico serán en cada caso, las correspondientes a la edificación existente en la respectiva finca.
   c) Con la solicitud de legalización se acompañará la correspondiente documentación que garantice las condiciones de seguridad y salubridad adecuadas suscrita por técnico competente.
2. Actividades:
   a) Las actividades que se desarrollen en edificaciones situadas en esta clase de suelo, en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, sin cumplir las condiciones de uso previstas por la Norma de la zona de su emplazamiento, podrán ser objeto de legalización. Dicha legalización podrá ser solicitada hasta el día 31 de enero de 2009.
   b) Condiciones de Edificación y Uso: a los efectos del párrafo anterior las condiciones de edificación, uso y aprovechamiento urbanístico serán, en cada caso, las correspondientes a la edificación y actividad existente en la respectiva finca.
   c) A la solicitud de legalización se deberá acompañar proyecto suscrito por técnico competente para la legalización de la actividad 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 de 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.
      En los procedimientos de adecuación ambiental de competencia municipal sobre actividades que se encuentran incluidas en 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.

d) Cualquier nueva actividad que se pretenda en tales edificaciones, distinta de la que se desarrollare en la fecha de la aprobación inicial, requerirá en todo caso cumplir las condiciones de uso previstas por el presente Plan General para la zona de su emplazamiento.

e) Las instalaciones existentes podrán ampliarse, una vez legalizadas, un 50% de su volumen actual, siempre que no estén situadas en suelo urbano, urbanizable sectorizado o sistemas generales del presente Plan; y siempre que no se supere una edificabilidad de 0,5 m^2/m^2 sobre parcela neta y se mantengan retranqueos a linderos de al menos 5 metros. Esta opción tendrá un período de vigencia de 10 años.

3. Cesión para ampliación de camino:

Cuando la vivienda o construcción que albergue la actividad se sitúe frente a camino que haya sido declarado agrupación lineal, la legalización requerirá la cesión de suelo precisa para que la línea de cerramiento de finca quede a 7 metros del eje del camino, salvo que el espacio de cesión obligatoria se encuentre edificado.

Cuando se sitúe frente a otros caminos de uso público, la cesión será la necesaria para que la línea de cerramiento de parcela quede a 5,5 metros del eje del camino, salvo que el espacio de cesión esté edificado.

En la Gerencia Municipal de Urbanismo se llevará un registro especial de cesiones para ampliación de caminos, derivado de expedientes de legalización de edificaciones.

La efectiva incorporación del espacio cedido al camino de uso público se realizará en el momento en que el Ayuntamiento apruebe y ejecute un proyecto de obras de ampliación del camino o tramo del mismo donde se sitúe la finca en la que se legalice la edificación, haciendo ejercicio, en tal situación, el Ayuntamiento de su derecho a ocupar los espacios que le hayan sido cedidos como consecuencia de legalizaciones aprobadas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIA.

Disposición Transitoria Primera: Sustitución de Usos Económicos por residenciales en la huerta.

Se permitirá la sustitución de construcciones que en el momento de la aprobación inicial del Plan General alberguen usos de actividad económica en el espacio de la huerta tradicional y agrícola de interés paisajístico, no permitidos en la zona de su emplazamiento, por nuevas construcciones de uso de carácter residencial siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La ocupación máxima permitida para el nuevo uso residencial no excederá del 50% de la superficie de la planta ocupada por la construcción con uso económico que se va a sustituir, no pudiendo superar en ningún caso el índice de 0,3 m^2/m^2 de uso residencial sobre la superficie total de la parcela neta.

b) La altura máxima permitida será de dos (2) plantas.

c) El retranqueo de la nueva edificación a los linderos y caminos de acceso será de cinco (5) metros como mínimo. Si la finca da frente a camino que se declare eje de agrupación lineal deberá realizar la cesión prevista en el artículo 7.10.3.2.
d) Que el suelo carezca de contaminación por residuos peligrosos, lo que tendrá que ser certificado por una entidad colaboradora en materia de calidad ambiental.

Disposición Transitoria Segunda: Respeto a situaciones jurídicas preexistentes.

a) Suprimida.
b) En fincas situadas en suelo no urbanizable del Plan anterior, que se mantengan en suelo no urbanizable no sujeto a plan especial, o en suelo urbanizable sin sectorizar, habiendo presentado proyecto de edificación con anterioridad al día 5 de noviembre de 1998 se podrá edificar cumpliendo las previsiones del Plan anterior, aunque no se alcancen a cumplir los nuevos parámetros del Plan revisado.
c) Las licencias de división de fincas solicitadas con anterioridad al día 5 de noviembre de 1998 se ajustarán al cumplimiento de la regulación de unidades mínimas de cultivo, sin que le sean de aplicación las disposiciones del Plan revisado en el supuesto de haberse producido cambio de clasificación de suelo.
d) A las construcciones e instalaciones que merecieron Declaración de Utilidad Pública o Interés Social (hoy de Interés Público) con fecha anterior a la de Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General, se le mantendrán las condiciones de edificabilidad y usos permitidos por dicha Declaración y Plan General anterior.

Disposición Transitoria Tercera: Compatibilidad de planeamientos.

No se podrán conceder licencias de edificación, segregación, demolición o actividades a las peticiones o proyectos que se presenten a partir de la fecha de publicación en el BORM de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General suponiendo contradicción de las determinaciones del Plan General revisado. No obstante, se podrán conceder aquellas respecto a peticiones y proyectos que cumplan tanto el Plan vigente como las previsiones de la Revisión del Plan General.

Disposición Transitoria Cuarta: Actividades, obras y construcciones en el Parque Regional de Carrascoy-El Valle.

Además de cumplir el Plan Especial vigente para la sierra de Carrascoy-El Valle, y hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional de Carrascoy-El Valle, las actividades, obras y construcciones que se realicen en el interior del ámbito ordenado del espacio natural protegido, deberán ser informadas y autorizadas previamente por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente. Dicho requisito será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

Disposición Transitoria Quinta: Régimen transitorio para los ámbitos de suelo urbano sometidos a Plan Especial de sustitución de enclave de actividad económica por uso residencial (PE-).

Hasta tanto se elabore, apruebe y gestione el Plan Especial de sustitución de enclave de actividad económica por uso residencial, el régimen urbanístico será el siguiente:

1. Podrán continuar las actividades que se vinieren desarrollando en los edificios o espacios correspondientes, cumpliendo las medidas ambientales legalmente exigibles.
2. Las edificaciones existentes se podrán mantener, pudiendo realizarse en ellas obras de higiene, ornato y conservación, y ampliaciones mediante construcciones de carácter provisional con aumento de edificabilidad hasta de un 10 %, vinculadas al oportuno estudio de incidencia ambiental.
3. Si se pretendiere sustitución o implantación de una nueva actividad económica, ésta no podrá llevar aparejada nuevas construcciones estables, sino el uso provisional de las existentes, y en todo caso la autorización de la misma requerirá la tramitación de un expediente, con su correspondiente información pública por plazo de un mes, que concluirá con acuerdo municipal autorizando o denegando la nueva actividad pretendida teniendo en cuenta las características de la misma, su impacto en el entorno y las razones de mayor o menor necesidad o urgencia en la sustitución de actividades económicas por los usos residenciales que pretende el Plan General.

Disposición Derogatoria.

En el momento en que se publique el acto de aprobación definitiva de la presente Revisión del Plan General quedará derogado el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1977, sin perjuicio del mantenimiento de los instrumentos de ordenación para el desarrollo del mismo cuya vigencia se declara expresamente en las presentes Normas.

ÍNDICE DE CÓDIGOS CON REFERENCIA A LAS NORMAS.

ÍNDICE ALFABÉTICO DE CÓDIGOS DE LOS ÁMBITOS Y ZONAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO, DE DESARROLLO DEL PGOU, Y DE AFECCIONES PROTECTORAS, REFLEJADOS EN LOS PLANOS, CON REFERENCIA A PÁGINAS DEL PRESENTE VOLUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS.

En columna de "Siglas":

- **Letra negrita** = códigos de ámbitos de desarrollo en suelo urbano, urbanizable sectorizado y sistemas generales, y de zonas de suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin sectorizar (aparecen en los planos 1:4.000 y 1:10.000 y con color rojo en los planos 1:2.000).
- *Letra cursiva* = códigos de calificación del suelo urbano, suelo urbanizable sectorizado y sistemas generales (aparecen con color verde en los planos 1:2.000).
- Letra normal subrayada = códigos de afecciones protectoras (aparecen en los planos 1:2.000).

Siglas	Concepto	Página Normas
A-	Protección de árboles históricos o monumentales	181
AE	Parques de Actividad Económica (zona genérica)	86/88/106
AJ	Usos Singulares en Parcela Ajardinada (zona genérica)	66/91
AR	Instalaciones Aeroportuarias	47/127
BA	Infraestructuras básicas: abastecimiento de agua	48
BD	Infraestructuras básicas: depuración de aguas	48
BE	Infraestructuras básicas: subestación eléctrica	48
BX	Infraestructuras básicas (sin especificación)	48
DE	Equipamiento de ámbito local	36/75/126
EC	Plan Especial Estación del Carmen (zona genérica)	46/126
ED	Gran equipamiento deportivo	35/36/75/126
EE	Equipamiento estructurante o institucional	35/36/46/75/126
EF	Red Ferroviaria	46/127
EG	Arteria de gran capacidad	44/47/127
EH	Uso hidráulico: Cauces y Grandes Balsas	47/48/125
ES	Estaciones de Servicio	45/114
EV	Zonas verdes	37/42/74/127
EW	Verde público de protección	37/42/74/127
FV	Parques Forestales	33/34/65/113
FR	Zona genérica de sistemas generales adscritos al desarrollo del suelo urbanizable sin sectorizar	94/130

G	Sistemas Generales existentes y ampliaciones / suelo adquirido	126
G	Ídem sujetos a plan especial	126
GA	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable TA, con el mismo código de localización	129
GB	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZB-	129
GC	Sistemas Generales: cesión adscrita a un conjunto de sectores urbanizables residenciales del entorno de Murcia Ciudad	129
GD	Sistemas Generales: cesión adscrita al desarrollo del suelo urbanizable sin sectorizar	94/102/107/129/130
GE	Sistemas Generales, suelo de elementos existentes, afectado por ordenanza especial del Conjunto Histórico Artístico	126
GF	Sistema General Forestal	126
GG	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZG	129
GH	Sistemas Generales: suelo no adscrito, en la Huerta	130
GI	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZI	129
GM	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector ZM o TM	129
GN	Sistemas Generales: suelo no adscrito, en la Costera Norte	130
GO	Sistemas Generales: cesión adscrita a una operación en suelo urbano (después de GO- se expresa el código de dicha operación)	129
GP	Económico-Dotacional en grandes sectores (zona genérica)	86/106
GP	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZP	109/129
GR	Económico-Dotacional en grandes sectores, ordenación remitida al planeamiento anterior	85
GR	Sistemas Generales: suelo no adscrito, eje Reguerón-R. Viejo	130
GS	Sistemas Generales: suelo no adscrito, en la Costera Sur	130
GT	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZT	129

GU	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZU	129
GX	Sistemas Generales: suelo no adscrito, en los Campos	130
IC	Parcela industrial compacta	76
IG	Gran parcela industrial	78
IP	Económico-dotacional en sectores mixtos (zona genérica)	86
IR	Industrial, ordenación remitida al planeamiento anterior	84/107
IX	Parcela industrial exenta	77
MC	Centro Histórico de Murcia	59
MG	Zona Gran Vía	61
MX	Ejes Mixtos	81
MZ	Bloque conformando manzana	64
NB	Agrícola de interés productivo	123
NC	Huerta Central y Oeste	120
NE	Huerta Este	121
NF	Zonas de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales	124
NG	Plan especial de desarrollo de Sistemas Generales	16/128
NI	Corredor de Infraestructuras	16/46/128
NJ	Agrícola de interés paisajístico	121/142
NP	Huertas perimetrales	117/142
NR	Huerta: rincones y cabecera del Segura / otros espacios de alto interés	119
NR	Plan Especial de protección de Huerta	157
PA	Plan Especial de mejora del núcleo rural	88 a 89
PB	Plan Especial residencial, densidad baja	88 a 89
PC	Plan Especial residencial, área central o estratégica	88 a 89
PD	Plan Especial de Centros de Administraciones Públicas con necesidades de ampliación	88 a 89
PE	Plan Especial para la sustitución de un enclave de actividad económica por uso residencial	88 a 89, 176
PH	Plan Especial residencial, áreas de rehabilitación integrada	88 a 89, 157
PI	Plan Especial, rehabilitación de conjuntos económico-industriales	88 a 89, 112
PM	Plan Especial residencial, densidad media	88 a 89, 112

PP	Plan Especial de Ordenación de Usos Singulares en Parcela Ajardinada	88 a 89
PR	Plan Especial vinculado a la protección de recintos histórico-artísticos o entornos con valor cultural	88 a 91
PT	Plan Especial de adecuación de Conjunto Terciario	88 a 89
PU	Plan Especial residencial, regularización de iniciativas espontáneas de urbanización autosuficiente	88 a 89
PX	Plan Especial de Ordenación de Ejes Mixtos en Carreteras de El Palmar y Alcantarilla	88 a 89
UR	Agrupaciones residenciales tradicionales	58, 66
RB	Bloque aislado	58, 66
RC	Casco Antiguo de Pedanía	60
RD	Vivienda unifamiliar adosada	59,66
RD1	Vivienda unifamiliar adosada (sin retranqueo de fachada)	59/66/67
RF	Vivienda unifamiliar aislada	59/67
RG	Vivienda unifamiliar aislada en gran parcela	59/68
RH	Vivienda unifamiliar en transición a huerta	59,69
RJ	Desarrollos residenciales ajardinados (zona genérica)	86/89/99
RL	Agrupaciones Lineales Residenciales	72
RM	Manzana Cerrada Tradicional	58/62
RM1	Manzana Cerrada Tradicional (subzona altura máxima 8 plantas)	58/63
RM2	Manzana Cerrada Tradicional (subzona altura máxima 5 plantas)	58/63
RN	Núcleo rural adaptado	58/65
RO	Espacio libre privado	40/76
RR	Residencial, ordenación remitida al planeamiento anterior	84/85
RS	Desarrollos residenciales, edificación abierta (zona genérica)	86/89/99
RT	Enclave terciario	59/80
RU	Residencial, proyectos unitarios a conservar	59/74
RX	Desarrollos residenciales, tipologías mixtas alineadas a vial (zona genérica)	86,89,96
(S*)-C1	Urbanizable sin sectorizar, Campo del Sur	92 a 108
(S*)-C2	Urbanizable sin sectorizar, Corredor de San Pedro	92 a 108
(S*)-C3	Urbanizable sin sectorizar, Campos del Noroeste	92 a 108

(S*)-CNC	Urbanizable sin sectorizar, Costera Norte Centro	92 a 108
(S*)-CNE	Urbanizable sin sectorizar, Costera Norte Este	92 a 108
(S*)-CNO	Urbanizable sin sectorizar, Costera Norte Oeste	92 a 108
(S*)-CSC	Urbanizable sin sectorizar, Costera Sur Centro	92 a 108
(S*)-CSO	Urbanizable sin sectorizar, Costera Sur Oeste	92 a 108
(S*)-O	Urbanizable sin sectorizar, Oeste	92 a 108
SA	Conexiones con el sistema general arterial en suelo urbanizable	
SB	Bordes serranos con aptitud turística (Urbanizable sin sectorizar)	92,101,103,108
SB1	Bordes Serranos con aptitud residencial (Urbanizable sin sectorizar)	92,101,102,103
SC	Parque científico-tecnológico (Urbanizable sin sectorizar)	92,95, 107,130
SD	Dotacional-Residencial en Grandes Sectores (Urbanizable sin sectorizar)	92,95, 107,108,129
SF	Páramos con limitada tolerancia de usos turístico-residenciales (Urbanizable sin sectorizar)	92,101,105
SG	Usos económico-dotacionales en grandes sectores (Urbanizable sin sectorizar)	92, 95, 109
SH	Suelo Urbanizable Especial en zona de huerta	92
SI	Usos económico-industriales en sectores mixtos (Urbanizable sin sectorizar)	92, 95, 109,110
SM	Suelo Urbanizable Especial en zona de campo	92,97,98
SP	Páramos con tolerancia de usos turístico residenciales (Urbanizable sin sectorizar)	92,101,104
SR	Relieves movidos con tolerancia de usos turístico-residenciales (Urbanizable sin sectorizar)	92,101,106
SU	Residencial de muy baja densidad (Urbanizable sin sectorizar)	92,95,100
TA	Urbanizable Transitorio: ordenación del planeamiento anterior que se convalida sin modificaciones	92,111,112
TC	Conjuntos Terciarios (zona genérica)	86, 89, 109
TM	Urbanizable Transitorio: ordenación del planeamiento anterior que se convalida con modificaciones	92,111,112
TR	Terciario, ordenación remitida al planeamiento anterior	85

U	Suelo Urbano consolidado (regulación directa según ordenanzas)	19, 58 a 85
UA	Suelo Urbano, ordenación del planeamiento anterior que se convalida sin modificaciones	59,83 a 85,112
UC	Urbanizaciones de muy baja densidad (zona genérica)	86, 89,99
UD	Estudio de Detalle	59,85, 89,112
UE	Unidad de Actuación	59,85,86
UH	Suelo Urbano, afectado por ordenanza especial del Conjunto Histórico Artístico de Murcia	59,60,83 a 85,154 a 164
UH	Suelo Urbano, ordenación del planeamiento anterior que se convalida sin modificaciones, afectada además por ordenanza especial del Conjunto Histórico Artístico de Murcia	59,84 a 85,154 a 164
UM	Suelo Urbano, ordenación del planeamiento anterior que se convalida con modificaciones	59,83 a 85,112
VD	Parques de distrito o pedanía	40, 126
VE	Parques Metropolitanos Equipados	40, 126
VM	Parques Metropolitanos	40,107,126
VR	Parques Metropolitanos Recreativos	40, 126
YA	Yacimientos arqueológicos	160 a 164
ZA	Residencial protegido de alta densidad	92,99,100
ZB	Residencial, baja densidad (Urbanizable Sectorizado)	92,99 a 100
ZE	Plan Especial en Suelo Urbanizable	
ZG	Económico-Dotacional en grandes sectores (Urbanizable Sectorizado)	92, 109
ZI	Económico-industrial en sectores mixtos (Urbanizable Sectorizado)	92,109 a 110
ZM	Residencial, densidad media (Urbanizable Sectorizado)	92, 99 a 100, 112
ZP	Parque de actividad económica (Urbanizable Sectorizado)	92,109 a 110
ZT	Conjuntos o polígonos terciarios (Urbanizable Sectorizado)	92, 109 a 110
ZU	Residencial, densidad muy baja (Urbanizable Sectorizado)	47,92,100
1ED	Edificios catalogados con grado de protección 1	155 a 159
2ED	Edificios catalogados con grado de protección 2	155 a 159
3ED	Edificios catalogados con grado de protección 3	155 a 159

1EL	Elementos catalogados con grado de protección 1	155 a 159
2EL	Elementos catalogados con grado de protección 2	155 a 159
3EL	Elementos catalogados con grado de protección 3	155 a 159
	Protección de Espacios Naturales (recintos en planos a escalas 1:10.000 y 1:25.000)	170 a 177
	Protección de puntos o lugares de interés geocultural (recintos en planos a escalas 1:10.000 y 1:25.000)	132,165
	Red Básica de Sendas Verdes, Vías Pecuarias (líneas en planos a escalas 1:10.000 y 1:25.000)	39 a 43, 47,76

Clasificación del Suelo: referencias genéricas en los planos a escalas 1:4.000 y 1:10.000 y en los códigos de color rojo en los planos a 1:2.000:

Inicial **U**: Suelo Urbano.
Inicial **P**: Suelo Urbano, ámbito de Plan Especial
Inicial **Z**: Suelo Urbanizable Sectorizado.
Inicial **T**: Suelo Urbanizable Transitorio.
Inicial **S**: Suelo Urbanizable sin sectorizar
Inicial **N**: Suelo No Urbanizable.
Inicial **G**: Suelo de Sistemas Generales