

## Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

**7123 Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 15 de mayo de 2006, de toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias relativas a la normativa urbanística de la adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia y Normas Urbanísticas. Expte.: 192/04 de planeamiento.**

Con fecha 15 de mayo de 2006 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, ha dictado la siguiente Orden Resolutoria:

**Primero:** Por orden resolutoria de 26 de diciembre de 2005, se aprobó definitivamente la modificación de referencia. Si bien, dicha aprobación se otorgaba a reserva de subsanación de las deficiencias apuntadas, con las indicaciones hechas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial transcritas en los antecedentes, y que por su extensión se obvia su reproducción.

**Segundo:** Mediante oficio de fecha 3 de marzo de 2006, el Ayuntamiento remite el Texto de las Normas Urbanísticas, aprobado mediante acuerdo plenario de 23 de febrero de 2006, en cumplimiento de lo señalado en la referida orden respecto a la Normativa, en el que se pretende la subsanación de tales deficiencias.

**Tercero:** Sobre la anterior documentación se ha significado lo siguiente:

### Normativa.

Se formula un texto normativo integrado del Título 6- Régimen del suelo urbanizable que sustituye íntegramente al Título 6 de la Normativa anterior, y se complementa

con otros artículos modificados de diferentes títulos, que sólo quedan parcialmente modificados, por lo que resulta suficiente para su adecuada interpretación, sin perjuicio de una conveniente refundición integrada de la totalidad de la normativa, incluyendo una adaptación terminológica a la LSRM, en particular de los conceptos de aprovechamiento de referencia y resultante (en lugar de edificabilidad), ámbito de actuación y sector, sistemas generales, etc.

Se modifica el apartado d) del Artículo 1.2.2.-Suelo urbanizable sin sectorizar, adaptando sus términos a las determinaciones de la LSRM.

Artículo 1.2.3. Patrimonio Municipal de Suelo. Se remite en todo su contenido a lo establecido en la Legislación Urbanística.

Artículo 2.2.3. Suelo urbanizable. Se añade «o Plan Especial» tras la referencia a Plan Parcial.

Artículo 3.5.5. Uso de Hospedaje. Se han considerado, en lo procedente, las recomendaciones del informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo.

Artículo 3.8.1.2.5. Carril-bici. Se ha considerado, en lo procedente, lo señalado en el informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo sobre la Red Básica de Sendas Verdes.

Artículo 5.14.3. (Agrupaciones lineales). Se recoge lo señalado en los informes de la Dirección General de Carreteras.

Respecto a los usos se ha considerado lo señalado en el informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo.

### Título 6. Régimen del Suelo Urbanizable.

Se ha dado a este título una redacción integrada y refundido.

Artículo 6.1.4. El suelo destinado obligatoriamente a Vivienda Protegida se califica como tal.

Artículo 6.1.5. Suelo urbanizable sin sectorizar. Determinaciones y régimen. Se establecen limitaciones a la aplicación del régimen transitorio en suelo urbanizable sin sectorizar, estableciendo indicadores objetivos de su transformación o consolidación, conforme a lo dispuesto en el art. 83 de la LSRM.

Arts. 6.3.1 a 6.3.7. Se da una nueva redacción al capítulo 3, atendiendo lo señalado en la orden.

Artículo 6.3.3. Bordes Serranos con aptitud turística. (SB). La relación de usos prohibidos no excluye aquellos usos de actividad económica al servicio de los usos residenciales, y lo mismo en el resto de las zonas.

Artículo 6.3.4. Bordes Serranos con aptitud residencial (SB1). La propuesta de admitir en la alternativa B, sujeta a convenio, un aprovechamiento de baja densidad (hasta 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) se justifica en la idoneidad de las zonas para promoción de vivienda protegida.

Esta propuesta, que supone un incremento sustancial sobre lo aprobado provisionalmente ha sido objeto

de acuerdo municipal de fecha 23/2/06 y nueva exposición pública (BORM 22/3/06), quedando suspendida hasta su aprobación definitiva.

Artículo 6.4.3. Rotacional-Residencial en grandes sectores (SD). Se redacta el artículo completo, de forma coherente con la sistemática establecida para los ámbitos residenciales en el capítulo anterior.

Artículo 7.2.12. Se incorpora una nueva redacción de este artículo para corregir las contradicciones sobre los usos de interés público contenidos en la normativa actual.

Artículo 7.2.14. Zonificación (SNU). Se diferencia el suelo NF protegido por el planeamiento del NF de Protección específica, por responder a distinto objeto y régimen.

Artículo 7.8.1. Se define separadamente el suelo NB inadecuado para el desarrollo urbano, conforme a lo establecido en el art. 65.3 LSRM, diferenciado del restante NB1 agrícola productivo del trasvase, cuya delimitación ha sido sometida al trámite de exposición pública.

Artículo 8.1.1. Definición y delimitación (de los SS.GG.). La redacción propuesta para los apartados a) y b) deja claro el estándar resultante de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos aplicable a los efectos de compensaciones del art. 149 LSRM.

Artículo 8.1.3.2. Régimen de adquisición (de SS.GG.). La redacción guarda relación con la regulación anterior del régimen de cada una de las áreas de suelo urbanizable.

#### **Documentación gráfica.**

Queda pendiente de subsanación las determinaciones relativas a la documentación gráfica:

Los planos de ordenación deben identificar con código alfanumérico las distintas clases y categorías de suelo, manteniendo la coherencia y sistemática del Plan General vigente.

Debe recogerse con precisión el ámbito del Sistema General Aeroportuario definido en el Plan Director aprobado por el Ministerio de Fomento, sus zonas de servidumbre y afección, así como los viales de acceso al Aeropuerto.

Se deberán atender, en lo que resulte procedente, las indicaciones de los informes sectoriales solicitados a los diversos organismos consultados.

Deberán cumplimentarse las determinaciones relativas a la documentación gráfica, conforme se señala, mediante la presentación de un Documento Refundido completo de todos los documentos del Plan General, una vez recaído acuerdo definitivo sobre los ámbitos suspendidos, señalándose la conveniencia de una refundición integrada de la totalidad de la Normativa Urbanística del PGMO, ajustando la adaptación terminológica de todo su articulado a la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Y, en base a las siguientes

#### **Fundamentaciones**

**Única.**- Que, habiéndose subsanado las deficiencias apuntadas en la resolución aprobatoria relativas a la normativa urbanística contenida en dicha adaptación en la forma en la que se deduce del antecedente tercero, procede se tome conocimiento de la subsanación de las deficiencias señaladas a la Normativa Urbanística de tal adaptación conforme al texto remitido por el Ayuntamiento -con exclusión expresa de la referencia contenida en el artículo 6.3.4.- Bordes Serranos con aptitud residencial (SB1) a la alternativa B), que seguirá suspendida hasta su aprobación definitiva, una vez concluida su tramitación-, así como su diligenciación y publicación.

Vengo en Resolver:

Tomar conocimiento de la subsanación de las deficiencias señaladas a la Normativa Urbanística contenida en la Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia a la Ley del Suelo de la Región de Murcia en la Orden de esta Consejería de 26 de diciembre de 2005, conforme al texto remitido por el Ayuntamiento -con exclusión expresa de la referencia contenida en el artículo 6.3.4.- Bordes Serranos con aptitud residencial (SB1) a la alternativa B), que seguirá suspendida hasta su aprobación definitiva. Y ordenar su diligenciación y posterior publicación y remisión de un ejemplar al Ayuntamiento.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 124.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de Junio de 1992, significándole que la presente Orden Resolutoria pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer -previamente al contencioso-administrativo- Recurso de Reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el del día siguiente al de su notificación (o publicación en su caso); no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

De conformidad con lo previsto en la Ley 39/94, de 30 de diciembre, por la que se modifica el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de este proyecto.

**Normas Urbanísticas de la Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia a la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en cumplimiento de la Orden Resolutoria de 26/12/05 y conforme a la orden de toma de conocimiento de 15 de mayo de 2006.**

**Título 1. Disposiciones Generales.**

Se modifica el apartado d) del artículo 1.2.2. Queda con la siguiente redacción:

«d) 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».

Se incorpora un nuevo artículo 1.2.3 con el siguiente texto:

**«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».

**Título 2. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo.**

Se incorpora un nuevo artículo 2.1.4. con el siguiente texto:

**«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.»

Se incorpora un nuevo artículo 2.1.5. con el siguiente texto:

**«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.»

El art. 2.1.4. se convierte en el art. 2.1.6.

El art. 2.1.5. se convierte en el art. 2.1.7. En este artículo se incorpora un punto 4 con el siguiente texto:

«4. El suelo urbanizable especial 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. 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.»

El art. 2.1.6. pasa a ser art. 2.1.8.

El art. 2.1.7. pasa a ser art. 2.1.9.

Se da nueva redacción al artículo 2.2.3., quedando con el siguiente texto:

**«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<sup>2</sup> 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».

### Título 3. Clasificación general de los usos.

Artículo 3.1.2.: Se sustituye el término «uso característico» por el término «uso global».

Igualmente procede la citada sustitución de términos en el encabezamiento del capítulo 2 del Título 6, y también en los siguientes artículos de las anteriores Normas: 3.1.2., 3.3.4., 3.4.2., 3.4.8., 3.8.1.2 c), 5.1.5.1., 5.1.5.3., 5.1.5.4., 5.2.2., 5.3.2., 5.4.2., 5.5.2., 5.6.2., 5.7.2., 5.8.2., 5.9.2., 5.10.2., 5.11.2., 5.12.2., 5.12.bis.2., 5.13.2., 5.16.2., 5.17.2., 5.18.2., 5.19.2., 5.22.5., 6.1.2., 6.6.5., 7.3.2., 7.4.2., 7.5.2., 7.6.2., 7.8.2., 7.10.2., 7.11.2., 7.12.2., 9.11.2.

Artículo 3.2.2.: Se da nueva redacción al apartado 1.a), que queda con el siguiente texto:

«a) Las instalaciones al servicio de la edificación o de alguno de sus componentes privativos».

Artículo 3.3.4. Queda con el siguiente texto:

#### «Artículo 3.3.4. Usos prohibidos.

1. En edificios de uso característico residencial se considerarán 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<sup>2</sup>, 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. Asimismo en edificios de uso característico 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<sup>2</sup>.

Artículo 3.4.8. Resulta con el siguiente texto:

#### «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 característicos de la industria escarapate 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 característico 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<sup>2</sup> o una superficie máxima de taller de 1.000 m<sup>2</sup>, 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 3.5.1. Queda con el siguiente texto:

#### «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 característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es aquel 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, clubs 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 3.5.5. Resulta con el siguiente texto:

**«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 3.8.1. Dentro de este artículo se introducen dos modificaciones referentes al carril-bici:

En el apartado 1 b), «Arterias y avenidas», el párrafo 2.º quedará con la siguiente redacción:

«Las arterias y avenidas de mayor anchura integran flujos motorizados de importancia con áreas estanciales y de circulación peatonal considerable, así como tráfico 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 tráfico ciclistas hacia carriles-bici cuya sección es objeto de diseño específico».

En el apartado 2, «Transportes» a los sub-apartados 2.1 a 2.4 se añadirá uno nuevo 2.5 con el título de «Carril-bici» con la siguiente redacción:

**«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».

**Título 4. Condiciones de ocupación y edificación de las parcelas.**

Artículo 4.3.5. El apartado 2 queda con la siguiente redacción:

«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 4.4.3. Los apartados a) e i) del párrafo 2 quedan con el siguiente texto:

«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) (...)
- c) (...)
- d) (...)
- e) (...)
- f) (...)
- g) (...)
- h) (...)

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.

Artículo 4.5.3. Resulta con el siguiente texto:

**«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».

#### **Título 5. Régimen del suelo urbano.**

Artículo 5.9.3. El último párrafo sobre edificabilidad neta y altura queda con la siguiente redacción:

«El índice de edificabilidad será de 1,3 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> 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».

El capítulo 12.bis, Agrupaciones Residenciales Tradicionales, pasa a ser el Capítulo 13.

Se incorpora un nuevo Capítulo 14, sobre Agrupaciones Lineales residenciales, con la siguiente redacción:

**«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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> 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.**

##### **A) 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 discurren 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 discurren 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin poder superarse una superficie máxima construida de 300 m<sup>2</sup>. En los supuestos de fincas con título anterior a 31 de enero de 2001 se podrá edificar 100 m<sup>2</sup> aunque de la aplicación del índice de edificabilidad sobre la superficie de la parcela resulte una edificabilidad inferior».

##### **B) 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.

##### **C) 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.

##### **D) 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.

##### **E) Segregaciones.**

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

##### **F) 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.

#### **G) 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».

El Capítulo 13 pasa a ser Capítulo 15 y así sucesivamente el resto de los capítulos siguientes del Título 5, «Régimen del Suelo Urbano».

#### **Título 6. Régimen del suelo urbanizable.**

El Título 6 de las normas del Plan General queda con la siguiente redacción:

«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 característicos 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 característico:

1.2. Residencial de media densidad (ZM).

1.3. Residencial de baja densidad. (ZB).

1.4. Residencial de muy baja densidad (ZU, SU).

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 (SC).

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.

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 característicos, compatibles y prohibidos; su edificabilidad; 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 característicos, 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.d) 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<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 característicos 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>., 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 las zonas SC- y 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.**

##### **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 utilidades 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Si el Plan Especial incorpora espacios de suelo urbano especial el índice correspondiente a éstos será de 0'25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cuando justificadamente concurren 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<sup>2</sup>.

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

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:

1. 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 180°.

#### **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 característico.**

#### **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 que concurren.

#### **Artículo 6.2.2. Ordenación de los sectores residenciales.**

1. Las ordenanzas de los planes parciales 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 procurará la utilización de las ordenanzas del mismo.

3. Los planes parciales 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) Tipologías mixtas alineadas a vial (RX): 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) Areas 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 intensidades, las zonas del suelo urbanizable residencial son las siguientes:

- Residencial de media densidad (ZM).
- Residencial de baja densidad (ZB).
- Residencial de muy baja densidad (ZU, SU).

**Artículo 6.2.3. 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 índice de edificabilidad sobre la superficie bruta del sector será de 0,6 m2 de techo por m2 de suelo.

**Artículo 6.2.4. 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 índice de edificabilidad sobre la superficie bruta del sector será de 0,4 m2 de techo por m2 de suelo.

**Artículo 6.2.5. 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 índice de edificabilidad sobre la superficie bruta del sector será de

0,2 m2 de techo por m2 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.

**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 predominantemente 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 de calificación 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 calificación 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 calificados como 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 característicos:**

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

##### **Usos característicos:**

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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 característicos:**

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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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 característicos:**

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 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 50 hectáreas, con una edificabilidad de referencia de 0,045 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 característicos:

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 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 urbanística se desarrollarán a través de actuaciones de al menos 10 hectáreas de superficie total, con una edificabilidad de referencia de 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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» (SC). 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 con tolerancia residencial (SC).

1. Se ha calificado como tal el suelo situado a poniente del actual Campus Universitario, como zona apropiada para la implantación de actividades científicas y tecnológicas: centros universitarios; laboratorios y centros de investigación; empresas estrechamente vinculadas a actividades de investigación y desarrollo; fundaciones y similares. Permite usos residenciales para facilitar la obtención del suelo destinado a parque científico-tecnológico y para posibilitar la aparición de conjuntos urbanos mixtos de carácter residencial y dotacional.

2. Se adscribe al desarrollo de estos suelos la cesión del ámbito de sistemas generales identificado en planos con el código GD-SC, con calificación de Parque Metropolitano (VM), ocupado actualmente por una masa de pinares, cuya superficie se contabilizará dentro de la superficie bruta de transformación a efectos del cálculo de la edificabilidad global.

3. Por la naturaleza de las actividades a desarrollar, por su representatividad y específicas demandas ambientales; y por las características naturales de la zona de implantación, la documentación de transformación del suelo debe iniciarse con un esquema director para la ordenación del conjunto de la zona así calificada, que incluirá el correspondiente Estudio de Incidencia Ambiental. A través del esquema director se estudiará el programa de necesidades a medio y largo plazo, se evaluarán distintas subdivisiones alternativas de la zona en áreas de uso residencial y dotacional y en sectores de desarrollo sucesivo, decidiendo justificadamente la más oportuna, y a través del Estudio de Incidencia Ambiental se identificarán los terrenos a proteger o renaturalizar.

4. Para la ordenación de la zona se plantean dos alternativas:

a) En la primera alternativa, los propietarios dispondrán de un derecho de aprovechamiento urbanístico de 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total de la superficie bruta, que desarrollarán en el área residencial, debiendo destinarse un 25% de la superficie neta de la zona SC al área de Parque Científico-Tecnológico, con carácter de Sistema General de Equipamiento Comunitario, que se ordenará por Plan Especial disponiendo de un índice de edificabilidad propio de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) En la segunda alternativa, si mediare convenio específico con los propietarios del suelo, podrán alcanzar un índice de edificabilidad de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total de la superficie bruta, que se alojaría en un área residencial abarcando el 40% de la superficie neta de la zona SC, mientras que sería objeto de cesión al municipio, con igual carácter de Sistema General de Equipamiento Comunitario destinado a Parque Científico y ampliación de la Universidad, el restante 60% de la zona SC, que igualmente integraría un área a ordenar por Plan Especial con un índice de edificabilidad propio de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **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 característicos 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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 característicos 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 característicos 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 2000 m<sup>2</sup>.

4. La edificabilidad de referencia del sector será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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 característicos 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. La edificabilidad de referencia de cada sector será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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 definidas 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 característicos 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. La edificabilidad de referencia de cada sector será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **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 característicos 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. La edificabilidad de referencia de cada sector será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **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 característicos se califican genéricamente en los planos de ordenación con los códigos indicados en los artículos 5.22.5 y 5.22.6 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-375) y el P.P. Gran Murcia (TA-376). 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 característico 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.**

Artículo 7.1.1. Queda con la siguiente redacción:

##### **«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, 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 7.2.12. Queda con la siguiente redacción:

##### **«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 2000 m<sup>2</sup>.

Índice de edificabilidad máximo de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 7.2.14. Queda con la siguiente redacción:

##### **«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:

##### **Suelo Inadecuado para el desarrollo urbano:**

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 Tránsito (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).»

**Artículo 7.3.1. Se añade un segundo párrafo con el siguiente texto:**

«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. Se añade un último apartado con el siguiente texto:**

##### **«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».

**Artículo 7.4.2. El apartado de parcela mínima edificable queda con el siguiente texto:**

##### **«Parcela mínima edificable:**

10.000 m<sup>2</sup>, o 5 tahúllas si la finca ha surgido en escritura pública de fecha anterior a 17 de junio de 2001".

Se añade un último apartado con el siguiente texto:

**«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».

**Artículo 7.5.2.: El apartado de parcela mínima edificable queda con el siguiente texto:**

**«Parcela mínima edificable:**

10.000 m<sup>2</sup>, o 5 tahúllas si la finca ha surgido en escritura pública de fecha anterior a 17 de junio de 2001".

Se añade un último apartado con el siguiente texto:

**«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».

**Artículo 7.7.2.: El apartado de usos compatibles queda con la siguiente redacción:**

**«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<sup>2</sup>/Ha, con mínimo de 4 hectáreas.

Usos vinculados a las obras públicas.»

Artículo 7.8.1. Queda con la siguiente redacción:

**«Artículo 7.8.1. 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-Sevilla. 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 7.8.2.: El apartado de usos compatibles queda con la siguiente redacción:**

**«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.»

**Artículo 7.11.1.: Se añade un apartado 3, con la siguiente redacción:**

«3. De conformidad con lo previsto en los artículos 6.3.2 y 8.1.3.2 c), las zonas con código de calificación GD-NF1 constituyen reservas de sistemas generales diferidos en suelo no urbanizable protegido por el Plan General, 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.»

Desaparecen el Capítulo 6, sobre Huerta Central y Oeste, y el Capítulo 10, sobre Agrupaciones Lineales. Corre la numeración del resto de los Capítulos.

**Título 8. Régimen de los sistemas generales.**

**Artículo 8.1.1. En el apartado 3, los subapartados a) y b) quedan con la siguiente redacción:**

«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<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de mayor aprovechamiento residencial que se proyecte».

Tras la letra d) se intercala un nuevo epígrafe e):

«e) Sistema General de Espacios Ferroviarios Desafectados:

Espacios Ferroviarios Desafectados (ET)».

Los anteriores epígrafes e), f) y g) pasan a ser f), g) y h), respectivamente. Además, al final del artículo se añade un nuevo apartado 7 con el siguiente texto:

«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 Beniján y Los Ramos».

Artículo 8.1.3. El apartado 2 c) queda con la siguiente redacción:

«Adscripción de suelo con destino a sistemas generales a ámbitos 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. 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo el aprovechamiento de referencia de todo el ámbito de actuación de 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

II. El resto del suelo con destino a sistemas generales en función de su adscripción a ámbitos específicos de suelo urbanizable sin sectorizar, con excepción del suelo calificado 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-Guill.

- 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<sup>2</sup> 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-SC. Suelo de pinares adscrito al SC-CON, del desarrollo del Parque Científico-Tecnológico en Guadalupe.

- 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 de estos ámbitos específicos 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. Los suelos con código de calificación 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 con destino a sistemas generales (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».

Artículo 8.1.4. Queda con la siguiente redacción:

**«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.»

**Título 9. Normas para la protección del medio ambiente.**

Se añade, en el Capítulo 10, el siguiente artículo:

**«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».

**Disposiciones transitorias.**

Queda suprimida la Disposición Transitoria Segunda a).

Murcia, 18 de mayo de 2006.—El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **Manuel Alfonso Guerrero Zamora.**