

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Pública y Ordenación del Territorio

1587 Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de fecha 31 de enero de 2001, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia y su normativa urbanística. expte.: 83/00 de planeamiento.

Con fecha 31 enero de 2001, el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden Resolutoria:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Que el Ayuntamiento de Murcia, previo Avance conforme al artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, acordó aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en sesión celebrada el 23 de octubre de 1998.

Segundo.- Tras la aprobación inicial se tramitó el Estudio de Impacto Ambiental de la Revisión, que obtuvo declaración favorable (BORM 27/8/99), si bien con la necesidad de cumplimentar una serie de prescripciones técnicas antes de la aprobación definitiva de la Revisión. Con fecha 16/10/00 el Servicio de Calidad Ambiental declara que el documento de "informe del cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental" elaborado para la aprobación provisional subsana plenamente las prescripciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental.

Tercero.- Que el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 23 de junio de 2000, acordó aprobar provisionalmente la revisión, tras la preceptiva apertura del trámite de información pública.

Cuarto.- El Ayuntamiento ha remitido el expediente a los efectos de su aprobación definitiva con la siguiente documentación:

Memoria

Vol. I. "Fundamentos, estrategia y resultados estructurales».

Vol. II "Síntesis Información Urbanística. Anexo..." (2 partes)»

Vol. III. "Justificación de la clasificación y calificación del suelo"

Vol. IV. "Intervenciones en SU y ordenación de los sectores».

Vol. V. "Sistemas Generales».

Vol. VI. "Programación y financiación de las actuaciones del Plan" .

Normas Urbanísticas

Vol. I. "Normas".

Vol. II. "Fichas de los ámbitos de desarrollo" (2 tomos)

Catálogo

Volúmenes I a V. "Catálogo edificios y elementos protegidos".

Planos de ordenación

1/25.000 "Estructura general".

1/10.000 "Estructura general Valle Central".

1/ 4.000 "Clasificación de suelo" (Volúmenes I y II).

1/ 2.000 "Ordenación pormenorizada" (Volúmenes I a V).

1/25.000 "Red eléctrica".

1/25.000 "Abastecimiento de agua".

1/25.000 "Saneamiento".

1/25.000 "Red de Gas".

Quinto.- Se ha solicitado informe a los siguientes organismos, con incidencia territorial y urbanística:

1. DG de Cultura

2. Confederación Hidrográfica del Segura

3. Demarcación de Carreteras del Estado

4. DG de Transportes y Puertos

5. DG de Ordenación del Territorio y Costas

6. DG de Industria, Energía y Minas

7. DG de Medio Ambiente

8. Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias.

9. DG de Regadíos y Desarrollo Rural

10. DG del Agua

11. DG de Carreteras

12. Mancomunidad de Canales del Taibilla

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Que la aprobación definitiva de las Revisiones de los Planes Generales de Ordenación Urbana Municipales, compete al Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 3.1 de la Ley Regional 10/ 1995 de 24 de abril, de Modificación de las Atribuciones de los Órganos de la Comunidad Autónoma en materia de Urbanismo en relación con el artículo 157.3 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

Segundo.- Que la tramitación de la presente Revisión del P.G.O.U. de Murcia cumple con los requisitos de los artículos 157.3 del Reglamento de Planeamiento citado, en relación con los artículos 123 y siguientes del mismo y el artículo 5 de la Ley Regional 10/95 citada.

Tercero.- Que el Servicio de Planeamiento Urbanístico con fecha 26/12/2000 evacuó informe sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Cuarto.- Que el Consejo Asesor de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 27 de diciembre de 2000, evacuó su preceptivo informe a esta Revisión siendo favorable a la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, sin perjuicio de los informes sectoriales y a reserva de la subsanación de las deficiencias que se especificarán en la Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, constanding las distintas intervenciones y justificaciones técnico-jurídicas de los asistentes al mismo, tras la intervención del ponente, en Acta del Secretario del Consejo de fecha 27/12/2000.

Quinto.- Que el Servicio Jurídico Administrativo con fecha 29/01/2001 evacuó informe sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Sexto.- Se consideran justificadas las determinaciones de la revisión del Plan General en los siguientes contenidos:

a) Sistema General de Infraestructuras de Transportes

A la vista de las manifestaciones de los representantes del Ministerio de Fomento en la reunión del Consejo Asesor de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se entiende aceptable el Sistema General de Comunicaciones proyectado para la red arterial estatal siempre que los enlaces a dicha red, desde vías de titularidad municipal o de la Comunidad Autónoma se produzca a distinto nivel y siempre que la banda de reserva para dichas vías de la red arterial estatal alcance un ancho mínimo de 60 metros y, en concreto, la Avenida de Levante que tendrá la condición de vía de alta capacidad.

b) Sistema General de Equipamientos

En cuanto a la ampliación de usos que realiza el artículo 5.15.2.1 procederá dejarlo reducido a las fincas de equipamiento de carácter local en las que se permitirá como uso compatible el hospedaje y actividades de las empresas de medios de comunicación social y como accesorio el de oficinas y servicios profesionales con una limitación en porcentaje de ocupación y edificabilidad total que haga prevalecer el uso dominante de equipamiento en la parcela correspondiente.

c) Obtención de los Sistemas Generales

En cuanto a determinados elementos de los Sistemas Generales del ámbito Ciudad (GC-P3, GC-P4 Y GC-L4) se ha asignado un derecho de aprovechamiento, $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$, distinto del general de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ del que disfrutarán todos los terrenos destinados a Sistema General Viario, de espacios libres, y de equipamiento comunitario, en el ámbito Ciudad, igual al derecho de aprovechamiento de todos los sectores de crecimiento de la Ciudad. Ello es así porque los terrenos integrantes de estos tres elementos eran suelo urbano en el anterior Plan General, a obtener por expropiación que no llegó a realizarse, estando contiguos a Estudios de Detalle cuya edificabilidad, $2,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$, equivale a $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$ que se le asigna. Es, por tanto, una decisión justa que atiende al origen urbanístico de los terrenos del anterior Plan, diferenciándolo de todos los terrenos que ahora se destinan a Sistema General de distinta índole

d) Suelo urbanizable sin sectorizar

La posibilidad de desarrollar operaciones de transformación urbanística en los terrenos clasificados como SB1-CSO, a ambos lados de Los Garres, debe quedar condicionada a desarrollar un proceso de evaluación ambiental que concluya con resolución favorable del órgano competente medio ambiental de la Comunidad Autónoma. En cuanto a la regulación contenida en el artículo 6.2.14, propia de dotacional residencial en grandes sectores (SD), se considera justificado por el hecho de que dicha regulación se asigna al único espacio del Valle Central, clasificado como suelo urbanizable, junto con

el espacio SC-CON, destinado al Parque Científico y Tecnológico donde, por la estructura de la propiedad del suelo, caracterizada por la existencia de fincas, en general, de gran superficie, sólo es posible en estos espacios llevar a cabo operaciones urbanísticas de gran envergadura que permita, en el caso de los suelos SD, realizar la cesión de grandes dotaciones de sistema general deportivo o de ocio o recreo y, en el caso del espacio SC, la cesión, mediante Convenio, del 60% del suelo del ámbito con destino a Parque Científico y ampliación de la Universidad. e) Suelo no urbanizable. La regulación de la huerta.

En primer lugar deben considerarse suficientes todo el conjunto de razones contenidas en la documentación de la Revisión de Plan General, en concreto en el Volumen III de la Memoria sobre justificación de las clases de suelo, conducentes a defender la integración del total conjunto del espacio de la huerta como suelo no urbanizable, así como el conjunto de razones justificativas de las exigencias de parcela mínima edificable requerida por las Normas de la Revisión en cada una de las zonas de huerta, derivadas básicamente del reconocimiento de la realidad de la huerta y de la estructura minifundista y atomizada de la propiedad del suelo, no comparable en términos de igualdad con el resto de los espacios que integran el suelo no urbanizable del municipio con arreglo a las previsiones de la Revisión.

En cuanto a la Norma Transitoria Única de legalización de viviendas y actividades se entiende también aceptable el conjunto de razones que han llevado a la Corporación municipal a decidir dicha legalización que, por lo demás, sólo está referida al cuerpo de las edificaciones levantadas y las actividades que en ellas puedan desarrollarse y sean tolerables por razones medioambientales, y no al terreno soporte de dichas edificaciones que tendrá el régimen urbanístico aplicable por igual a todos los suelos comprendidos en cada una de las zonas de huerta.

Respecto a las agrupaciones lineales la regulación contenida en las Normas de la Revisión lo que hace es mejorar las condiciones establecidas en el anterior Plan para los caminos de huerta en régimen de edificación alineada, elevando la parcela mínima requerida de 800 metros a una tahúlla (1.118 m^2) y estableciendo la obligación de cesión de suelo para formalizar caminos de 14 metros de ancho en un objetivo básico de mejora de accesibilidad viaria en el conjunto del territorio de la huerta.

Por lo expuesto,

DISPONGO

Primero.- Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, a reserva de la subsanación de las deficiencias y de las incorporaciones, en su caso, de las recomendaciones que se señalan a continuación:

CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL

· Debe estimarse la capacidad residencial en colmatación del suelo urbano (diferenciando el suelo consolidado, el sujeto a unidades de ejecución, el remitido a futuros Estudios de Detalle y a Planes Especiales, y el que incorpora instrumentos de desarrollo anteriores) y del suelo urbanizable transitorio y urbanizable sectorizado.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

· En relación con la red arterial estatal se debe disponer que todos los enlaces, desde las vías de titularidad municipal o de la Comunidad Autónoma se establezcan a distinto nivel y que el espacio de reserva para las vías que integran la red arterial estatal alcancen un mínimo de 60 metros de ancho y, en concreto, la Avenida de Levante, que formará parte del sistema general viario y tendrá características de vía de alta capacidad, con todos sus enlaces a distinto nivel, control total de accesos y banda de reserva de 60 metros de anchura. Dichas características se extenderán al tramo de la vía de penetración necesario para conectar la Avenida de Levante con la Nacional-301.

· Respecto a las áreas de servicio, se estará a las determinaciones que fueran vinculantes del informe de la DG de Industria de 07/11/00. En todo caso no se pueden calificar como Sistema General salvo aquellas en concesión sobre dominio público de carreteras.

· Debe establecerse la normativa correspondiente a la zona "EF. Red Ferroviaria", respetando la LOTT y aclarando su relación con las zonas de "instalaciones" y "servicios" ferroviarios del art. 3.8.1.2.3.b).

· Debe establecerse la normativa correspondiente a la zona "NI. Corredor de Infraestructuras", en concreto su clasificación de suelo afectos de obtención y sus usos característicos y compatibles en coherencia con lo indicado en la Memoria.

· La zona "EC. Plan Especial Estación del Carmen" en rigor no es ninguna zona, sino un ámbito de planeamiento diferido, que no puede entenderse convalidado al haber cambiado sustancialmente su ámbito respecto al PE que en su momento fue tramitado pero no aprobado definitivamente. En consecuencia el PG deberá establecer explícitamente sus objetivos, usos admisibles e intensidad de los mismos. Si se plantean usos residenciales se recomienda que el PE contemple las zonas verdes y los equipamientos correspondientes al incremento de población. Hasta tanto se realice el PE sería conveniente establecer un régimen transitorio, coherente con el art.17.2 de la ley regional 12/86.

SG DE ESPACIOS LIBRES.

· Resulta contradictorio con lo indicado en la Memoria (pag.3 Tomo V) tanto adscribir a sectores de suelo urbanizable sectorizado áreas calificadas FV "parque forestal (en concreto GU-JV2 y GB-Ñr2), como incluirlas en el interior de otros (ZB-Md1, ZU-Md5 y ZU-Md6).

· En el art. 8.1.1.3.b) deben excluirse del SG de Espacios Verdes Públicos, por su propia naturaleza y por coherencia con la Memoria del PG y el resto de su Normas Urbanísticas, las "zonas verdes locales" (EV) y "las zonas verdes de protección" (EW).

· Debe establecerse (dentro del artículo 5.16.3. "otras zonas verdes estructurantes") la normativa específica correspondiente a los "parques de distrito o pedanía" mencionados en el art. 3.7.1.2.a)iii) y que, en principio, corresponden a aquellas áreas que el PG ha identificado simultáneamente con el código correspondiente a un Sistema General (existente o previsto, según los casos) y con la calificación errónea de "EV" (zona verde local).

· Deben cuantificarse todas y cada uno de los elementos del SG de Espacios Libres Públicos (en concreto y exclusivamente los calificados como: VM "parque metropolitano"; VE "parque equipado"; y los "parques de distrito o pedanía"), diferenciando los existentes de los previstos, y cuya cuantía ha de cumplir el mínimo reglamentario de 5 m² por los habitantes en colmatación del suelo urbano y urbanizable sectorizado del PG. A estos efectos han de tenerse en cuenta que:

- Las áreas VE "parque equipado" solo contabilizarán al 80%, dado que es la única libre de edificación que garantizan unas normas que precisamente pretenden implantar equipamientos.

- Para poder incluir como "parque metropolitano" el área recreativa de El Valle, deberá acompañar informe favorable medioambiental y calificarse como tal "VM" en los planos.

· Debe recogerse en las NNUU (concretamente en el art. 5.16.3) la obligación, señalada en la Memoria, de elaborar un "Plan Especial de Sendas Verdes".

SG DE EQUIPAMIENTOS.

· Se recomienda cuantificar la superficie de los equipamientos a fin de compararlo con la estimación de necesidades contenida en la Programación del PG.

· Se recomienda mantener como equipamiento la Base y Aeródromo militar del Alcantarilla.

· Respecto al Campus Universitario de Espinardo, debe justificarse la no convalidación del Plan Especial "Ciudad Universitaria" aprobado en 1983 y del Plan Especial "Ampliación del Campus" aprobado en 2000, indicando que no consta la aprobación definitiva del instrumento a que remite el área residencial codificada como UA-496.

· Debe aclararse si dentro de los equipamientos estructurantes calificados (EE) se incluyen los "estructurantes de ámbito local" a que se refiere el art. 3.6.2.b), y si ello es así deberán diferenciarse de los de "ámbito metropolitano" a efectos de aplicación del art. 5.15.3.3

· Entendiendo que el art. 5.15.1.2. pretende favorecer la implantación de equipamientos, habría de añadirse, a fin de no distorsionar la imagen urbana de las zonas, que las condiciones de edificación derivadas del art. 5.15.5 no deben suponer aumentos de la altura en más de 1 planta de la que resulte de la zona y limitar el incremento de edificabilidad a un porcentaje (por ejemplo el 30%) respecto al correspondiente por la aplicación de las ordenanzas e la zona.

· La posibilidad de admitir sin limitación usos terciarios abierta en el artículo 5.15.2.1 supondría desnaturalizar los equipamientos que precisamente han sido calificados para cubrir las necesidades de la población (art. 25.3 y 29.1e del R.P.U.) por lo que debe eliminarse tal posibilidad para los equipamientos generales. No obstante en fincas de equipamiento de carácter local, carentes de actividad o uso concreto en la fecha de aprobación definitiva de la revisión, se permitirá como uso compatible el hospedaje y actividades de las empresas de medios de comunicación social siempre que, dentro del ámbito o sector delimitado se mantenga y justifique la proporción adecuada respecto de los equipamientos suficientes, para satisfacer las necesidades colectivas que éstos han de atender. Como uso accesorio se permitirá el de oficinas y servicios profesionales, siempre que no supere el 25% de la ocupación o edificabilidad total de la finca.

· Se recomienda pormenorizar en el PG el uso concreto (deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, etc.) de los equipamientos, a fin de garantizar la adecuación de los distintos usos a las características socioeconómicas de la población, así como por coherencia con el régimen de sustitución de usos desarrollado en los apartados 2 y 3 del art. 5.15.2., que no tendrían sentido sin esa pormenorización (salvo que se quisiera referir al uso “existente”, en cuyo caso, el procedimiento de sustitución debería ajustarse a algunos de los previstos en la legislación urbanística).

· Art. 5.15.5.a). Se recomienda reconsiderar la ocupación del 100% para las parcelas de equipamiento insertas en zonas de ordenación a vial o entre medianeras, ajustándolas a las de la zona, para evitar la aparición de grandes volúmenes en el interior de las manzanas.

· Art. 5.15.5.b). Se debe añadir que la edificabilidad del equipamiento no computará, bien cuando éste sea público, bien en los privados exigidos reglamentariamente en lo que no excedan de los estándares mínimos. Se recomienda además señalar la edificabilidad de 2m²/m² como un “máximo” a fin de flexibilizar el planeamiento de desarrollo

· Faltan las normas particulares del “ED. Gran equipamiento deportivo” grafado en planos.

SG HIDRÁULICO.

· Se deben calificar como “EH” los cauces públicos identificados en el proyecto Linde correspondientes a las ramblas: de Cobatillas, a su paso por los nuevos suelos urbanizables; del Carmen, entre el nueva Avenida de la Costera Norte y la acequia de Zaráiche; de La Murta, junto al suelo urbanizable SR; de Fuente Álamo, cuya zona inundable afecta a los suelos urbanizables SU-Ls y SI-LS; y rambla Salada, junto a los suelos urbanizable SU-Cd y SG-G3.

· Se deben calificar como “EH” las obras aprobadas de las presas de las ramblas del Puerto de la Cadena, Garruchal y Tabala, y sus colectores de desagüe.

· Se recomienda que el PG recoja el trazado futuro de cauces de ramblas, drenajes, azarbes y acequias de riego afectadas por nuevos terrenos reclasificados, o al menos que lo imponga como condición para los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondiente.

· Debe incluirse en la normativa del PG la necesidad, previa a la ejecución de actuaciones urbanísticas que afecten los márgenes de los ríos Segura y Guadalentín, los márgenes de algunas ramblas, así como los terrenos situados aguas debajo de los puntos en que el cauce de éstas desaparece a causa del desarrollo urbanístico anterior, de realizar una propuesta de delimitación provisional del d.p.h. y los estudios hidrológico-hidráulicos para la delimitación de las zonas inundables a efectos de establecer, en su caso, las limitaciones en el uso del suelo y las condiciones que deben cumplir las edificaciones para evitar que se ocasionen daños a las personas y reducir los daños materiales en la mayor medida posible. Tales actuaciones urbanísticas, con los estudios y determinaciones citados, deberán someterse a informe de la CHS.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

· Se estará a las determinaciones que sean vinculantes en cuanto a electrificación y gasificación del informe de 03/11/00 de la DG de Industria, Energía y Minas.

· Se debe completar el plano de “Red arterial de Saneamiento y Depuración” con los esquemas orientativos para los suelos urbanos y urbanizables sectorizados de Campo de Murcia.

· Se debería incorporar la normativa específica (edificabilidades, usos compatibles, etc.) de las zonas de “infraestructuras básicas” calificadas: BA (Abastecimiento); BD (Depuración), BE (electrificación) y BX (genérico).

OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

· La asignación (art. 8.1.3.2.d) de una edificabilidad a los propietarios de suelos de SG del Parque de Salafranca en Torreagüera distinta de la fijada para los propietarios de los sectores a los que se adscriben (ZM-Bj6, GB-Tr1 y GU-Tr3) no respeta el equilibrio de beneficios y cargas en cada actuación que ha de garantizarse conforme al art. 5 de la Ley 6/98, por lo que se debe igualar el derecho de aprovechamiento de los citados sectores.

SUELO URBANO.

DELIMITACIÓN.

A la vista de la documentación aportada los siguientes terrenos pasarán a ser suelo urbanizable, salvo que se justifique que reúnen las características de suelo urbano en concreto:

- Javalí Nuevo: área industrial aislada frente al cuartel de paracaidistas, que ni siquiera se ha sujetado a ámbito de gestión (anteriormente N.U.8c).

- El Puntal: área PP-Pn2 (anterior NU 8c y NP III) y área Oeste del ámbito PI-Pn4 (anterior NU 7a., 8b y 10b)

- Cabezo de Torres: área formada por el UA-217 y UD-CT3 (anterior PP Ind. Cabezo de Torres); área Norte del ámbito PU-CT3 (anterior NU 11/2) y área urbana industrial aislada al Norte del casco en ambas márgenes de la Ctra. A-4, que no se ha sujetado a ámbito de gestión (anterior SNU 12).

- La Cueva: área UE-Md8, que fragmenta el sector ZM-Md3 (anterior SNU 11/3).

- El Palmar: área PI-Pm5 (anterior NP VII).

- Verdolay: área al Sur del casco y al Oeste de la rambla, sin alineaciones y afectada por el yacimiento YA-04 (anterior SNU 8c)

- Algezares: área UD-Az1 (anterior SNU 8c) y la parte occidental del área PB-Az1 (anterior NPO)

- Zeneta: área de ensanche Oeste formada por el UD-Zt2 y UE-Zt2 (anterior NPO y SNU 8c) y el área UD-Zt1 (anterior SNU 11/3)

- Nonduermas: área UE-Nm1 (anterior 11/1)

- Murcia: área UA-209 (PP CR-4)

- Santa Cruz: Área de ensanche al Oeste del núcleo hasta la Vereda de Riquelme, que ni siquiera se ha sujetado a ámbito de gestión (anterior 11/3)

- El Raal: área de ensanche Sur formada por el PM-Ra 1 y la parte Sur del PI-Ra2 (anterior SNU 11/3)

- Baños y Mendigo: áreas UA-295 (PE “Mossa Golf”) y UA-296 (PE “Bioressic Parck”)

- Los Martínez del Puerto: área al Sureste formada por UD-MP1 y UD-MP2 (anterior SNU 12)

- Valladolides: área UE-VJ3 (anterior SNU 12)

- Lobosillo: área UA-353 (PP “Lobosillo Este”, en la que el nuevo PG además modifica sus límites)

ORDENACIÓN DIRECTA.

- Deben aportarse los planos de infraestructuras del art. 29.1.i) RPU a los que alude la pag. 27 del Tomo V de la Memoria.

- Se recomienda que el PG acote el ancho de aquellas calles de nueva apertura que no estén incluidas en ED ó PE, al carecer aún del PG en formato digital y a los importantes errores que puede llevar su medición sobre plano por la escala de edición utilizada 1/ 2.000. En todo caso (art. 5.1.4. Alineaciones) las calles de nueva apertura inferiores a 7 m. no podrán ser destinadas a tráfico rodado, conforme a las dimensiones mínimas de calzada y acera del art.9 de la ley regional 5/95.

- Se deben señalar las rasantes de las calles de nueva apertura no incluidas en ED PE.

- En la zona "MC. Centro Histórico de Murcia" se recomienda, a fin de no distorsionar su imagen urbana, mantener la regulación de alturas en función de los anchos de las calles y de las edificios preexistentes, y en todo caso el nuevo PG debe concretar a los inmuebles catalogados como "Protección Ambiental Grado 4" por el PECHM las alturas aplicables, incorporando en su caso el Callejero del PGOU anterior, todo ello sin perjuicio de lo que informe la DG de Cultura.

- También con el objetivo de no distorsionar la imagen de los tejidos urbanos tradicionales, se recomienda que la altura máxima en la zonas "RC. Casco antiguo de pedanías" se limite en aquellos núcleos de pedanías en los que las edificaciones existentes son mayoritariamente de 2 ó 3 plantas con independencia del ancho de las calles.

ORDENACIÓN INCORPORADA.

Deberán explicitarse las condiciones de ordenación y de edificabilidad para los instrumentos que el PG convalida "con modificaciones" (código "UM-"), a efectos de la correspondiente Revisión-Adaptación de los mismos.

En las ordenanzas "RR", "IR", "TR" y "GR" deben definirse los usos compatibles, que será de aplicación en los casos en que los instrumentos incorporados carecieran de ella

Se observa que algunas áreas "UA- " (remitidas "sin modificaciones" por el PG a instrumentos anteriores) exceden en unos casos del ámbito de dichos instrumentos o en otros se altera su ordenación, por lo que el PG debe cambiar su codificación a "UM-". En principio se han detectado las siguientes:

- UA-352, PP "Sector A. Torre Güil" (incluye cuña de terrenos anteriormente SNU.8b)

- UA-080, parte del ED "El Palmar B" (cambia la ordenación interior)

- UA-026, parte del ED "San José de la Vega B" (se amplía por el Este)

- UA-083, ED Baños y Mendigo (amplia límite de la zona verde)

Para mayor claridad se debe relacionar el código que emplea el nuevo PG para identificar los instrumentos anteriores aprobados que convalida (ED, PERI, PP, incluso Unidades de Ejecución) con la denominación precisa con la que fueron tramitados y aprobados. En todo caso no consta en los archivos de esta Consejería que estén aprobados los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Espinardo: ED UM-044

- El Tiro: PERI UM-185

- El Esparragal: UA-299, y PERI UA-648

- San Ginés: ED UA-435

- La Alberca: UA-8.a, y UA-8.c

- Santo Ángel: UA-8.a

- Algezares: ED UA-4415

- Zarandona: ED UA-4406

- Santiago y Zaraiche: PERI UM-114

- El Raal: PG UA-578

- Los Martínez del Puerto: UM-416

Resulta muy confuso que el nuevo PG remita determinados ámbitos a Modificaciones puntuales del anterior PGOU, en concreto:

- El Palmar: UA-573

- Beniaján: UA-572

- Alquerías: UA-562 y UM-562

- El Raal: UA-578 (no aprobada definitivamente)

ORDENACIÓN DIFERIDA.

- Debe aclararse la titularidad pública o privada de las nuevas dotaciones incluidas en ámbitos remitidos a E. Detalle o Plan Especial.

- Las zonas verdes y equipamientos fijados por el PG para los Estudios de Detalle serán "vinculantes" (y no "orientativos" como se recoge en las Fichas particulares), conforme al limitado alcance reglamentario de los ED y con el propio art. 5.24.4.1.b) del PG.

- La posibilidad (art. 5.24.4.1.a) de ampliar un 10% de la superficie de los E.Detalle para poder adaptarse a las parcelas catastrales ha de circunscribirse solo a los casos que no conlleven cambios en la clasificación del suelo urbano. Esta misma limitación ha de aplicarse a aquellos ámbitos concretos remitidos a Plan Especial en los que sus Fichas particulares contemplan posibilidades de ampliación (10% ó 15%, según los casos).

- A la vista del art. 5.25.3.1., debe aclararse si se consideran también "indicativas" la cuantificación de las superficies de zonas verdes y equipamientos que expresamente señalan las Fichas del PG en algunos ámbitos remitidos a P. Especial. En todo caso y al menos en los ámbitos de cierta extensión superficial se debería indicar que el PE ha de contemplar las zonas verdes y equipamientos correspondientes a su población .

UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Debe indicarse la titularidad pública o privada de los equipamientos incluidos en las UE.

A la vista del art. 119.3 LS/76, se recomienda señalar el Sistema de Actuación correspondiente a las Unidades de Ejecución delimitadas por el PG.

Se recomienda la elaboración de un cuadro comparativo de aprovechamientos y cesiones de las distintas Unidades de Ejecución a fin de justificar adecuadamente las diferencias que pudieran existir dentro de áreas urbanísticas homogéneas.

Para garantizar la ejecución de la ordenación prevista en el PG, se recomienda, a la vista del art. 36.1 RGU, la delimitación de Unidades de Ejecución en aquellas áreas de nuevo suelo urbano con previsión de nuevos viales o dotaciones, en concreto:

- Javalí Viejo: área triangular industrial al Sur de la UE-JV3 (anterior SNU 11/3)

- Cobatillas: área de ensanche al Este del núcleo principal (anterior NPO)

- Los Garres: área entre el carril de Los Olmos, la Ctra. de Tiñosa y el PI-GL1 (anterior SNU 11/3)
- Torreagüera: área de remate del borde Suroeste del casco entre UA-077 y UD-Tr3.
- La Raya: área al Sur de la acequia Puxmarina y Oeste de la Ctra. de la Raya (anterior 8.a, 4b y 11/1)
- Barriomar: área Este del núcleo en la Ctra. Sta. Catalina hasta el límite del ZT-SB2 (ant. SNU 11/1)
- Los Dolores: área al Este del núcleo a lo largo de la Ctra. de Beniaján y del carril de la Enea (anterior SNU 11/1 y 11/4)
- Casillas: área al Norte de la Avda. de la Libertad, frente al UD-Cs1 (anterior SNU 11/1 y 11/4)
- El Raal: área a ambos márgenes de la C/Mayor, a la altura del carril de Los Valencianos (anterior SNU 11/3 y 11/4)
- Los Martínez del Puerto: área de remate del borde Norte del casco actual (anterior SNU 12)

SUELO URBANIZABLE.

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO.

- Debe incluirse en el Título 6 (Régimen del Suelo Urbanizable) la normativa correspondiente al “suelo urbanizable transitorio”: definición, determinaciones y relación de los sectores aprobados que se incorporan.
- Para mayor claridad se debe relacionar el código empleado por el PG para identificar cada PP con la precisa denominación con que fue tramitado y aprobado (por ejemplo el TA-306 corresponde al PP “El Campillo”).
- No pueden convalidarse los sectores que no han sido aprobados definitivamente (tales como el TM-358 “PP Cabezo Cortao Industrial”, TM-359 “PP Cabezo Cortao Equipamientos” y TA-375 “PP Gran Murcia”). En estos casos debe el PG definir concretamente los criterios de desarrollo aplicables.
- Igualmente debe definir qué modificaciones quiere imponer el PG a ciertos sectores (TM-218 “PP Cabezo de Torres residencial”, TM-203 “PP La Ñora residencial”; TM-372 “PP La Granja” y los anteriores TM-358 y TM-359), a efectos de la correspondiente Revisión –Adaptación del PP.
- Para poder admitir la modificación del ámbito de muchos PP aprobados planteada por el PG, debe justificarse previamente el mantenimiento del cumplimiento de estándares reglamentarios en el nuevo ámbito de suelo urbanizable resultante tras el PG.
- No está justificado excluir de la clasificación de suelo urbanizable transitorio con que se convalida todo un sector, ciertas parcelas que se codifican como urbanas “UA-” por el mero hecho de haber sido objeto de Estudio de Detalle.(ello afecta, al menos, a los sectores TA-381 “PP Sector NPO” en Cobatillas, TA-307 “PP La Tana”, TA-306 “PP La Basílica”, TA-207 “PP CI-1” y TA-213 “PP CE-2”).

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- Entre las condiciones para la subdivisión de sectores (art. 6.1.4.2) se debe añadir la necesidad de garantizar sus conexiones exteriores para posibilitar el desarrollo independiente de cada subsector.
- Se deben establecer las condiciones de urbanización exigibles a los PP (art. 40.3 RPU).
- Deben aportarse los Esquemas Orientativos de infraestructuras exigidos en el art. 30.d) RPU, a los que alude en la pag. 27 del Tomo V de la Memoria.

- El reconocimiento de una edificabilidad adicional a los propietarios de viviendas afectadas (art. 6.1.8), va en contra de los principios de equidistribución (art. 5 Ley 6/98) y de atribución de edificabilidades exclusivamente por superficies (art. 30c del R.P.U.)
- Se debería indicar la normativa correspondiente a las calificaciones grafiadas en los sectores económicos (en concreto, zonas “IP”, “GP”, “TC” y “AE”).
- Se debería incluir para los sectores residenciales con mayor edificabilidad efectiva (los ZM del Área Central) la limitación de su densidad a las 75 viv/has de suelo del sector (art. 47.3 RPU).

SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR.

- No queda justificada la clasificación como suelo urbanizable de terrenos incluidos en las Zonas regables del Trasvase declarada de Interés Nacional, salvo en aquellos casos en que el PG “sectorice” para atender necesidades urbanísticas previsibles y para definir el modelo global de usos del suelo a largo plazo. En concreto se trata de las áreas sin sectorizar de Cobatillas (SU-Cb), Lobosillo (SU-Lb) y SI-Lb y Sangonera la Seca (SI-SS, SG-O y parte del SU-SS al Sur de la cota 140).
- La posibilidad de llevar a cabo operaciones de transformación urbanística en los espacios clasificados como SB1- CSO, situado en ambos lados de los Garres, queda condicionada a sujetarse a un proceso de evaluación ambiental que concluya con resolución favorable del órgano competente en materia medioambiental de la Comunidad Autónoma.
- Para las zonas SB, SB1, SP, SF y SR (artículos 6.2.9, 6.2.10, 6.2.11, 6.2.1.2 y 6.2.13, respectivamente), se debe:
 - matizar sus definiciones (apartado 1 de los citados artículos) por cuanto en ellas se explicitan circunstancias paisajísticas o agraria y no precisamente la ausencia de valores a proteger.
 - indicar (apartado 2) como “uso característico” de esas mismas zonas el residencial y/o turístico a implantar previsto por el PG, que no se puede considerar como mero uso “compatible”.

- Para las zonas anteriores y también para la “SD” en su Alternativa A (art.6.2.14.4):

- Debe eliminarse (apartado 3) el término “sector de mejora ambiental” y “sector de usos complementarios”, pues no son sectores urbanísticos en sentido estricto (el primero se plantea como área de protección de la naturaleza y el segundo puede plantearse íntegramente como área de usos agrícolas). Obviamente no se puede, como pretende el PG, incluir suelos excluidos del proceso urbanizador y clasificados como SNU de protección forestal -“NF”- o de protección agrícola -“NB” y “NJ”- ni a efectos de generar aprovechamientos urbanísticos, ni de cómputo de cesiones en sectores urbanizables.

- Respecto a las áreas de “mejora ambiental” (apartado 3.a), si el PG desea imponer una carga de SG Forestal en el interior de las zonas urbanizables, debe denominarlo claramente como “FV” (resulta contradictorio pretender la desclasificación a “NF Zona de protección de la naturaleza y usos forestales” de parte de un suelo declarado urbanizable), no siendo posible computar a esos efectos suelos exteriores SNU “NF”, salvo en que propio PG los hubiera delimitado y calificado expresamente como Sistema General Parque Forestal “FV” adscrito a la zona urbanizable sin sectorizar

- No tiene sentido imponer la reserva de “usos complementarios” en los términos planteados (apartado 3.c)

pues es contradictorio imponer el destino agrícola para terrenos declarados urbanizables. Respecto a usos deportivos-recreativos, no tiene el PG por qué imponer su tratamiento urbanístico fuera del PP de sector residencial-turístico del que resulten compatibles o complementarios.

- En las zonas con uso mixto “turístico-residencial” (SB, SP, SF, SR y Alternativa A en SD) debería diferenciarse la edificabilidad mínima que se garantiza para usos exclusivamente turísticos frente a los residenciales.

- En todas las zonas con usos residenciales, ha de incluirse la obligación de establecer en las operaciones de transformación la reserva mínima de 5 m² de SG de Espacios Verdes Públicos (en cualquiera de sus modalidades de “parque metropolitano”, “parque equipado” o “parque de distrito o pedanía”)

- Debe establecerse la normativa de los suelos “SU” y “SI” (en concreto intensidad de uso y tamaño mínimo de las actuaciones), y respecto al “SG” debe incluirse en el encabezamiento del art. 6.2.4 (que en principio solo hace referencia al sectorizado “ZG”).

- Se deben señalar los usos incompatibles, hasta que se promueva su transformación urbanística, en las zonas SU, SI, SG, SC y SD.

- En la normativa de las zonas “SC” (art. 6.2.8) y “SD” (art. 6.2.14) no se incluye la vinculación específica del ámbito SNU “NF-” grafiado en planos e indicado en los Cuadros de las Fichas particulares. En caso de pretender su adscripción, deberá identificarse como sistema general forestal GF (y no como SNU de protección de la naturaleza “NF”).

- Aclarar en qué puede consistir la “vinculación” de un ámbito de SNU agrícola paisajístico (NJ-SB) a un área urbanizable (en concreto, SB-O de Sangonera la Verde)

- Aclarar la “vinculación”, no especificada en la normativa, que pretende hacer el PG de ámbitos calificados “EV-” y “DE-” a determinadas áreas (SG-CNC de Cabezo de Torres y SB1-CNE de Monteagudo y SB1-CSO de Los Garres), pues dichos códigos corresponden a zonas verdes y equipamientos de “ámbito local”, elementos cuya definición es misión propia de los Planes Parciales y no del PG.

SUELO NO URBANIZABLE.

DELIMITACIÓN.

- Debe ajustarse el perímetro del Parque Regional Carrascoy-El Valle según lo informado por la DG del Medio Natural

NORMATIVA DE LAS ZONAS DE HUERTA

- Se debería eliminar la expresión de “superficie de parcela para originar derechos edificatorios”, que se incluye en las normas de algunas de las zonas del SNU y que parece concebir el SNU como un mercado inmobiliario alternativo, sustituyéndola por la más propia de “parcela mínima edificable”.

Agrupaciones Residenciales tradicionales (NT, NM)

- Las zonas “NM” y “NT” no reúnen los valores a proteger exigidos en el art. 9 de la ley 6/98, por lo que no pueden clasificarse como SNU, siendo mucho más apropiada su clasificación como Suelo Urbano habida cuenta del grado de consolidación que presentan.

- Se recomienda identificar (con su topónimo o con un código) cada uno de los núcleos a fin de facilitar su localización,

así como unificar los códigos “NT” y “NM” que corresponden a una misma y única normativa.

- Debe sustituirse la denominación de “Plan Especial de Mejora del Medio Rural” por una más apropiada a su clasificación de suelo urbano, utilizando alguna de las tipologías de Plan Especial desarrolladas por el PG en e el art. 5.25.1. o creando una nueva. En todo caso debe aclararse en qué núcleos los Planes Especiales son obligatorios, en cuyo caso las condiciones de edificación hasta su aprobación serán las del art. 17 Ley regional 12/86.

- En caso de que no fuese obligatorios dichos PE y a fin de no dificultar sus objetivos de rehabilitación y dotación de viario y espacios libres, se considera conveniente limitar la posibilidad de construcción de nuevas edificaciones solo a aquellas parcelas recayentes con caminos públicos preexistentes, así como limitar la posibilidad de ampliación del 30% de volumen a que la edificación resultante de la ampliación no exceda de los 300m², debiendo el PG definir las condiciones de edificación aplicables a dichas ampliaciones (altura máxima, retranqueo, etc.).

Agrupaciones lineales y D.Transitoria 2ª.a).

- La norma de “agrupaciones lineales”, debe delimitarse gráficamente, todo ello sin perjuicio de que el PG pudiera identificar aquellos tramos que reunieran las mismas circunstancias de consolidación que los denominados “NT” o “NM” para su incorporación a estas zonas.

- Esto mismo cabe decir de los caminos edificables del PGOU anterior a que se refiere la Disposición Transitoria Segunda a).

NORMAS URBANÍSTICAS

Título 1. Disposiciones generales

Art. 1.2.2. “Figuras de desarrollo”. Formalmente su contenido no se ajusta al título pues hace una relación, no directamente de los distintos instrumentos previstos o posibles de desarrollo del PG, sino de las distintas clases de suelo (por lo demás incorrecta, pues no existen como categorías con régimen jurídico propio ni el “SU sujeto a Plan Especial” ni “SU sujeto a ED”, que son meros ámbitos remitidos a ordenación posterior y que han de encuadrarse en el régimen de derechos y deberes bien del SU “consolidado” bien del “no consolidado”). En relación con lo que se denomina como “la documentación necesaria para la transformación del suelo” (apartado f) relativo al urbanizable sin sectorizar) su tramitación, hasta tanto se desarrolle en la futura ley regional, debe quedar remitida a alguno de los instrumentos previstos por la legislación vigente.

Título 2. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo.

Art. 2.1.2. “Suelo urbano consolidado”. Resulta contradictorio que para adquirir la condición de solar se exija que el viario esté urbanizado “en su totalidad” (aptdo. 2) y, a su vez, que la adquiera “si se cede o costea... la mitad del vial” (aptd. 3).

Art. 2.1.3.1. (transferencia de edificabilidad en SU sujeto a UA). A fin de no alterar la densidad residencial o el equilibrio de usos del PG, debe concretarse que la transferencia ha de ser entre parcelas de la misma zona o cuanto menos del mismo uso. Igualmente deben mantenerse inalteradas el resto de

condiciones de edificación (alturas, fondos edificables, retranqueos, etc) para no distorsionar la volumetría de la zona y no causar perjuicio a predios colindantes, por lo que solo debería admitirse la transferencia en el caso de tipologías de edificación aisladas, salvo que se actuase por manzanas completas.

Art. 2.1.5.3.c) (cesión para usos forestales públicos y de protección de la naturaleza en suelo urbanizable sin sectorizar). Esta cesión excede de las establecidas en el art. 18 de la ley 6/98, que las limita a los sistemas locales y generales.

Art. 2.1.5.3.h) (Plan de Transformación del suelo en suelo sin sectorizar). Dicho “Plan de Transformación del suelo” no existe en la legislación ni en el resto del PG que lo denomina “documentación necesaria para la transformación”

Art. 2.1.6.4.a). (expediente de ocupación directa de SG). Al no estar aprobada la “legislación regional del suelo” que regule la ocupación directa, debe remitirse a la legislación vigente.

Art. 2.2.2 (división de fincas en SU con UA). A fin de no dificultar la ejecución de las Unidades de Actuación no debe permitirse la segregación de fincas, conforme resulta de los art. 104.1 y 101.1.a) del RGU.

Art. 2.4.1. “Instalaciones provisionales”. Los dos supuestos señalados por el PG (SU con UA y Suelo urbanizable) no coinciden con los establecidos en la legislación vigente (artículo 17 ley estatal 6/98 y artículos 16 y 17.2 de la ley regional 12/86).

Título 3. Clasificación general de los usos.

Art. 3.2.2.1.c) (usos complementarios en sótano). Queda confusa si la obligación de “accesos comunes” se exige conjuntamente para la totalidad de los usos no residenciales que pudieran implantarse en sótano, o si por el contrario, se exige individualmente entre el uso implantado sobre rasante y su complementario en sótano.

Art. 3.3.2. “Vivienda exterior”. Debe aclararse que se entiende por “espacio exterior accesible” al que se refiere el apartado 1. Igualmente el apartado 2 es confuso, ya que no es posible que haya “huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior al del terreno sobre el que se implanta (la vivienda)”, porque de ser así se cegarían de tierra, salvo que la norma se pretenda referir a la rasante del terreno que haya servido para la medición de alturas.

Art. 3.3.4. “Usos prohibidos”. Deberían objetivarse los parámetros que hacen incompatible unas actividades en un edificio residencial (por ejemplo, nivel de ruido, potencia, superficie, etc.) y no ser una mera casuística. En cualquier caso, la relación de actividades de este artículo debe ponerse en relación con los “usos pormenorizados” que se regulan en el Título 3 de las normas (“taller doméstico”, “pequeños talleres”, “almacén de venta”, “comercio”, etc) y que son los que han servido para identificar los usos compatibles, según su situación en planta baja u otras del edificio, en cada una de las zonas residenciales del SU (art. 5.2 y siguientes).

Art. 3.4.5. “Instalaciones Singulares de alta incidencia ambiental”. Debe concretarse qué se entiende como actividad de

“alta incidencia ambiental” por remisión a la normativa medioambiental, identificando cuales de las sometidas a EIA son de “alta incidencia”. Debe aclararse la obligación de separarse en SNU 2.000 m de los núcleos de población (aprtdo. 2), que no viene recogida en la normativa particular de uso industrial en SNU (art. 7.2.9).

Art. 3.4.6. “Grandes Establecimientos Industriales”. En el apartado 5 debe aclararse en que supuestos se obliga a prever zonas verdes arboladas, pues el PG no indica qué entiende por “proyecto de ordenación singular”. Debe eliminarse el apartado 6, pues de una mera “tramitación de la licencia” no se puede derivar sin más la “tramitación de la figura de planeamiento correspondiente”.

Art. 3.5.5.2 (aparcamiento por habitación en hoteles). A fin de no dificultar la implantación de alojamientos turísticos, la exigencia de aparcamiento debería, como hace el PG para otros usos comerciales o de restauración, exigirse para “nuevos edificios”

Art. 3.5.6. “Campamentos de turismo”. Al no establecer condiciones específicas el PG, debería recordarse la exigencia de redactar un Plan Especial conforme al art. 8 del vigente Decreto regional 19/1985 sobre Ordenación de Campamentos Públicos de Turismo.

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

Art. 4.3.2. “Rasantes”. Debe definirse qué se entiende por “rasante del terreno” a la que remite el art. 4.5.1.2. para medir la altura en el caso de edificación abierta, y en concreto sobre si se admite alteración de la rasante natural para nivelación o urbanización interior de la parcela.

Art. 4.3.4 “Separación entre edificios”. No queda claro si la expresión “planos verticales más salientes” hace referencia a las fachadas de los cuerpos de edificación o si incluyen también los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir. Esta misma apreciación se hace a los artículos 4.3.6.1 (relativo al retranqueo) y 4.4.1.a) (relativo a la superficie ocupada).

Art. 4.3.5.2 (ocupación en subsuelo para garajes fuera de línea). De la lectura de este artículo parece desprenderse la imposibilidad de ocupar el subsuelo público para el cumplimiento de los porcentajes de aparcamiento en las áreas sujetas a Unidad de Actuación, lo que podría resultar contradictorio con lo dispuesto en el art. 3.3.3.2., que obliga a los instrumentos de desarrollo (PP, PERI y ED, los cuales pueden a su vez delimitar UA) a definir el “espacio de ocupación en sótano que corresponde a cada edificación” para dar cumplimiento a la dotación mínima de aparcamiento en uso residencial.

Art. 4.4.1. a) (superficie ocupada). Además de aclarar si los vuelos cuentan a efectos de ocupación, debe indicarse que los “patios de uso colectivo” solo podrían descontarse del cómputo si no están edificadas sobre rasante.

Art. 4.4.3.2.f) (buhardillas sin computar edificabilidad). Todos los usos residenciales aunque se ubiquen bajo el faldón de cubierta deben computar edificabilidad, como correctamente

se señala para los áticos, pues como ellos las buhardillas albergan un uso lucrativo y característico. Asimismo deben computar edificabilidad los usos bajo cubiertas ligados a locales de la planta inferior y regulados en el art. 4.5.11.

Art. 4.4.3.2.i) (cómputo de edificabilidad de los cuerpos volados abiertos). Al no distinguir la norma, parece que el cómputo del 50% es independiente de que los vuelos abiertos lo estén por 1, 2 ó 3 de sus lados. En todo caso debe aclararse si superado el 10% (respecto a la superficie cerrada de la vivienda) toda la superficie abierta computa al 100% o solo la que exceda del porcentaje del 10%.

Art. 4.5.12. "Áticos". Debe aclararse si su retranqueo es del 45% ó de 45°.

Art. 4.5.14. Entreplantas. Debe indicarse si se permiten en todas las zonas o solo en aquellas en las que el PG expresamente lo señala (zona "MG").

Vuelos. Pese a ser un elemento más en la concreción del volumen de los edificios, que por tanto debe quedar claramente reglamentado en el PG conforme al art. 29.1.h) RPU, las referencias en el articulado no son sistemáticas (artículos 4.3.5.2., 4.4.3.2.i), y 5.4.3.4) y deben completarse al menos con la indicación de las zonas donde se permiten, a qué altura mínima sobre la rasante, con qué dimensiones del vuelo, etc.

Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Debe incluirse en el PG, de acuerdo con el art. 29.1.h) RPU, la reglamentación detallada de las condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y edificios, especialmente las relativas a las dimensiones de los patios a las que hace alguna referencia en el resto del articulado (entre otros en los artículos: 3.3.2.1. "patios abiertos a fachada"; art. 5.15.5.b) "patios" a efectos de retranqueo; y 4.4.1.a) "patio de uso colectivo")

Título 5. Régimen del Suelo Urbano.

Altura en planta baja con ocupación total del solar (de aplicación a muchas zonas). Debe aclararse si los 4,5 m. son de altura libre de la planta baja, o de altura sobre la rasante.

Art. 5.5.3. Ocupación (zona RM). Manzanas de nueva promoción. Aclarar en que casos se exige edificar con patio de manzana de uso común, al utilizar el término "lindero" referido a una manzana en vez de a una parcela

Vías privadas de acceso (Art. 5.7.3 y 5.9.3.). Se recomienda que el PG fije, al igual que hace para los viales privados en zonas industriales "IX" o "IG", el ancho mínimo de esa vías de modo que garantice su accesibilidad para su uso residencial y su seguridad (acceso de bomberos).

Art. 5.9.1. Se recomienda incorporar a la definición el siguiente párrafo: "La subzona RD-1 se corresponde con espacios ocupados por vivienda unifamiliar adosada con alto porcentaje de consolidación por edificación".

Art. 5.9.3. Ocupación (zona RD). Aclarar la excepción del apartado 1 cuando se refiere a "parcelas formando manzana cerrada".

Se recomienda incorporar lo siguiente en el apartado de ocupación: "El fondo máximo edificable en la subzona RD-1 será de 15 metros. En planta baja, hasta 4 metros de altura, la ocupación podrá ser total para usos no residenciales".

Se recomienda en el apartado de edificabilidad neta añadir "RD-1. La altura máxima de plantas, sin aplicación del anterior índice, será de 2 (7 metros de altura de cornisa), salvo en calles de ancho mayor de 8 metros donde se permitirá una tercera planta retranqueada 3 metros de la alineación exterior de fachada).

Art. 5.11.3. Altura (zona RG). Aclarar si el 30% de ocupación de la 3ª planta se computa sobre la planta inmediatamente inferior o sobre la de mayor superficie ocupada.

Art. 5.13.3. Excepción de alturas en unifamiliares de Vistabella (zona RU). Teniendo en cuenta que ciertas viviendas han sido transformadas (edificando esa segunda planta o aumentando la ocupación en planta baja), y a fin de no alterar sustancialmente la ordenación primigenia, se recomienda matizar la redacción de modo que se quede claro que la altura máxima será de 2 plantas sobre la ocupación original de la planta baja.

Art. 5.17.4. Segregaciones (zona IC). Aclarar el parámetro de 5m³/m², cuando la edificabilidad se fija en 1m²/m².

Art. 5.21.4. Parcelas confrontantes con vías no principales. (zona MX). Aclarar su 2.º párrafo (a qué efectos se ha de aplicar la ordenanza "RN") y el 3.º, que pretende imponer una obligación de edificación de otra finca contigua.

Art. 5.22.3. Ocupación (zona AJ). No se entiende la necesidad de imponer un ED, salvo, en los casos en que se planteasen dentro de la misma parcela usos en edificios distintos.

Título 7. Régimen del SNU.

Se recomienda matizar el articulado según el informe de la DG del Medio Natural.

Artículos 7.1.1. y 7.1.2.3 (definición y usos del SNU). Deberían ajustarse al texto de la ley 6/98 y el RDL 4/2000.

Art. 7.2.1. (autorización de usos). El inciso relativo al "previa licencia municipal" que figura en los apartados a) y b) habrá de entenderse sin perjuicio de los casos es que se requiere previa autorización autonómica según la ley 10/95. Esto mismo ha de tenerse en cuenta en los supuesto de viviendas y actividades de interés público a que se refieren las Normas y Disposiciones Transitorias del PG.

Art. 7.2.2.4. (usos excepcionales de interés público). Se recomienda incluir los usos turísticos de hospedaje (regulado en el art. 3.5.5), de camping (art. 3.5.6) o de espectáculo y ocio (art. 3.5.4) que exijan su implantación en el medio rural.

Art. 7.2.4.2. (Usos silvícolas). Los "centros asistenciales especiales" y los "centros de enseñanza técnica de explotación del medio" del no son usos "silvícolas o naturalistas", sino propiamente "equipamientos" (que tienen plena cabida dentro de

los subapartados c)ii) y b) del art. 3.6.1.2, respectivamente). Como tales equipamientos se deben incluir como "equipamientos compatibles" en la zona "NF" (art. 7.11.2.).

Art. 7.2.6.4 (Almacenes ligados al medio en "ámbitos de actividad económica"). Es inaplicable por cuanto, ni están grafiados cuales son los "ámbitos caracterizados por la presencia de almacenes y naves nucleadas, que definen pequeños espacios de actividad económica," ni es posible poder llegar a tal delimitación manteniendo la clasificación de SNU, ya que si existe un espacio caracterizado de naves lo propio es clasificarlo como SU. Además al no obligar a realizar el "Plan Especial de Mejora del medio Rural", sería de aplicación generalizada un régimen de edificación en parcelas "de 800 m² que constituyan enclaves vacantes entre parcelas ya ocupadas en al menos 2 de sus lindero", que, además de confuso, supone una discriminación con la norma general que exige 5 tahullas (apartado 3 del mismo art. 7.2.6.).

Art. 7.2.9.4. (Industrias). Para su autorización debe exigirse, como hace el PG para los almacenes agrícolas y con mayor motivo, la justificación la inexistencia en el entorno de suelo ordenado y dotado al efecto.

Art. 7.5.2. Condiciones de uso (zona NE). Debe aclararse si se admiten todas las instalaciones "ligadas a la actividad productiva del medio" (como indica el apartado de "usos compatibles") o sólo las ligadas a la propia explotación (como se deduce de los "usos prohibidos"), con lo cual estarían prohibidas la naves que vinculadas al medio agrícola no guarden proporción con la superficie y destino de la propia finca.

Superficie para "otros usos" no residenciales (artículos 7.5.2, 7.6.2., 7.8.2 y 7.11.2). Debe aclararse si las superficies indicadas (60 m²/th en "NE", 40 m²/th en "NC", 100m²/has en "NB", y 50m²/has en "NF") son aplicables para todos los usos no residenciales o solo para las construcciones auxiliares ligadas a la explotación de la finca, pues de la literalidad de esos artículos se desprende que serían aplicables a los usos de "interés público" y prevalecerían sobre las condiciones generales de edificación del art. 7.2.12.2.

Art. 7.7.2. Áreas inedificables en zona "NJ". Debe grafiarse en los planos de ordenación del PG cuales son las áreas "afectas a riesgos naturales" en las que no se permitiría edificar, salvo que el proyecto corrigiera o eliminara dichos riesgos.

Título 9. Normas para la protección del medio ambiente.

Art. 9.7.2. Tipología de tendido eléctrico. Se recomienda matizar el articulado según el informe de la DG de Industria.

Normas Transitorias

Régimen transitorio para los ámbitos urbanos remitidos a "PE". Además de insertarla como una disposición transitoria más en el volumen 1 de "Normas", debe corregirse su tercer párrafo (el 10% de incremento de volumen sólo será posible si la construcción es de carácter provisional) y el cuarto (la implantación de una nueva actividad no podrá llevar aparejada nuevas construcciones estables, sino el uso provisional de las

existentes, que en todo caso se autorizaría con el procedimiento que corresponda) todo ello conforme al art. 17.2 ley regional 12/86.

Se recomienda modificar en la norma transitoria única la referencia al momento de la aprobación provisional por el de la aprobación definitiva.

CATÁLOGO, PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CATÁLOGO.

- Se estará a las determinaciones vinculantes del informe de la Dirección General de Cultura sobre las normas de protección del patrimonio y el Catálogo, recomendando el mantenimiento de la normativa de compensación por aparición de restos arqueológicos del PGOU anterior.

- En relación con la ficha de catálogo correspondiente a la prisión provincial del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia debe adaptarse a las recomendaciones del informe de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, de fecha 3 de marzo de 1999, conforme al informe de la Dirección General de Cultura.

- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- Se deben incluir los cuadros de actuaciones según prioridades a los que se alude en la pag. 33 del Tomo VI, identificando las actuaciones por el código empleado en el resto de documentos del PG (planos, fichas, etc.).

- Debe incluirse el "programa básico de necesidades" con horizonte temporal 2003, 2007 y 2026, al que se alude en la pag. 12 del Tomo VI.

- Debe definirse la previsión específica de obtención y ejecución de los Sistemas generales (art. 41.2 RPU), incluyendo, como mínimo según el art. 25.3 RPU, la totalidad de los elementos del SG de espacios libres y de equipamientos, estén o no adscritos al suelo urbano o urbanizable.

- Deben señalarse (art. 41.4 RPU) los plazos a que han de ajustarse las actuaciones de carácter municipal previstas en suelo Urbano (por ejemplo programas de planeamiento, de gestión o de urbanización)

- Deben incorporarse al Programa de Actuación y al Estudio Económico Financiero las actuaciones municipales de abastecimiento y depuración insertas en el tomo V de la Memoria relativo a "Sistemas Generales".

- Debe valorarse (art. 42 RPU) la ejecución de los SG y de las actuaciones públicas, cuanto menos las atribuibles al municipio, en infraestructuras en suelo urbano.

Segundo.- En relación con las alegaciones manifestadas por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda durante la tramitación del PG, se deben subsanar las siguientes deficiencias:

- Complejo Residencial y Psiquiátrico del El Palmar: se deben eliminar las afecciones viarias que afectan al Complejo, en especial el vial Norte-Sur que lo fracciona afectando de manera notable su funcionalidad como tal, con elevadísimo coste económico y social que conllevaría sobre este centro asistencial de nivel regional.

- Centro de Investigación y Desarrollo Agrario de La Alberca (antigua Sericícola): se debe eliminar el vial Este-Oeste que atraviesa el Centro, fragmentando su unidad funcional, y mantener la calificación de "uso singular en parcela ajardinada" conforme a la aprobación inicial del PG, por ser más acorde con el uso actual de este Centro de investigación de ámbito regional.

- Parcelas donde se ubican centros administrativos de la Comunidad Autónoma, entre otras, la antigua sede de la Delegación Provincial del MEC en la Región de Murcia (Avda. de la Fama) y la sede de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente (Plza. Juan XXIII). En estas parcelas podrá superarse la edificabilidad establecida con carácter general por el PG mediante un Plan Especial que justifique las necesidades de ampliación de los centros administrativos existentes y adecuada disposición del volumen edificable conforme al entorno urbano donde se ubican.

Tercero.- Las indicaciones recogidas en la presente Resolución, con valor de recomendación, serán consideradas por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, quien comunicará a este Centro Directivo cuales de ellas acepta y procede a rectificar y, por el contrario, cuales considera que deben permanecer.

Cuarto.- Deberá realizarse la subsanación de todo lo especificado en un texto refundido que se presentará a esta Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, para su toma de conocimiento y diligenciado.

Quinto.- En todo lo que no se encuentre de forma concreta establecido en la presente resolución, quedan incorporadas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se especifican en los informes sectoriales citados en el antecedente quinto.

Sexto.- La revisión del Plan General de Ordenación Urbana se adaptará a las previsiones que contenga la futura Ley Regional del Suelo una vez que se apruebe y entre en vigor.

Séptimo.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.3b del Reglamento de Planeamiento la revisión del Plan General entrará en vigor directamente salvo en todos aquellos apartados, antes relacionados, que reclaman subsanación de deficiencias.

Octavo.- Publicar la presente Orden y las Normas Urbanísticas en el BORM, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.4 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, así como notificarla a los interesados.

Contra la presente Orden Resolutoria y en el plazo máximo de un mes computado desde el día de su notificación, podrá interponerse –sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente- recurso de Alzada ante el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (Disposición Adicional primera de la Ley10/1995, de 24 de abril). Dicho recurso tiene el carácter de preceptivo y previo a la interposición del recurso Contencioso-Administrativo, que podrá interponerse ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

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.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1. Alcance y vigencia del presente Plan General

Artículo 1.1.1. Ámbito y vigencia.

1. El presente Plan Gheneral de Ordenación Urbana determina la ordenación urbanística en todo el término municipal de Murcia, y a tal fin, regula la edificación y uso del suelo, la redacción de futuros instrumentos que lo desarrollen, los sistemas generales de comunicación y las alineaciones viarias, sin perjuicio de otras determinaciones.

2. La vigencia de este Plan general se iniciará el día siguiente a la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo posterior revisión o sustitución por un nuevo planeamiento definitivamente aprobado.

Artículo 1.1.2. Revisión y modificación.

1. Procederá la revisión de este Plan General en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando se supere la cifra de población prevista para el horizonte temporal del presente Plan, o cuando se adviertan riesgo de agotamiento o escasez de suelo residencial en componentes importantes del sistema urbano local.

b) Cuando llegaran a producirse o plantearse procesos o circunstancias que comporten la necesidad de reconsiderar y redefinir aspectos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio; en particular si resultara necesario redefinir el Suelo No Urbanizable, o los elementos estructurantes del sistema general de transportes y del suelo económico-dotacional.

c) Alcanzar el horizonte de largo plazo del Plan (año 2025).

2. Tendrán la consideración de modificaciones de Plan cuantas alteraciones del mismo no deban incluirse en los supuestos de revisión con arreglo a la normativa aplicable.

3. En ningún caso la desaparición de la cobertura vegetal, por incendio o cualquier otra causa, constituirá hecho suficiente que justifique por sí mismo la iniciación y aprobación de un expediente de modificación del Plan tendente a cambiar su clasificación o calificación originarias, en consonancia con lo dispuesto en la Norma 9.3.2, párrafo 3.

Artículo 1.1.3. Obligatoriedad del Plan.

1. El presente Plan General obliga a la Administración y a los administrados.

2. Las facultades de edificar y de ejecutar cualesquiera actos que exigen previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de instrumentos de desarrollo del planeamiento general, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones de estas Normas y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General.

Artículo 1.1.4. Interpretación de estas Normas.

Las prescripciones de estas Normas y del Plan se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si

existiere duda o imprecisión se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino públicos.

Artículo 1.1.5. Publicidad.

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

Capítulo 2. Desarrollo del Plan General

Artículo 1.2.1. Respeto al Plan General.

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

Artículo 1.2.2. Figuras de desarrollo.

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

a) Suelo urbano consolidado. Las condiciones de edificación y uso del suelo se obtendrán mediante la aplicación directa de la regularización contenida en las presentes normas del Plan General para la zona correspondiente.

b) Suelo urbano no consolidado en unidades de gestión. Será preciso llevar a cabo el proceso de redistribución de la propiedad del suelo y de cesión de terrenos y de urbanización de los espacios resultantes, conforme a la ordenación contenida en el presente Plan General, sin que se precise ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

c) Suelo urbano sujeto a Plan Especial. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Especial, con carácter previo al proceso edificatorio y urbanizador.

d) Suelo urbano sujeto a Estudio de Detalle. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle que regule la ordenación volumétrica o la definición de alineaciones y rasantes, con carácter previo al proceso edificatorio y urbanizador.

e) Suelo urbanizable sectorizado. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial, con carácter previo al proceso edificatorio y urbanizador.

f) Suelo urbanizable sin sectorizar. Con carácter previo al inicio de la actuación será preciso que se presente y apruebe la documentación necesaria para la transformación del suelo. Dicha documentación comprenderá la justificación de la coherencia de la delimitación del sector o sectores correspondientes y del total ámbito de la actuación; objetivos y directrices básicas de la ordenación; parámetros básicos y justificación del cumplimiento de las condiciones derivadas de las normas del Plan General; justificación de la viabilidad del proyecto y evaluación del impacto de la actuación desde el punto de vista ambiental, socioeconómico e infraestructural, con previsión, en su caso, de refuerzo de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.

g) Sistemas Generales. Con arreglo a la naturaleza del correspondiente sistema general, su ejecución se llevará a cabo bien directamente mediante la aprobación del correspondiente

proyecto de obras o bien, cuando sea preciso, mediante la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Especial.

h) Suelo no urbanizable. La regulación del uso o destino de las fincas comprendidas en esta clase de suelo y, eventualmente, las condiciones de edificación y uso de las construcciones, se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora de la zona correspondiente de las presentes normas.

Capítulo 3. Licencias.

Artículo 1.3.1. Licencias.

1. Será necesario obtener licencia municipal para las construcciones, obras, usos, actividades e instalaciones que establece la Ordenanza Municipal de Edificación y Uso del Suelo y demás supuestos previstos por la Ley.

2. El Ayuntamiento deberá exigir el cumplimiento de los términos y condiciones incorporadas al acto de concesión de licencia, que quedará sin efecto si tales condiciones fueran incumplidas.

3. A estos efectos se dispondrá en la Gerencia de Urbanismo de una unidad específica que controle la efectividad de lo dispuesto en este párrafo e informe la expedición de las licencias de primera ocupación.

4. Conforme a la Ley 1/95, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, la declaración o calificación ambiental favorable será preceptiva y previa a la licencia de obras y actividad para aquellas actividades no incluidas en el anexo III de la citada Ley.

Artículo 1.3.2. Licencia condicionada a obras de urbanización.

1. No podrá otorgarse ninguna licencia de edificación sobre suelo que no reúna la condición de solar por contar con todas las obras de urbanización exigibles con arreglo a estas propias Normas.

2. No obstante, podrá otorgarse licencia de edificación condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización siempre que concurren los siguientes supuestos:

a) Que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización de las cuales carezca, las cuales deberán ser expresamente incluidas en el acto de otorgamiento de la licencia. La garantía de la ejecución se efectuará mediante constitución de caución en metálico depositada en la Caja Municipal del Ayuntamiento de Murcia, aval bancario previo a la licencia o garantía hipotecaria. La garantía en cualquiera de sus modalidades, no será inferior al importe que determinen los Servicios Técnicos Municipales para el coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución e imputables al solicitante de la licencia incrementado en un 30%.

b) No podrá otorgarse licencia hasta tanto no se acredite la constitución de la garantía a que se refiere el epígrafe anterior. Para la devolución de la fianza será necesario informe favorable de los técnicos municipales certificando que las obras de urbanización se han llevado a cabo con arreglo al proyecto aprobado.

c) No podrá ocuparse la edificación hasta no se terminen las obras de urbanización, y se concedan la Cédula de Habitabilidad o Licencia de Primera Ocupación.

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

1. El propietario que solicite licencia para levantar una edificación que consuma la total edificabilidad permitida en una

finca deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, como parcela indivisible, la finca de referencia, si la edificación ocupa una parte de la total superficie de la misma.. Si la licencia consume una parte de la edificabilidad total de la parcela, deberá inscribir como indivisible la parte de parcela adscrita al edificio cuya licencia se solicitó.

2. En la petición de licencias de edificación deberá asumirse la obligación de inscribir como parcela indivisible la parcela referida en el apartado 1 anterior, sin cuyo requisito no podrá otorgarse la licencia.

3. El peticionario deberá presentar al Ayuntamiento certificación que acredite que ha hecho constar la cualidad de indivisible en el Registro de la Propiedad, y sólo a partir de tal presentación podrá serle concedida la licencia al peticionario.

TÍTULO 2. ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Capítulo 1. Derechos y Deberes

Artículo 2.1.1. Prescripción general.

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

Artículo 2.1.2. Suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios del suelo urbano no incluido en unidades de gestión, con urbanización consolidada, tienen derecho a completar, en su caso, la urbanización de las fincas para que adquieran la condición de solar y a edificarlas en las condiciones contenidas en la legislación urbanística y en el presente Plan General.

2. Le alcanzarán los deberes de completar a su costa la urbanización para que las fincas adquieran, si no la tienen, la condición de solar y, en su caso, a edificarlos en los plazos previstos en el planeamiento. El viario confrontante deberá estar abierto y urbanizado en su totalidad.

3. No obstante se considerará solar y se permitirá edificar si se cede o costea la adquisición de los terrenos para urbanizar la mitad del vial, con un mínimo de calle abierta y urbanizada de al menos cinco (5) metros.

Artículo 2.1.3. Suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de gestión.

1. Los propietarios de fincas de esta categoría de suelo urbano tendrán derecho a urbanizar los espacios comprendidos en la unidad de gestión y a edificar las fincas resultantes conforme a las condiciones establecidas en el planeamiento.

2. Asimismo deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local previstos por el presente Plan General.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan General asigne a la unidad de gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, conforme a Ley, le pertenece; o equivalente en metálico a elección de la Administración.

d) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del presente Plan General en el ámbito de la unidad de gestión.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

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

3. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de gestión en un polígono o unidad, solo se permitirá transferir edificabilidad entre dos o más parcelas situadas dentro de la unidad de gestión, siempre que la edificabilidad transferida no supere el 20% de la finca que la tenga mayor. Las condiciones de edificación de las fincas objeto de transferencia de edificabilidad se ordenarán a través de Estudios de Detalle.

Artículo 2.1.4. Suelo urbanizable sectorizado.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo urbanizable donde el Plan General haya delimitado sectores tienen derecho a promover la transformación de dicho suelo mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial para su tramitación y aprobación.

2. Le alcanzarán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas previstas en el Plan Parcial.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y, en su caso, las obras necesarias de ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por las necesidades del desarrollo urbanístico previsto en dicho sector.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, por Ley, le corresponda, o equivalente económico sustitutorio a elección de la Administración.

e) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con carácter previo a la ejecución material de la ordenación.

f) Costear o ejecutar la urbanización del sector.

g) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el Plan Parcial.

Artículo 2.1.5. Suelo urbanizable sin sectorizar.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo a la naturaleza rústica de los mismos, conforme a la regulación contenida en la zona correspondiente que aparezca en los planos del Plan General, hasta tanto se lleve a cabo el proceso de transformación y ordenación.

2. Asimismo tendrán derecho a promover su transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento de la correspondiente documentación para la transformación de los terrenos, siempre que se cumplan los requerimientos del presente Plan General para la correspondiente área de suelo urbanizable sin sector, presentando al mismo tiempo, cuando sea necesario Estudio de Incidencia Ambiental.

3. Le alcanzarán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo destinado por el Plan Parcial para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que se adscriban al sector.

c) Ceder, cuando esté previsto, al Ayuntamiento, el suelo que sea objeto de las actuaciones de transformación, para usos forestales públicos y de protección de la naturaleza y mejora ambiental.

d) Costear y ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la naturaleza y entidad del desarrollo urbanístico.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que, por Ley, le corresponde.

f) Proceder, en su caso, a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del Plan Parcial.

g) Costear y ejecutar la urbanización del sector.

h) Costear y ejecutar las obras y actuaciones previstas y comprendidas en el Plan de Transformación del suelo.

i) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el Plan Parcial.

Artículo 2.1.6. Suelo destinado a sistemas generales.

1. Los propietarios de fincas destinadas por el Plan General a sistemas generales, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza, hasta tanto sean adquiridos por la Administración para la ejecución del sistema general.

2. En el supuesto de que los terrenos tengan reconocidos aprovechamiento, tendrán derecho a la obtención de dicho aprovechamiento en el sector correspondiente.

3. En el caso de que los terrenos no tengan reconocido su aprovechamiento, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a obtener su justo valor en el proceso de expropiación o por cualquier otro título jurídico de adquisición de los terrenos por parte de la Administración.

4. En el supuesto de tener reconocidos aprovechamientos procederá:

a) Poner los terrenos a disposición de la Administración, previa tramitación del correspondiente expediente de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos e indemnizaciones que procedan, en los términos que regule la legislación regional del suelo, o

b) Cederlos obligatoria y gratuitamente cuando se apruebe el proyecto de gestión de la unidad donde se le reconozcan de manera efectiva sus aprovechamientos.

Artículo 2.1.7. Suelo no urbanizable.

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

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

Capítulo 2. Régimen de división de fincas

Artículo 2.2.1. Suelo urbano directo.

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

Artículo 2.2.2. Suelo urbano con unidades de gestión delimitadas.

La división de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano precisa, antes de la aprobación del instrumento de gestión, que las fincas resultantes de la división tengan al menos, una superficie mínima de 3.000 m². Tras la aprobación del instrumento de gestión la división de fincas requerirá que se cumpla la parcela mínima prevista por el planeamiento.

Artículo 2.2.3. Suelo urbanizable.

Antes de la aprobación del Plan Parcial 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 m². Tras la aprobación del correspondiente instrumento de gestión la división de fincas requerirá el cumplimiento de la parcela mínima prevista por el Plan Parcial.

Artículo 2.2.4. Suelo no urbanizable.

1. La división de fincas en esta clase de suelo requerirá que la superficie mínima de las fincas divididas alcancen lo dispuesto en la legislación agraria en cuanto a superficies requeridas para unidades mínimas de cultivo.

2. Se prohíbe expresamente la parcelación urbanística y aquellas otras que bajo la apariencia de parcelación agraria supongan una parcelación urbanística.

3. Se entenderá que se produce parcelación urbanística cuando mediante segregaciones simultáneas o sucesivas la finca original se subdivide en 3 o más de superficie inferior de 5.000 m². o se lleve a cabo la apertura de nuevo viario o se implanten servicios urbanísticos que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.

Capítulo 3. Edificaciones fuera de ordenación

Artículo 2.3.1. Régimen de las edificaciones.

1. Los edificios e instalaciones disconformes con la presente Revisión del Plan General, y levantados con anterioridad a la aprobación de dicha Revisión, se calificarán como fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero permitiéndose pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene, ornato y conservación del inmueble. No obstante se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

2. Todo ello sin perjuicio de lo regulado en la Norma Transitoria Única de las presentes Normas.

Artículo 2.3.2. Régimen de usos.

1. En la parte de los edificios que se califiquen de fuera de ordenación por exceder de las alturas, fondos u ocupación permitidos por el Plan General, se permitirán los usos característicos, complementarios o compatibles previstos por el

presente Plan para el resto del edificio, conforme a la regulación de la zona correspondiente.

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

Capítulo 4. Instalaciones o usos de carácter provisional.

Artículo 2.4.1. Instalaciones provisionales.

En Suelo Urbano con Unidad de Ejecución o Suelo Urbanizable, no podrá iniciarse un proceso de edificación y urbanización sin estar aprobados los correspondientes proyectos de planeamiento y gestión. No obstante, siempre que se entienda que no va a dificultar la ejecución del Plan, podrá permitirse en el suelo urbano con unidades de gestión delimitadas y en el suelo urbanizable, instalaciones, usos y obras de carácter provisional, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

b) La autorización se otorgará siempre con carácter precario, debiendo desmontarse cuando sea necesario para la ejecución del planeamiento o cuando venza el plazo para la que se concedió.

c) El propietario, con carácter previo a la obtención de la licencia municipal, deberá renunciar a indemnización por revocación de la autorización, en documento público que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad para publicidad de terceros.

Capítulo 5. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 2.5.1. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. Para asegurar el cumplimiento de estas condiciones y normativa la Administración Municipal podrá dictar las correspondientes órdenes de ejecución dirigidas a los propietarios de edificios que no cumplan tales condiciones y normativa, concediendo plazo para su ejecución y advirtiéndoles que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, la Administración podrá utilizar el procedimiento de ejecución subsidiaria.

3. El incumplimiento del deber de conservación o las órdenes de ejecución dictadas para hacerlo efectivo determinará

la exigencia de las responsabilidades correspondientes por infracción urbanística.

Capítulo 6. Régimen indemnizatorio.

Artículo 2.6.1. Régimen indemnizatorio.

La ordenación de las condiciones de edificación y uso de los terrenos y construcciones establecida en el presente Plan General no confiere a los propietarios afectados derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos específicos previstos en la ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Capítulo 7. Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo.

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

Las fincas donde existan edificaciones compatibles con el planeamiento general o de desarrollo, en suelo urbano con unidades de gestión o suelo urbanizable con sectores delimitados, podrán tener un régimen de contribución al proceso de equidistribución (cesiones de suelo y costes de urbanización), distinto al de las fincas libres de edificación, según determine dicho planeamiento de desarrollo o el propio proyecto de gestión de la unidad.

TÍTULO 3. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS.

Capítulo 1. Aplicación y Tipos de Usos.

Artículo 3.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Séptimo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 3.1.2. Uso característico y uso pormenorizado.

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

1. Uso característico es aquél que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

2. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento correspondiente.

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

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

1. Son usos complementarios aquéllos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

2. Es uso accesorio aquél que complementa funcionalmente al dominante pero cuya implantación no es obligatoria.

3. Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Artículo 3.1.4. Uso prohibido.

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

Artículo 3.1.5. Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.

2. Los usos característicos admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CUADRO DE TIPOS DE USOS

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

- 4.3.3 Cultural.
- 4.3.4 Administrativo Público.
- 4.3.5 Mercado de Abastos.
- 4.3.6. Religioso.
- 4.4 Cementerio.
- 4.5 Defensa y Cárceles.

5. Espacios Libres

5.1 Zonas Verdes Estructurantes:

- 5.1.1 Parques forestales.
- 5.1.2 Parques metropolitanos.
- 5.1.3 Otras zonas verdes estructurantes.
- 5.2 Zonas Verdes de ámbito local.
- 5.3 Zona Verde de Protección.

6. Transportes e infraestructuras

6.1 Vías Públicas:

- 6.1.1 Vías de alta capacidad.
- 6.1.2 Red arterial.
- 6.1.3 Calles.
- 6.1.4 Caminos.

6.2 Transportes:

- 6.2.1 Aparcamiento-garaje.
- 6.2.2 Dotaciones de servicio al transporte por carretera:
 - 6.2.2.1 Gasolineras.
 - 6.2.2.2 Areas de Servicio.
 - 6.2.2.3 Estaciones, intercambiadores de pasajeros.
 - 6.2.2.4 Areas logísticas.
- 6.2.3 Transportes ferroviarios.
- 6.2.4 Transporte aéreo.
- 6.3 Servicios Infraestructurales:
 - 6.3.1 Abastecimiento de aguas.
 - 6.3.2 Saneamiento de aguas.
 - 6.3.3 Energía eléctrica.
 - 6.3.4 Gas.
 - 6.3.5 Telecomunicaciones.
 - 6.3.6 Residuos sólidos.
- 6.4 Cauces Hidráulicos.
- 7. Agropecuario.

Capítulo 2. Condiciones Comunes a todos los Usos.

Artículo 3.2.1. Condiciones de los Usos.

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

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 3.2.2. Usos en los sótanos.

- 1. En los sótanos sólo podrán establecerse:
 - a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
 - b) Aparcamientos y garajes.
 - c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en

el edificio sobre rasante y con accesos comunes y que no esté destinado a sótano-aparcamiento.

2. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Murcia (P.E.C.H.A.).

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

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

Capítulo 3. Uso Residencial.

Artículo 3.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda colectiva: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

c) Residencias Especiales, comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

Artículo 3.3.2. Vivienda exterior.

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

2. Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior al del terreno sobre el que se implanta.

3. Sólo se autorizarán viviendas que sean «exteriores». En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.

Artículo 3.3.3. Dotación de aparcamiento.

1. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

2. Se exceptúan las viviendas localizadas en zonas de edificación consolidada que por sus características y ordenanzas específicas admitan excepciones o soluciones particulares de aparcamiento.

3. El planeamiento de desarrollo decidirá el espacio de ocupación en sótano que corresponde a cada edificación, con destino a garage, disponiendo, en su caso, la necesidad de construcción de una segunda o más plantas de sótano y, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 3.8.1.2.1.e).

4. A los efectos de lo dispuesto anteriormente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad.

Artículo 3.3.4. Usos prohibidos.

1. En edificio de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

Lavadero de vehículos

Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña

Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura

Talleres de carpintería metálica

Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco.

Academia de baile y de música.

Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores).

Discotecas.

Imprentas.

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 m².

Capítulo 4. Uso Económico-Industrial.

Artículo 3.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende las actividades económicas incluidas en las secciones C (Industrias Extractivas), D (Industrias Manufactureras), E (Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua), F (construcción) e I (Transportes, almacenamiento y comunicaciones), y las de Comercio al por mayor, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados, según sus características y condiciones de implantación:

a) Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.

b) Grandes establecimientos industriales.

c) Almacenes e industrias en general.

d) Pequeños talleres y almacenes de venta.

e) Talleres domésticos.

Artículo 3.4.2. Condiciones de los edificios.

1. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un mínimo de veinte (20) centímetros libre, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

2. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Artículo 3.4.3. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de

superficie inferior a los 150 m². Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m², existirá una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Artículo 3.4.4. Vertidos industriales.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/99, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado y las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.

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

1. Comprende actividades que presentan fuertes condicionantes de implantación, que derivan de su alta incidencia ambiental efectiva o potencial (tales como depósito y almacenaje de combustible, la fabricación almacenamiento o manipulación de explosivos; el tratamiento de combustibles nucleares; las plantas de tratamiento y reciclaje de residuos; plantas de hormigón y similares).

2. Por sus características, no resultará en general conveniente su implantación en polígonos de actividad económica de carácter general, debiéndose instalar, preferentemente, en polígonos especializados o en suelo no urbanizable, en entornos ambientales y de aislamiento que las admitan, con separación mínima a los núcleos de población de 2.000 metros.

3. Para la localización de la actividad se deberá justificar la idoneidad del emplazamiento proyectado, y, en su caso, las razones que habrían llevado a seleccionar emplazamiento alternativo al de las zonas indicativamente señaladas a tal fin por el Plan.

4. Previa a la formulación y tramitación definitiva del proyecto, se podrá presentar solicitud de consulta en relación al emplazamiento preseleccionado, o en relación a las alternativas de localización que se estuvieran considerando.

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

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

2. Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que supongan un volumen edificable superior a 75.000 m³, que requieran superficie de parcela de más de 50.000 m², o que tengan una plantilla de más de 250 trabajadores.

3. En ningún caso se admitirá la localización de grandes establecimientos en zonas calificadas para uso residencial dominante, ni contiguas a las mismas, excepto en zonas calificadas y ordenadas al efecto.

4. La localización de nuevas implantaciones de Grandes Establecimientos Industriales se resolverá normalmente en zonas calificadas al efecto. Cuando así no fuera posible o conveniente se deberá justificar explícitamente la necesidad de emplazamiento alternativo, sin que a estos efectos el precio del suelo haya de entenderse como justificación determinante.

5. Cuando la implantación se resuelva de acuerdo a proyecto de ordenación singular, en éste se deberán contemplar como zonas verdes arboladas una proporción no menor de la exigida con carácter de sistema local de espacios libres en la ordenación de los grandes polígonos de actividad económica. De esta masa arbolada al menos el 50% se ordenará perimetralmente buscando favorecer la integración paisajística y ambiental del proyecto en cuestión.

6. La tramitación de la licencia para proyectos con localización en zonas no calificadas al efecto supondrá la tramitación de la figura de planeamiento correspondiente.

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

1. Comprende las actividades e instalaciones más características de la organización económica actual, realizadas en edificios y construcciones específicamente diseñados para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas, de dimensiones variables, ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto.

2. Se han de ubicar en parcelas independientes, de uso económico exclusivo, en sectores de suelo calificado y ordenado al efecto.

3. No se admitirá su localización en el suelo No Urbanizable, ni, con carácter general, en el Suelo Urbanizable sin sectorizar.

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

1. Comprende actividades de producción, reparación y venta, realizadas a pequeña escala, en general ligadas al abastecimiento a familias y hogares, altamente intensivas en trabajo, poco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en materia de bienes de equipo, consumos energéticos y de materias primas, así como de almacenamiento de productos. Incluye, asimismo, las instalaciones y usos característicos de la industria escarapate y excluye los talleres de vehículos. 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 m² o una superficie máxima de taller de 1.000m², 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 se consideran a estos efectos Almacenes e Industrias en general.

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

1. Corresponden a muy pequeñas unidades productivas, de carácter marcadamente artesanal, que generan individualmente un nivel de empleo muy reducido, que en general se resuelve con aporte de trabajo familiar. Generan nula o muy reducida frecuentación de visitas. Son funcionalmente compatibles con la vivienda familiar, con la que pueden compartir el acceso principal, siempre que dispongan en su interior de espacio específico para el desarrollo de la actividad, y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico.

2. No se admitirán talleres domésticos en edificios de viviendas colectivas, excepto en las plantas bajas de las edificaciones.

3. La superficie destinada a taller no será superior a 200 m².

Capítulo 5. Uso de Servicios.

Artículo 3.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

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 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 3.5.2. Condiciones particulares del Uso Comercial.

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Centros Terciarios Integrados: Constituyen grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 30.000 m² que suelen integrar una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.

b) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2500 m².

c) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m².

2. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

3. En los supuestos de los apartados a) y b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga. En los del apartado c), una plaza por cada 100 m² de superficie en nuevos edificios. .

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

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

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m². Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.

Artículo 3.5.4. Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.

1. Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta

y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...).

2. Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en el artículo 3.3.4.

3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

Artículo 3.5.5. Uso de Hospedaje.

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en hoteles, apartahoteles, moteles y posadas; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).

2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

Artículo 3.5.6. Campamentos de turismo.

1. Comprende los usos turísticos realizados en campamentos u otros tipos de hospedajes similares (granjas, albergues juveniles,...), que organizan su oferta en torno a la disponibilidad de terreno apropiado para acampar, dotado de los correspondientes servicios, en ocasiones complementados con instalaciones fijas (barracas, cabañas,...), utilizadas para el alojamiento temporal de grupos que desarrollan actividades de turismo de la naturaleza, o similares.

2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de acampada.

Capítulo 6. Uso de Equipamientos.

Artículo 3.6.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es aquél que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios administrativos básicos.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

i) Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m². construidos.

ii) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

iii) Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.

iv) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

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

vi) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y alojamiento de los miembros de la orden.

d) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

e) Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

Artículo 3.6.2. Clasificación según su implantación territorial.

El uso de equipamiento, en todas sus clases, se clasifica de acuerdo a una jerarquía establecida en función a la naturaleza y ámbito de los servicios colectivos que sobre su base se prestan. Así se distinguen:

a) Equipamientos estructurantes de ámbito metropolitano: Destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito funcional municipal o supramunicipal. Dispone en todos los casos de una localización óptima en relación a la red viaria y sistema de transportes metropolitanos.

b) Equipamientos estructurantes de ámbito local: Soportan el primer nivel de prestación de servicios de ámbito local (barrio o pedanía). Disponen de una localización óptima en relación a la trama residencial circundante, y buena accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público. En ocasiones, son agrupaciones de pequeños equipamientos que en conjunto definen un espacio esencial en la vida pública y articulación urbanística local.

c) Otros usos de equipamientos: Comprenden los restantes usos dotacionales y de servicio público, en general de muy limitada dimensión y ámbito funcional, aún cuando en conjunto presentan indiscutible significación en relación a los estándares urbanísticos y calidad de vida de la población.

Artículo 3.6.3. Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga.

1. Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos.

b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m².

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes de nueva construcción que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los mercados de abastos de nueva construcción dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres metros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal

forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

Capítulo 7. Uso de Espacios Libres.

Artículo 3.7.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los terrenos destinados a plazas, parques y jardines que tienen como finalidad garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; proteger y acondicionar el sistema viario; y en general, mejorar las condiciones estéticas de los espacios urbanos.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Zonas Verdes Estructurantes: Son los espacios libres ajardinados o forestados, o susceptibles de serlo, con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad del término municipal. Tienen en general superficie media y grande, con diversas actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento. Dentro de éstos se distinguen tres categorías:

i) Parques forestales, son grandes espacios forestales de titularidad y utilización pública, de protección ambiental y mejora de la fauna y la flora, con dotaciones apropiadas al uso recreativo que satisfacen (aceras, aparcamiento, carril-bici, circuitos de marcha y senderismo, áreas de estancia, restauración y recreo), sin que éstos lleguen a alterar el carácter de espacio natural forestal que los distingue y valoriza. Constituyen el soporte territorial más importante para el desarrollo de actividades de esparcimiento y recreo en el medio natural.

ii) Parques metropolitanos, son grandes parques predominantemente arbolados, estratégicamente localizados y articulados en relación a la trama urbana con superficies superiores a 12.000 m². En general apoyados sobre elementos naturales y culturales particularmente relevantes para el mantenimiento y valorización de la identidad ambiental, cultural y urbanística local.

Dentro de esta categoría se distingue el Parque Metropolitano Equipado, que es aquél que por sus características y relación con la trama urbana, son apropiados para la implantación de equipamientos públicos de carácter deportivo, educativo o cultural; u otras instalaciones singulares al servicio de las familias, de las instituciones o de la actividad económica local o regional.

Conforman el umbral superior de la oferta de zonas verdes de carácter urbano y periurbano; y ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio.

iii) Otras Zonas Verdes Estructurantes; son otras zonas ajardinadas o arboladas que cumplen un papel de gran relevancia en la oferta de espacios públicos de zonas verdes (parques de distrito o pedanía; zonas ajardinadas de bulevares relevantes, paseos sobre antiguos cauces de acequias). Contribuyen significativamente a la estructuración y cualificación del espacio urbano.

b) Zonas Verdes de ámbito local: Son aquellos espacios libres de menos de 12.000 m² de superficie, enclavados en áreas de uso global residencial, industrial o de servicios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de

ajardinamiento y mobiliario urbano. Están básicamente destinados a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de un entorno próximo.

c) Zona Verde de Protección: Son franjas arbóreas o arbustivas que hacen de filtro entre dos o más zonas con muy distinta calidad ambiental; y separación con vías de comunicación, así como función de ornato en áreas que complementan a otros usos principales.

Artículo 3.7.2. Urbanización de los espacios libres.

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

Capítulo 8. Uso de Transportes e Infraestructuras.

Artículo 3.8.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Vías Públicas: Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transportes.

En virtud de su funcionalidad y características se distinguen las siguientes categorías:

a) Vías de alta capacidad: Integradas por autovías y vías rápidas. En general forman parte de redes de largo recorrido o de carácter supramunicipal. Se caracterizan por disponer de calzadas separadas (frecuentemente dos o más carriles por sentido), enlaces a distinto nivel, y tener características geométricas que les permiten generar las máximas prestaciones en materia de transportes por carretera. Están diseñadas, en lo fundamental, para el tráfico motorizado.

b) Red arterial: Integrada por avenidas que constituyen la red básica del tejido urbano metropolitano. Canalizan los flujos principales de transportes entre los distintos distritos, pedanías subsistemas; y constituyen, a nivel local, elemento estructurante esencial para la organización del espacio y de las actividades urbanas. Son particularmente relevantes para el transporte colectivo de personas. Integran flujos motorizados de importancia con áreas estanciales y de circulación peatonal, con carriles-bici y similares. En atención a la entidad y diversidad de flujos que canalizan tienden a disponer de carriles especializados, separados por medianas.

c) Calles: Comprenden los elementos de la estructura urbana, cuya función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes.

d) Caminos: Comprenden las restantes vías de comunicación que proporcionan el acceso a las fincas colindantes.

2. Transportes:

2.1 Aparcamiento-garaje:

a) Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

b) La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en sótanos, con la superficie necesaria para acomodar

las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Los aparcamientos en superficie donde se permitan, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno.

Cuando las condiciones particulares de zona no lo prohiban, los garajes podrán emplazarse en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificaciones de uso mixto.

c) La dotación mínima de aparcamiento para usos residenciales es de una (1) plaza por vivienda y por cada 100 m² construidos. Las viviendas de más de 150 m² dispondrán de dos (2) plazas por vivienda.

d) La superficie media mínima por plaza de aparcamiento, incluyendo áreas de acceso y maniobras, será de 25 m².

e) Si el garage se sitúa bajo el espacio libre privado de la finca se deberá instalar un (1) metro de tierra bajo la cota de la parcela para destinar dicho espacio a plantación de vegetación y arbolado.

2.2. Dotaciones al servicio de la carretera:

2.2.1 Gasolineras.

a) Establecimientos específicamente dedicados al despacho de carburantes y afines. Pueden incorporar en la misma unidad funcional una pequeña superficie destinada a la venta minorista de productos de abastecimiento personal de carácter general, así como los usos accesorios del principal.

b) Su localización se admite en toda clase de suelos, de acuerdo a la regulación específica que en su caso se establezca. En suelo urbano no se implantarán en zonas de uso característico residencial y de equipamientos.

c) En suelo urbano deberán distar, al menos, veinte (20) metros de edificaciones de uso característico residencial y su edificabilidad no superará 0,3 m²/m². En suelo urbanizable las condiciones de edificación serán las establecidas en el planeamiento de desarrollo. En suelo no urbanizable se deberán adecuar a las condiciones establecidas en el artículo 7.2.8.5.c).

2.2.2 Áreas de Servicio.

a) Áreas de servicio a las personas y a los vehículos, anexas a la red de carreteras. Pueden contar con gasolinera, taller de reparación de vehículos, playa de estacionamiento, área de descanso y recreo, restauración, hostelería y tienda de abastecimiento.

b) No se admite su localización en suelo de uso característico residencial.

2.2.3 Estaciones, intercambiadores de pasajeros.

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

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

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

del funcionamiento de la estación o intercambiador en el sistema de transportes.

2.2.4 Áreas logísticas.

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

2.3 Transportes ferroviarios:

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

b) Comprende las zonas de vías e instalaciones ferroviarias, y las zonas de servicios públicos ferroviarios.

c) Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollan mediante proyecto de urbanización o edificación. Las edificabilidades resultantes de las mismas no serán superior a 0,7 m²/m² para la zona de instalaciones ferroviarias, y de 1 m²/m² para la zona de servicio ferroviario.

En todo caso en la regulación urbanística del Sistema General Ferroviario se estará a lo dispuesto en la ley de Ordenación de los Transportes Terrestres o legislación específica equivalente.

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

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

f) El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias requerirá la previa adaptación del Plan General.

2.4 Transporte aéreo:

a) Comprende los terrenos e instalaciones necesarios para el mantenimiento, guardería, movimiento y aterrizaje y despegue de las aeronaves; así como el acceso a las mismas de pasajeros y mercancías, y los servicios complementarios que resulten apropiados para el mejor desarrollo de las funciones del transporte.

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

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

3. Servicios Infraestructurales:

Tienen la consideración de usos de servicios infraestructurales los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos.

4. Cauces Hidráulicos:

Se sitúa este uso sobre los terrenos por donde discurren los cauces de los ríos Segura y Guadalentín, así como los espacios de las grandes ramblas cuando éstas atraviesan zonas urbanas o urbanizables, y las acequias mayores y azarbes.

Los terrenos adyacentes quedan afectados por dicho uso en la proporción y condiciones que se establezca en la legislación y regulación sectorial aplicable.

Capítulo 9. Uso Agropecuario.

Artículo 3.9.1. Definición y regulación.

1. Tienen uso agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganado.
2. Este uso se regulará por los preceptos del Título Séptimo.

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

Capítulo 1. Disposiciones Generales.

Artículo 4.1.1. Objeto.

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

Artículo 4.1.2. Normativa aplicable.

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.
2. En supuestos de diversas determinaciones o interpretaciones en relación a requisitos mínimos, será de aplicación la normativa más restrictiva o ambientalmente protectora.

Artículo 4.1.3. Control.

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.
2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

Capítulo 2. Condiciones de parcela.

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

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

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

Artículo 4.2.2. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

1. Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de parcelación sólo se concederá, en cuanto a la finca donde quede enclavada la edificación, si la misma, por su superficie o configuración, no determina que tal edificación resulte en régimen de fuera de ordenación.

2. Las agrupaciones de fincas con la misma calificación urbanística nunca podrán originar una edificabilidad resultante superior a la suma de las edificabilidades de las fincas agrupadas. Si las fincas disponen de distinta calificación sus condiciones de edificación y uso deben mantenerse.

Artículo 4.2.3. Linderos.

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

Capítulo 3. Condiciones de posición.

Artículo 4.3.1. Alineaciones.

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

1. Alineación oficial de parcela: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres, de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables.

La alineación definida por el planeamiento se considerará obligatoria.

2. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación pública, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o, en su caso, de la fachada del edificio existente, con el terreno.

3. En el caso de edificaciones aisladas se establece una línea envolvente definida por los retranqueos a linderos, dentro de la que puede emplazarse libremente la edificación, excepto en los casos en los que las Normas de zona fije un determinado retranqueo obligatorio de la fachada.

4. Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, cornisas, o similar)

Artículo 4.3.2. Rasantes.

1. Se entiende por rasante el plano que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Se considera rasante oficial la línea que señala el planeamiento, tomada (salvo indicación contraria) en la acera. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

Artículo 4.3.3. Modalidades de edificación.

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

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

Artículo 4.3.4. Separación entre edificios.

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

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

1. Se prevén las situaciones siguientes:
 - a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
 - c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

2 Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar «fuera de línea» respecto a la alineación de parcela o pública. Excepcionalmente, fuera de unidades de gestión, en terrenos cedidos por el propietario y en cumplimiento de los porcentajes de plazas de aparcamientos, podrán autorizarse edificaciones subterráneas fuera de línea.

Artículo 4.3.6. Retranqueo.

1. Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre el plano vertical más saliente y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta.
2. El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación de parcela.

Artículo 4.3.7. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública o desde suelo no urbanizable, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, hecho que deberá quedar resuelto por el propietario del solar que provoque la medianería.

2. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas permitidas por el Plan General, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa quede visto, el cual podrá retirarse de la línea medianera un mínimo de 3 m para establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

3. Quedan prohibidos los rótulos o elementos publicitarios sobre las medianerías vistas de todos los cascos antiguos, tanto de las pedanías como de la ciudad de Murcia.

Capítulo 4. Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 4.4.1. Ocupación.

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

- a) Superficie ocupada: es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos más salientes del edificio sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de uso colectivo.
- b) Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

Artículo 4.4.2. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

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

Artículo 4.4.3. Cómputo de la superficie edificada.

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.
2. Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie edificable máxima resultante del apartado anterior, no computarán las superficies construidas siguientes:
 - a) La de las plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), destinada a garage o instalaciones al servicio del edificio, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio. El forjado de sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.
 - b) Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre rasante.
 - c) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos, previstos por el planeamiento.
 - d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

- e) Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.
- f) La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinada a depósitos, trasteros u otras instalaciones generales del edificio; o bien a uso residencial vinculado a vivienda de la planta inferior cuando la ordenanza lo permita.
- g) Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, sí como los torreones y su acceso, excepto áticos y sobreáticos.
- h) Los huecos de aparatos elevadores.
- i) Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas particulares, y siempre que no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50 %. Si superan el 10 % computarán en su totalidad.

Capítulo 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 4.5.1. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles. Esta altura se entenderá con carácter máximo no obligatorio, salvo que se disponga lo contrario en las presentes ordenanzas.

2. La altura se mide desde la rasante oficial en el caso de edificación alineada a vial, y sobre la rasante del terreno en el caso de edificación abierta o retranqueada.

3. Altura de cornisa: es la que se mide desde la rasante hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Altura de coronación: es la que se mide desde la rasante hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta. Altura total: es la que se mide desde la rasante hasta la cumbre más alta del edificio.

4. Si no se señala altura total la vertiente del tejado no superará el 40%, y debe partir del alero o del punto de terminación del antepecho, en caso de que exista, y siempre que éste se sitúe en el mismo plano de la fachada (carezca de vuelo).

5. En el caso de naves, el volumen será el que se contabilice bajo el arranque de la cercha.

6. En todo caso la edificación se situará y podrá proyectarse libremente dentro del sólido capaz permitido por las alturas y pendientes máximas.

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

1. En el supuesto de calles con pendiente, la altura en ningún punto podrá superar la máxima permitida.

2. La altura de la cara inferior del forjado de sótano se permite hasta un máximo de 1,5 metros sobre la rasante. El forjado del sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

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

1. En las zonas en que el límite de alturas, bien sea por el número de plantas o por las alturas de cornisa, de coronación o total, se fije en función del ancho de la calle, el ancho de las vías públicas será el que conste en los planos de ordenación (ancho

entre alineaciones de parcela), medida como media aritmética entre tramos de calle por manzanas completas.

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

Artículo 4.5.4. Edificio en esquina.

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

Artículo 4.5.5. Edificios con fachada a plaza.

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

Artículo 4.5.6. Solares con calles opuestas.

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

Artículo 4.5.7. Construcciones por encima de las alturas máximas.

1. Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos.

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

3. Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales.

4. Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.

5. El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura de cornisa será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación de proyecto.

6. Todo aparato que se instale en las azoteas, quedará dentro de las alturas máximas permitidas.

Artículo 4.5.8. Alturas mínimas.

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las

medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

Artículo 4.5.9. Plantas bajo rasante.

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

Artículo 4.5.10. Plantas sobre rasante.

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

Artículo 4.5.11. Espacios bajo cubierta.

1. Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).

2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

Artículo 4.5.12. Áticos.

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

Artículo 4.5.13. Trasteros.

1. Los trasteros en cubierta aparecerán en número no superior al de viviendas y locales del edificio, a razón de uno por vivienda o local, de los que constituirán elemento inseparable.

2. La superficie útil por trastero no superará los 10 m², entendida ésta la que tiene una altura libre mínima de 1,50 m.

3. Si la cubierta del edificio es inclinada, los trasteros se situarán bajo la misma. Si es plana, la altura no podrá exceder de 2,50 m sobre la rasante del último forjado, y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40%.

4. El acceso a los trasteros en edificios de vivienda colectiva se hará desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

Artículo 4.5.14. Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

a) La superficie útil de la entreplanta no superará el 25% de la planta baja del local a que se añada, y estará separada 3 metros de la línea de fachada.

Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar.

b) Las entreplantas permitidas en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda.

Artículo 4.5.15. Alturas libres.

1. La altura mínima libre, en los distintos tipos de plantas, será la siguiente:

- Planta sótano y garaje, 2,30 metros.
- Planta baja de viviendas, 3 metros.
- Entreplanta, 2,20 metros.
- Plantas de piso, 2,50 metros.

2. Los torreones no podrán superar la altura máxima de 2,50 metros.

3. El número de plantas y las alturas máximas de un edificio en ningún caso podrán superar las permitidas para la finca correspondiente, en aplicación de la normativa de zona que le corresponda.

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

TÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Capítulo 1. Determinaciones Preliminares de las distintas zonas de Suelo Urbano.

Artículo 5.1.1. Concepto de Suelo Urbano.

Se han delimitado y clasificado como Suelo Urbano:

1. El suelo ya transformado por usos de carácter urbano (residencial, industrial y de servicios), cuando estos están consolidados en grado tal que definen el uso característico del espacio en cuestión, y cuando tienen suficiente entidad como para configurar una determinada organización espacial y una cierta trama urbana.

2. Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo al mismo.

3. Los espacios con usos, tramas y servicios urbanos relativamente consolidados, en general de pequeña extensión relativa, que se encuentran inmersos en áreas urbanas consolidadas o constituyen parte de sus bordes, y en relación a las cuales han de terminar de desarrollar su urbanización, para lo cual el Plan por sí o a través de instrumento de ordenación diferida establece las determinaciones específicas.

Artículo 5.1.2. Contenido.

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

Artículo 5.1.3. Aplicación.

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

Artículo 5.1.4. Parcela mínima.

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

Artículo 5.1.5. Zonificación.

1. Uso Residencial característico:

Centro Histórico de Murcia
Casco Antiguo de Pedanía
Zona Gran Vía
Manzana Cerrada Tradicional
Bloque Conformando Manzana
Núcleo Rural Adaptado
Bloque Aislado
Vivienda Unifamiliar Adosada
Vivienda Unifamiliar Aislada
Vivienda Unifamiliar Aislada en Gran Parcela
Vivienda Unifamiliar en Transición a Huerta
Proyectos Unitarios a Conservar
Ordenación Residencial Remitida al Planeamiento Anterior

2. Dotaciones:

Equipamientos
Espacios Libres

3. Uso Económico-Industrial característico:

Parcela Industrial Compacta
Parcela Industrial Exenta
Gran Parcela Industrial

4. Uso característico Servicios:

Enclaves Terciarios
Ejes Mixtos
Usos Singulares en Parcela Ajardinada
Ordenación Industrial-Terciaria Remitida al
Planeamiento Anterior

Capítulo 2. Centro Histórico de Murcia (MC).

Artículo 5.2.1. Definición.

Regula la edificación en el centro histórico de la ciudad coincidiendo básicamente con el recinto amurallado -excepto la renovación de la Gran Vía-, y sus arrabales históricos, incluidos en el P.E.C.H.A., el cual mantiene su vigencia, afectando esta ordenanza a todas las edificaciones que no tengan algún tipo de protección específica establecida en dicho Plan Especial.

El tipo edificatorio será la manzana cerrada.

Artículo 5.2.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:
Residencial

Usos compatibles:

Talleres Domésticos.

Comercio local, exclusivamente en planta baja y planta primera

Oficinas y Servicios profesionales, exclusivamente en planta baja y primera. Los despachos profesionales sin limitación.

Restauración, Espectáculo y Ocio.

Hospedaje.

Equipamientos.

Garajes en sótanos y en edificios exclusivamente destinados a dicha finalidad. Se prohíben en nuevos edificios en vías peatonales no compatibles con acceso rodado.

Espacios libres.

Artículo 5.2.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela y ocupación:

Toda parcela existente en el momento de Aprobación Inicial del presente Plan General e incluidas en esta ordenanza será edificable.

La edificación será alineada a vial, sin permitir retranqueos laterales ni frontales.

Profundidad edificable máxima: 15 metros.

En planta baja, hasta 4,5 m. de altura, la ocupación del solar podrá ser total, para usos no residenciales.

Altura de la edificación:

Altura máxima 5 plantas, equivalente a una altura de cornisa de 16 metros, salvo en solares recayentes a calles que aparezcan grafiadas en los planos de alineaciones a escala 1/2.000, con línea a lo largo de su eje, donde se establece 6 plantas y 19 metros de altura de cornisa.

La edificación a levantar entre otras dos preexistentes con alturas superiores a las permitidas en estas normas, cuya separación entre ellas sea inferior a 12 metros, se construirá con una altura inferior a una planta de la altura del menor de los edificios contiguos.

Por encima de la altura máxima no se autorizan áticos.

Capítulo 3. Casco Antiguo de Pedanía (RC).

Artículo 5.3.1. Definición.

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

Artículo 5.3.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:
Residencial

Usos compatibles:

Talleres Domésticos.

Comercio local.

Oficinas y Servicios profesionales.

Restauración, Espectáculo y Ocio.

Hospedaje.

Equipamientos.

Espacios Libres.

Garajes.

Artículo 5.3.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

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

Posición de la edificación:

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

Ocupación:

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

Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de:

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

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

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

Artículo 5.3.4. Condiciones Estéticas.

Los edificios y construcciones habrán de adaptarse básicamente al ambiente estético de la zona de manera que no desentone del conjunto medio donde se situen, debiendo proyectarse la estética de las edificaciones de manera que no constituyan un ataque al buen gusto ni planteen soluciones con positivas extravagantes o ridículas ni empleen materiales o colores impropios o inadecuados al ambiente de la zona donde se sitúan.

Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado.

Cubierta:

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

2. Las inclinadas serán de teja curva cerámica de color natural.

Artículo 5.3.5. Mejora y rehabilitación.

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

Capítulo 4. Zona Gran Vía (MG).

Artículo 5.4.1. Definición.

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

Artículo 5.4.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Residencial

Usos compatibles:

Pequeños Talleres y Almacenes de venta.

Talleres Domésticos.

Comercio local, en planta baja y planta primera.

Oficinas y Servicios profesionales sin limitación.

Restauración.

Equipamientos.

Garajes.

Artículo 5.4.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela y ocupación:

1. La edificación será alineada a vial.

2. Profundidad edificable máxima: 15 metros.

3. En planta baja, hasta 4,5 m. de altura la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.

4. Se autorizarán los cuerpos volados en un frente máximo correspondiente a $\frac{3}{4}$ del perímetro de la fachada.

Altura de la edificación:

1. Altura obligatoria: 9 plantas, equivalentes a 28 m en los puntos de edificación con fachada a la Gran Vía.

2. 6 plantas en calles que hagan esquina con la Gran Vía, desde ésta, hasta llegar a una distancia de 3 m de la otra esquina con calle paralela a la Gran Vía, si la hubiere y fuere limítrofe con zona de Centro Histórico. Cinco plantas más un ático retranqueado 3 m de la alineación oficial, equivalente a 16 m más 3 m, en las fachadas con frente a calles cuya alineación opuesta pertenezca a zona de Centro Histórico.

3. El número de plantas y altura en metros serán ambos números máximos que no podrán sobrepasarse ni aún en caso de cumplir con uno de los dos.

4. Se autorizarán las entreplantas en el ámbito de la planta baja.

5. Excepción de alturas por razón de armonía. Los edificios que deban levantarse entre otros dos edificios con alturas mayores de las permitidas en estas Normas, y cuya separación entre ellos sea inferior a 12 m, podrán autorizarse en una altura inferior a una planta de la que tenga el menor de los edificios ya construidos y contiguos.

Capítulo 5. Manzana Cerrada Tradicional (RM).

Artículo 5.5.1. Definición.

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

En algunas calles céntricas de algunas pedanías ha habido una importante renovación tipológica, originada fundamentalmente por la necesidad de crear nuevos espacios donde instalar usos terciario-comerciales en planta baja. Son los Ejes Comerciales de pedanías.

Estos ejes aparecen grafiados en los Planos de Calificación con una línea discontinua por el centro de la calle; la ordenanza específica de Eje Comercial será de aplicación a todas las parcelas que dando frente a dicha calle, pertenecen al tramo designado.

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

Tolerancia tipológica:

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

Artículo 5.5.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Residencial

Usos compatibles:

Talleres Domésticos.

Comercio local, en planta baja y edificio exclusivo.

Oficinas y Servicios profesionales, en planta baja o primera. Sin limitación para despachos profesionales.

Restauración, Espectáculo y Ocio.

Hospedaje.

Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótanos.

Pequeños talleres y almacenes de venta.

Artículo 5.5.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

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

A efectos de segregación de parcela se entiende por parcela mínima la de 150 m²; con un frente mínimo de 7 m.

Posición de la edificación:

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

La sustitución de la edificación en los Ejes Comerciales debe contener un retranqueo en planta baja de 2,4 metros mínimo para la formalización de soportales a ambos lados de la calle y de forma continua. Los pilares vistos quedarán en línea con la fachada.

Ocupación:

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

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

Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de:

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

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

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

5 plantas (16 m) en Ejes Comerciales con sección mayor de 12 metros.

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

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

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

Capítulo 6. Bloque Conformando Manzana (MZ).**Artículo 5.6.1. Definición.**

Edificaciones constituidas por bloques alineados a todos los viales del perímetro de una manzana, de modo que el resultado morfológico de las zonas donde se han edificado es semejante al

de la edificación en manzana cerrada o semicerrada. Proceden de relleno de vacíos en suelo urbano, o por sustitución de edificios, en ambos casos bajo la norma de Zona Transición de Ensanche en Contención (2b) del Plan General anterior.

Para la sustitución de edificios aislados o de manzanas completas se estará a lo dispuesto en los artículos siguientes de esta ordenanza.

Artículo 5.6.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Residencial.

Usos compatibles:

Pequeños talleres y almacenes de venta en planta baja.

Talleres Domésticos.

Comercio local, en planta baja.

Oficinas y Servicios profesionales.

Restauración, Espectáculo y Ocio.

Equipamientos.

Garaje en sótanos, excepto en nuevos edificios frente a calle peatonal salvo que se garantice el acceso desde otros colindantes con frente a calle abierta al tráfico de vehículos.

Artículo 5.6.3. Condiciones de la Edificación.

Se establecen dos supuestos:

1. Edificio levantado al amparo de planeamiento general anterior. En este caso la sustitución de la edificación se realizará respetando la edificabilidad que presentaba el edificio que se va a sustituir, manteniendo la huella de la edificación preexistente y con limitación de altura de 8 plantas. No obstante, se podrá mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos, justificándose la mejora que ello aporta bien a la integración morfológica de la edificación en la trama urbana, bien a las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre del interior de la manzana. Se respetará la separación a viales y a espacios públicos y la altura máxima de 8 plantas, equivalente a 25 metros.

2. En cualquier otro supuesto la edificabilidad no superará el índice de 2'66 m²/m² de superficie de parcela más semiancho de calles contiguas limitadas a un ancho máximo de 10 metros. La altura máxima será de 8 plantas, equivalente a 25 metros. La ocupación, separación a linderos públicos y privados y ordenación volumétrica se determinará mediante la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Capítulo 7. Núcleo Rural Adaptado (RN).**Artículo 5.7.1. Definición.**

Tejidos arcaicos formados por combinación de tipologías diferentes, generalmente entre medianeras, que de un modo u otro se han visto absorbidos por áreas urbanas.

Tolerancia tipológica:

Vivienda unifamiliar en hilera sin retranqueos de la edificación.

Artículo 5.7.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Residencial

Usos compatibles:

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

Artículo 5.7.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

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

Posición de la edificación:

1. La edificación se dispondrá sobre las alineaciones a vial marcadas en los Planos de Calificación.

2. Si se pretende levantar la edificación frente a alineación complementaria, esta deberá definirse mediante el correspondiente Estudio de Detalle que solucione el acceso a la vía pública más próxima, aplicándose, en este supuesto, un índice de edificabilidad máximo de 1 m²/m².

3. En este último caso, si el solar estuviera ya ocupado por alguna edificación, se autorizarán obras de mejora y rehabilitación sobre la misma.

Ocupación:

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

2. En caso de redactarse un Estudio de Detalle, la ocupación será la que en el mismo se establezca aplicando la edificabilidad y alturas máximas.

Altura de la edificación:

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

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

Artículo 5.7.4. Condiciones Estéticas.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a los criterios de condiciones estéticas que se establecen con carácter general para suelo no urbanizable (art. 7.2.13).

Capítulo 8. Bloque Aislado (RB).

Artículo 5.8.1. Definición.

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

Artículo 5.8.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Residencial

Usos compatibles:

Pequeños Talleres y Almacenes de venta en planta baja.
Comercio local en planta baja. Se permiten pasajes comerciales.

Oficinas y Servicios profesionales.

Restauración, Espectáculo y Ocio.

Equipamientos.

Garajes.

Artículo 5.8.3. Condiciones de la edificación.

Se establecen dos supuestos renovadores de las edificaciones existentes:

A. Renovación de la edificación exactamente con los mismos parámetros de ocupación, ordenación volumétrica y altura de la edificación actualmente existente.

B. Sin superar la edificabilidad actual del edificio existente, formulación de Estudio de Detalle regulador de los parámetros de ordenación volumétrica, ocupación del nuevo edificio, retranqueo a viales o espacios públicos y altura que no podrá superar 8 plantas.

Capítulo 9. Vivienda Unifamiliar Adosada (RD).

Artículo 5.9.1. Definición.

Edificación residencial unifamiliar cuya morfología se caracteriza por la sucesión de unidades de edificación con viviendas adosadas.

Artículo 5.9.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Residencial.

Usos compatibles:

Talleres Domésticos.

Comercio Local.

Oficinas y Servicios profesionales.

Equipamientos.

Garajes en sótano y planta baja.

Artículo 5.9.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

Los mínimos de superficie de parcela y lindero frontal serán de 90 m² y 6 m, respectivamente.

Posición de la edificación:

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, con fachadas al viario público. No obstante se podrán situar en el interior de una parcela mediante la formulación de un Estudio de Detalle que regule la ocupación de las edificaciones, el retranqueo a linderos y viario público, que no pueda ser inferior a 3 metros, la ordenación volumétrica y las vías privadas de acceso a dichas edificaciones.

2. No se permitirán fachadas continuas de más de 60 m de longitud.

Ocupación:

1. La alineación de la fachada confrontante a vial se dispondrá a un mínimo de 3 m de la alineación exterior, excepto en los casos de parcelas formando manzana cerrada que se ajustará a la alineación marcada en planos.

2. Del lindero trasero estará separada una distancia equivalente a la mitad de la altura, sin que en ningún caso esta distancia pueda ser inferior a 3 metros.

3. En los terrenos calificados en planos como RD1 no será obligatorio dicho retranqueo.

4. En fincas con fachada superior a 10 metros se permitirá edificación exenta, con separación mínima de 3 metros a linderos y vías públicas y tratamiento adecuado de fachadas laterales.

Edificabilidad neta:

1,3 m² /m².

Altura de la edificación:

El número máximo de plantas será de dos (2), sin que en ningún caso pueda sobrepasar los 7 metros de altura de cornisa.

Capítulo 10. Vivienda Unifamiliar Aislada (RF).

Artículo 5.10.1. Definición.

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

Artículo 5.10.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Residencial

Usos compatibles:

Oficinas y Servicios profesionales.

Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótano.

Artículo 5.10.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

1. A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 500 m² y un frente mínimo de fachada de 15 metros. No obstante se considerará parcela edificable aquellas Surgidas en título anterior al día 23 de octubre de 1998 siempre que cuenten con 300 m². de superficie y un frente de fachada de 10 metros

2. La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

a) A vial: hasta 0,80 m con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m

b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 m con elementos sólidos y opacos.

Posición de la edificación:

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

Ocupación:

La ocupación máxima será del 40% de la superficie de la parcela.

Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

Edificabilidad neta:

La que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

Altura de la edificación:

2 plantas (7 m) planta baja más una.

Capítulo 11. Vivienda Unifamiliar Aislada en Gran Parcela (RG).

Artículo 5.11.1. Definición.

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

Artículo 5.11.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Residencial

Usos compatibles:

Oficinas y Servicios profesionales.

Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótano.

Artículo 5.11.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

1. A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 1.000 m² y un frente mínimo de fachada de 20 m. No obstante, se considerará parcela edificable aquella Surgida en título otorgado antes del día 23 de octubre de 1998 siempre que cuente con una superficie de 500 m² y un frente de fachada de 15 metros.

2. La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

a) A vial: hasta 0,80 m con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m

b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 m con elementos sólidos y opacos.

Posición de la edificación:

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

Ocupación:

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

Edificabilidad neta:

La que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

Construcciones auxiliares:

Se permiten construcciones auxiliares con las siguientes condiciones:

a) No podrán exceder de una planta ni de 3,5 m de altura

b) Computarán a efectos de la Edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de parcela.

Altura de la edificación:

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

Capítulo 12 Vivienda Unifamiliar en Transición a Huerta (RH).

Artículo 5.12.1. Definición.

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

Tolerancia tipológica:

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

Artículo 5.12.2. Condiciones de Uso.

Usos característicos:
Residencial y agrícola

Usos compatibles:
Talleres Domésticos en planta baja.
Comercio Local en planta baja.
Oficinas y Servicios profesionales.
Garajes en planta baja y sótano.

Artículo 5.12.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

1. Todas las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Inicial del presente Plan General serán edificables.
2. A efectos de segregación de parcela se entiende por parcela mínima la de 800 m² de superficie y 16 metros de lindero frontal.
3. Las parcelas podrán vallarse mediante elementos diáfanos de altura máxima 1 metro.

Posición de la edificación:

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

1. En parcelas que cumplen la parcela mínima de 800 m²:
 - a) La vivienda unifamiliar adosada sólo puede construirse en aquellas parcelas que se sitúen a continuación de 3 o más adosadas existentes en el momento de la Aprobación Inicial, siempre y cuando éstas tengan sus laterales medianeros, y nunca incrementándose en más de dos unidades de edificación por parcela. La vivienda o viviendas se alinearán a vial, aunque pueden retranquearse siguiendo la línea de fachada de las viviendas colindantes para la formación de una terraza privada.
 - b) En la vivienda unifamiliar aislada, la edificación se retranqueará 5 m mínimo del lindero frontal y 20 m del trasero; y podrá estar posicionada de manera distinta a los linderos laterales de forma que la suma de la separación a ambos linderos tengan un mínimo de 6 m, y ninguna de las separaciones sea inferior de 2m.

2. En parcelas con superficie inferior a la mínima de 800 m² sólo podrá construirse una vivienda por parcela y será adosada si hay medianera colindante con una longitud máxima de fachada de 10 m. Si no fuere adosada, se separará la edificación como mínimo 2 metros de los linderos laterales. La edificación será alineada a vial, aunque puede retranquearse siguiendo la línea de fachada de las viviendas colindantes para la formalización de una terraza privada.

Ocupación:

1. La ocupación de la parcela por edificación no será mayor del 20% de la misma, y en ningún caso superará los 200 m² de superficie en planta.
2. Al menos el 80% de la superficie de parcela no ocupada por edificación se destinará al uso agrícola.
3. En parcelas menores a 800 m² la edificabilidad no podrá superar 0,5 m²/m².

Altura de la edificación:

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

Artículo 5.12.4. Condiciones Estéticas.

Composición de fachadas:

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

Capítulo 13. Proyectos Unitarios a Conservar (RU).

Artículo 5.13.1. Definición.

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

Artículo 5.13.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:
Residencial

Usos compatibles:

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

Artículo 5.13.3. Condiciones de la Edificación.

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

Artículo 5.13.4. Condiciones Estéticas.

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

Capítulo 14. Ordenación Residencial remitida al planeamiento anterior (RR).

Artículo 5.14.1. Definición.

Se corresponde con aquellas áreas del Plan anterior, dedicadas al uso residencial, que han ejecutado o están ejecutando el planeamiento de desarrollo previsto (ED, PERI o PP) y que son asumidas en el presente Plan General. Algunas de estas áreas pueden no tener remitida la ordenación (RR) sino que se ha hecho una correlación con las tipologías del presente Plan; en dichos casos sigue operando la ordenanza específica recogida en el instrumento de planeamiento ya aprobado y que está en vigencia.

Capítulo 15. Equipamientos.

Artículo 5.15.1. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 5.15.2. Usos de equipamiento. Sustitución.

1. Los equipamientos tendrán como usos característicos los que aparecen relacionados en el artículo 3.6.1. . No obstante se considerarán como usos compatibles los de servicios relativos a oficinas y servicios profesionales, restauración y hospedaje.

2. La sustitución de un uso concreto de equipamiento por otro igualmente de equipamiento requerirá la tramitación de un expediente con aportación de memoria justificativa de las razones del cambio de uso.

3. La sustitución del uso deberá ser aprobada por el Pleno de la Corporación previo sometimiento a información pública de la documentación justificativa del cambio de uso por un plazo de 15 días.

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

Artículo 5.15.3. Equipamientos estructurantes o institucionales (EE).

1. Comprende las parcelas destinadas a equipamientos que tienen en general un potente carácter estructurante del tejido urbano, y que constituyen soporte para la prestación de servicios al conjunto de la población, o sobre ámbitos superiores a los de la zona de implantación. Se cuentan entre éstos los principales equipamientos educativos (Rectorado, Universidad), sanitarios (grandes centros hospitalarios), culturales (Auditorium, museos, Cuartel de Artillería), deportivos (plaza de toros, estadio de fútbol), religiosos y eclesiásticos (catedral, conventos), de atención y culto a los muertos (cementerio municipal), del transporte (estación de autobuses) e institucionales (sedes de las principales instituciones de gobierno). Se incluyen así mismo en esta categoría espacios relevantes dedicados al servicio de las instituciones (parques de maquinaria; suelo e instalaciones militares, principalmente).

Los suelos dedicados a equipamientos estructurantes o instituciones de nueva creación a través del planeamiento de desarrollo tendrán una superficie mínima de 5000 m², salvo que de manera justificada se establezca una dimensión inferior según la naturaleza del equipamiento correspondiente y las características del ámbito a desarrollar.

2. La adecuación de parcelas destinadas a uso deportivo contemplará una dedicación a espacios libres de al menos el 10% en parcelas inferiores a 20.000 m² de superficie. Dicho porcentaje se elevará al 15% en parcelas de entre 20.000 y 100.000 m²; y en parcelas superiores a 100.000 m² será obligatoria la redacción de un Plan Especial a fin de establecer la ordenación más adecuada al tipo de instalación a implantar.

3. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General haya calificado como equipamiento estructurante de ámbito metropolitano por usos de distinto carácter.

Artículo 5.15.4. Equipamientos de ámbito local (DE).

Comprende las parcelas destinadas a equipamiento con ámbito de servicio local. La parcela mínima de equipamiento en planes especiales de suelo urbano será de 500 metros cuadrados, salvo razones justificadas que determinen una dimensión inferior. En caso de suelo urbanizable esta será de 1.000 metros cuadrados, excepto en el caso de parcela deportiva que será de 1.500, sin perjuicio de lo dispuesto en el instrumento de planeamiento correspondiente.

Artículo 5.15.5. Condiciones de edificación de los equipamientos.

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

a) Equipamiento directamente ordenado por el Plan General.

i) Zonas donde la edificación debe alinearse a vial y entre medianeras:

El número de plantas no excederá del que le corresponda a la calle de su emplazamiento, con arreglo a la regulación de altura de la zona contigua.

La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela siempre que se asegure servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

Se acondicionará por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

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

De retranqueo mínimo de 3 m al lindero frontal, y de $\frac{1}{2}$ la altura de la edificación al resto de linderos.

El índice de edificabilidad máximo será de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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

El índice de edificabilidad será de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Dicha edificabilidad será independiente y no se incluirá en el cómputo de la edificabilidad uniforme y propia del planeamiento de desarrollo.

c) Equipamiento en suelo no urbanizable.

El índice máximo de edificabilidad será de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Capítulo 16. Espacios Libres.

Artículo 5.16.1. Condiciones particulares de los Parques Forestales (FV).

1. En estos espacios se permite la instalación de equipamientos de uso público que no deterioren las características propias del medio forestal y que a la vez posibiliten el esparcimiento y disfrute de la población sobre los mismos; tales como adecuaciones naturalistas y recreativas, restauración, parque rural, centros de enseñanza técnica de explotación del medio o similares.

2. La ocupación máxima por área de edificación no superará el 1% del Parque, ni el índice de edificabilidad el $0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$, con altura máxima de 1 planta; y siempre debe adaptarse a la ordenación sectorial que se establezca sobre el Parque Forestal.

Artículo 5.16.2. Condiciones particulares de los Parques Metropolitanos (VM, VE).

1. Parque Metropolitano (VM):

a) Podrán disponer de áreas e instalaciones específicas para uso deportivo de carácter público, siempre que éste no supere el 10% de la superficie total. La edificabilidad del área de uso deportivo no superará $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y la altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros.

b) Cumpliendo las condiciones antes expuestas, los parques de superficie superior a 10 hectáreas requerirán la redacción de un Plan Especial en el que se establezca el carácter del parque en función de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano, y en relación a los otros parques de su rango.

2. Parque Metropolitano Equipado (VE):

a) No se admitirán en estos parques la implantación de equipamiento asistencial, sanitario, administrativo, mercados de abastos, cementerios, cárceles o instalaciones para la defensa.

b) La superficie destinada a uso de equipamiento no podrá ser superior al 20% de la superficie total del parque y la edificabilidad total no superará el índice de $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

c) La ordenación global se realizará a través de Plan Especial. No obstante se permitirá levantar edificaciones en ausencia de Plan Especial, mediante decisiones municipales justificadas, siempre que no se supere el 25% de la edificabilidad permitida.

Artículo 5.16.3. Condiciones particulares de Otras Zonas Verdes Estructurantes.

1. Red Verde Estructurante:

a) Ha de organizar los recorridos no motorizados entre las distintas unidades territoriales y sistemas urbanos del conjunto municipal.

Se articula a partir de la red verde estructurante del Valle Central, de las Vías Pecuarias, y de los nuevos enlaces no motorizados necesarios de implantar para lograr la continuidad y funcionalidad de la malla. La red del Valle Central agrupa los principales itinerarios para recorridos no motorizados, a través de los que se han de interconectar los principales espacios verdes públicos e hitos culturales relevantes dispersos a lo largo y ancho del Valle Central

b) En estos itinerarios se simultanearán los usos peatonal y ciclista, con prohibición de tráfico motorizado salvo servicios públicos especiales.

c) En sus condiciones de implantación y diseño se extremarán las medidas para que las edificaciones existentes no puedan llegar a servirse de las mismas como acceso motorizado.

d) Las nuevas construcciones que permita el Plan se retranquearán al menos quince (15) metros del eje de la zona verde.

2. Vías Pecuarias:

a) Integrados por la Cañada Real de Torreagüera (75,22 metros de ancho); los Cordeles de los Valencianos y Fuente Alamo (37,61 metros de ancho); nueve Veredas (20,89 metros de ancho) y siete Coladas (entre 7 y 10 metros de ancho, excepto la Colada de los Juaneses de 15 metros).

b) Se integran como componentes de la Red Verde Estructurante como soporte de itinerarios principales o complementarios.

Artículo 5.16.4. Condiciones particulares de las Zonas Verdes de ámbito local (EV).

1. Tendrán una superficie inferior a 12.000 m^2 y se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

2. Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10 % de la superficie de la zona verde.

3. Admiten construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

Artículo 5.16.5. Condiciones particulares de las Zonas Verdes de Protección (EW).

1. Las zonas verdes de protección tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación; las masas arbóreas o arbustivas que las caracterizan pueden ser compatibles con algunos de estos usos: paso de ramblas, vías de servicio para el

tráfico rodado, carril bici y sendas peatonales; así como usos deportivos sin edificación.

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

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

4. No se permite edificación alguna.

Artículo 5.16.6. Modificación del uso de espacios libres.

1. Cuando la modificación del Plan General tenga por objeto la sustitución del uso de espacios libres por cualquier otra calificación zonal el proceso de aprobación requerirá sujetarse al procedimiento que regule la legislación urbanística.

2. En cualquier caso la aprobación de tal clase de modificación requerirá la sustitución del espacio libre por otro de igual o superior dimensión en la misma área urbana con el fin de satisfacer las necesidades del mismo conjunto de población.

Capítulo 17. Parcela Industrial Compacta (IC).

Artículo 5.17.1. Definición.

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

Artículo 5.17.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Almacenes e Industrias en general.

Usos compatibles:

Restauración.

Comercio local.

Aparcamientos.

Gasolineras.

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

Usos prohibidos:

Usos Residenciales.

No obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m² construidos, en naves de, al menos, 1.000 m². edificadas en planta.

Artículo 5.17.3. Condiciones de la Ordenación.

Condiciones de parcela

1. Las nuevas construcciones, por colmatación o sustitución de la edificación existente, deberán observar un retranqueo de la fachada edificable de cuatro (4) metros; pudiéndose destinar el espacio resultante a aparcamiento privado.

2. Cuando las nuevas construcciones definan manzanas completas o frentes completos de manzana el retranqueo podrá ser superior.

A partir de la nueva alineación de fachada se admitirá la total ocupación del solar.

Edificabilidad:

La edificabilidad no superará 1 m²/1m² de parcela neta.

Altura de la edificación:

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

Artículo 5.17.4. Otras Condiciones.

Condiciones de segregación:

1. A los efectos de división de fincas, se establece una parcela mínima de 100 m² de extensión contando con 6 metros de frente a vía pública.

2. Las construcciones levantadas al amparo de esta Norma se podrán dividir siempre y cuando las fincas resultantes de la división cuenten con una extensión mínima de 100 m² y 6 metros de frente a vía pública y no hayan consumido una edificabilidad superior a la correspondiente a aplicar el índice de edificabilidad de 5 m³/m², propio de la zona, por la superficie de cada finca que se pretenda dividir.

Condiciones de higiene:

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

Capítulo 18. Parcela Industrial Exenta (IX).

Artículo 5.18.1. Definición.

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

Artículo 5.18.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Almacenes e industrias en general.

Usos compatibles:

Restauración.

Comercio local.

Oficinas y servicios profesionales.

Aparcamientos.

Gasolineras.

Con carácter excepcional, actividades de ocio y espectáculo con justificación de su implantación en el expediente de licencia de actividades.

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

Usos prohibidos:

Usos Residenciales.

No obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m² construidos en naves de, al menos, 1.000 m². edificadas en planta.

Artículo 5.18.3. Condiciones de la Ordenación.

Condiciones de parcela:

1. La parcela mínima, a efectos de división de las mismas, se establece en 2.000 m². El tipo de industria en función de la superficie de parcela es la siguiente:

Mediana Industria: parcelas de superficie entre 2.000 y 7.000 m².

Pequeña Industria: parcelas existentes inferiores a 2.000 m².

2. El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad, como finca indivisible del terreno o solar sobre el que pretenda levantarse la edificación

3. La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, en parcelas denominadas de Mediana Industria y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m² en planta y habrá de tener un frente mínimo de fachada, a vial interior, de 10 m.

b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de 9 metros de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13 m. al menos, con el mismo radio interior de encuentro antedicho, y de 25 m. de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota parte correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

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

Ocupación:

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

Altura y edificabilidad:

La altura de las edificaciones será libre, en función de los requerimientos de la actividad que se pretenda desarrollar. La edificabilidad no superará el índice de 0,7 m²/m² sobre parcela neta.

Artículo 5.18.4. Otras Condiciones.

Condiciones de higiene:

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

Condiciones de estética:

1. La composición será libre.

2. Los solares de esta zona podrán cercarse con muros de obra y otro material opaco hasta una altura máxima de 0,80 m. y el resto hasta 2 metros con construcciones ligeras o muy caladas, o con setos verdes.

3. Las fajas perimetrales de los solares deberán ser destinadas a jardín o arbolado.

4. Se acompañarán al proyecto de edificio industrial el detalle gráfico de las plantaciones y arbolado, con expresión de su número, especie, altura y situación en el solar. Dichas plantaciones y arbolado con densidad adecuada a la especie escogida, deberán quedar terminadas al mismo tiempo que las construcciones, debiendo permanecer en todo tiempo en perfecto estado de conservación y limpieza.

Capítulo 19. Gran Parcela Industrial (IG).

Artículo 5.19.1. Definición.

Comprende aquellos ámbitos de suelo urbano ocupados o a ocupar con naves o instalaciones industriales exentas, en gran parcela, con superficie neta no inferior a 7.000 m².

Artículo 5.19.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Almacenes e Industrias en general.

Usos compatibles:

Equipamientos o instalaciones ligados a la actividad económica.

Restauración, al servicio del área, con prohibición de alojamientos.

Comercial.

Oficinas y servicios profesionales.

Servicios Infraestructurales.

Gasolinera.

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

Usos prohibidos:

Residencial.

No obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m² construidos en naves de, al menos, 1.000 m². edificadas en planta.

Artículo 5.19.3. Condiciones de la Ordenación.

Condiciones de parcela:

1. La parcela mínima, a efectos de segregaciones, se establece en 7.000 m².

2. El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad, como finca indivisible del terreno o solar sobre el que pretenda levantarse la edificación

3. La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, en parcelas denominadas de Mediana Industria y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m² en planta y habrá de tener un frente mínimo de fachada, a vial interior, de 10 m.

b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de 9 metros de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13 m. al menos, con el mismo radio interior de encuentro antedicho, y de 25 m. de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota parte correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

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

Ocupación:

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

Altura y edificabilidad:

1. La altura de las edificaciones será libre, en función de los requerimientos de la actividad que se pretenda desarrollar. La edificabilidad no podrá superar el índice de 0,6 m²/m² sobre parcela neta.

2. Se admiten edificios anexos separados por lo menos 5 m. de todos los linderos, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados en planta baja y una altura máxima de siete (7) metros, que cuentan a los efectos de edificabilidad. Estos edificios tendrán el carácter de construcciones auxiliares, para la realización de las actividades de guardería, portería, seguridad o semejante.

Artículo 5.19.4. Otras condiciones.

Condiciones de higiene:

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

Condiciones de estética:

1. La composición será libre.

2. Los solares de esta zona podrán cercarse con muros de obra y otro material opaco hasta una altura máxima de 0,80 m. y el resto hasta 2 metros con construcciones ligeras o muy coladas, o con setos verdes.

3. Las fajas perimetrales de los solares deberán ser destinadas a jardín o arbolado.

4. Se acompañarán al proyecto de edificio industrial el detalle gráfico de las plantaciones y arbolado, con expresión de su número, especie, altura y situación en el solar. Dichas plantaciones y arbolado con densidad adecuada a la especie escogida, deberán quedar terminadas al mismo tiempo que las construcciones, debiendo permanecer en todo tiempo en perfecto estado de conservación y limpieza.

Capítulo 20. Enclaves Terciarios (RT).

Artículo 5.20.1. Definición.

Comprende los ámbitos ocupados o a ocupar por usos terciarios de carácter predominantemente comercial, en parcelas plenamente integradas en la trama urbana.

Artículo 5.20.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:
Comercial.

Usos compatibles:
Oficinas y Servicios profesionales.
Restauración, Espectáculo y Ocio.
Hospedaje.
Equipamientos.
Gasolinera y áreas de servicio.
Espacios Libres.
Garaje en sótano.

Usos prohibidos:
Residencial.
Naves e instalaciones industriales.

Artículo 5.20.3. Condiciones de la Ordenación.

Condiciones de la parcela:

No se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a 1.000 m².

Edificabilidad neta:

a) Edificaciones existentes con uso comercial actual:

Se mantiene la edificabilidad existente. En caso de sustitución de la edificación el nuevo edificio coincidirá con la huella de la edificación preexistente.

Manteniéndose la edificabilidad, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán modificarse los parámetros de ocupación y altura del edificio preexistente, así como las alineaciones interiores y exteriores debiendo justificarse la mejora que ello aporta a la integración morfológica y funcional de la edificación en la trama urbana.

b) Edificaciones entre medianeras:

En parcelas entre medianeras, las condiciones de edificación serán las mismas que las de las fincas colindantes que den al mismo vial de acceso.

c) Otros supuestos:

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,3 m²/m². y se ordenará a través de Estudio de Detalle, con un máximo de 8 plantas, equivalentes a 25 metros.

Altura de la edificación:

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

Capítulo 21. Ejes Mixtos (MX).

Artículo 5.21.1. Definición.

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

Artículo 5.21.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Terciarios y residenciales

Usos compatibles:

Pequeños talleres y almacenes de venta.

Equipamientos

Garajes en sótano, en superficie y en edificios de uso exclusivo.

Artículo 5.21.3. Tipologías y Condiciones de Edificación.

Se clasifica como suelo urbano una banda en determinados puntos de las carreteras de El Palmar y Alcantarilla, donde caben las siguientes posibilidades tipológicas:

a) Edificios de usos residenciales o comerciales:

Las condiciones de edificación se regulan en la siguiente forma:

- Frente mínimo de edificación a la carretera, 20 metros.
- Frente máximo de edificación a la carretera, 60 metros.
- Fondo mínimo de edificación, 15 metros.
- Fondo máximo de la edificación, 20 metros en planta baja y 15 en el resto de las plantas.

· Altura de la edificación, 5 plantas, equivalentes a 16 metros.

· La planta baja, con uso terciario, deberá tener un retranqueo de 4 metros para la formalización de soportales donde los pilares queden vistos en línea con la fachada.

b) Enclaves Terciarios en Ejes Mixtos:

La parcela mínima será de 1.000 m².

La edificabilidad máxima será de 2 m²/m².

Altura máxima permitida: 4 plantas.

La edificación será exenta, ocupando un máximo del 60% de la parcela; con retranqueo mínimo a todos los linderos de 4 metros.

Los enclaves terciarios localizados en Ejes Mixtos admiten todos los usos de Servicios, excepto los Centros Terciarios Integrados, las Grandes Superficies y los Campamentos de Turismo.

Artículo 5.21.4. Otras Condiciones.

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

En parcelas que den fachada a calle existente que no sea vía principal, se estará a lo dispuesto en la ordenanza de Núcleo Rural Adaptado.

No será posible la edificación en fincas confrontantes con vías paralelas y posteriores a las Carreteras del Palmar o Alcantarilla, sin la edificación conjunta de la finca contigua que de frente a una de las citadas carreteras, cumpliendo los frentes mínimos y máximos antes regulados. En estos supuestos el titular de finca confrontante con vía posterior paralela deberá realizar la cesión de los terrenos destinados a la misma y su adecuada urbanización.

Capítulo 22. Usos Singulares en Parcela Ajardinada (AJ).

Artículo 5.22.1. Definición.

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

Artículo 5.22.2. Condiciones de Uso.

Usos característicos:

Hospedaje.

Equipamientos, excluidos mercados, cementerios, defensa y cárceles.

Servicios, excluidos comercial y campamentos de turismo.

Usos prohibidos:

Residencial, excepto guardería y residencias especiales.

Económico-Industriales.

Transportes e infraestructuras.

Artículo 5.22.3. Condiciones de la Ordenación.

Condiciones de parcela:

1. El retranqueo mínimo a lindero será de 15 metros.
2. El frente de la edificación quedará ordenado mediante zonas libres ajardinadas, sobre las que se pueda inscribir al menos un círculo de 25 metros de diámetro mínimo.
3. La parcela mínima a efectos de segregaciones, será de 5.000 m², con dedicación a verde privado de al menos 50% de la misma.
4. El vallado, en caso de existir, no ha de comportar cierre visual paisajístico a nivel peatonal en al menos 50% del perímetro y sobre la totalidad del lindero frontal.

Ocupación:

La ocupación máxima de parcela será del 30%. La ordenación de volúmenes debe establecerse a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

Edificabilidad neta:

El índice de edificabilidad máxima que se establece es de 0,4 m²/m² y la altura de edificación 2 plantas, equivalentes a 7 metros de altura.

Capítulo 23. Ordenación Industrial-Terciaria remitida al planeamiento anterior (TR, IR, GR).

Artículo 5.23.1. Definición.

Comprende aquellas áreas dedicadas a usos industriales o terciarios, ordenadas por el planeamiento de desarrollo del Plan anterior, que son asumidas por el presente Plan General, comprendiendo las zonas TR, ordenación remitida a terciario en

conjuntos o polígonos, IR, remitida en sectores mixtos y GR, remitida en grandes sectores.

Capítulo 24. Unidades de Gestión en suelo urbano no consolidado.

Artículo 5.24.1. Concepto.

Las Unidades de Gestión en el suelo urbano son aquellos ámbitos para los que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollados mediante alguno de los instrumentos de planeamiento o gestión siguientes:

- a) Estudio de Detalle, cuando necesita una ordenación más detallada.
- b) Instrumentos de gestión, para realizar la redistribución de la propiedad y las cesiones correspondientes; y donde la ordenación queda definida directamente desde el Plan General.

Artículo 5.24.2. Desarrollo.

1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento o gestión que aparezcan especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Gestión.
2. Las previsiones que se detallan en las Unidades de Gestión podrán ser desarrolladas mediante Estudio de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.

Artículo 5.24.3. Remisión a las fichas particulares.

Cada una de las Unidades de Gestión tiene sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, incluidas en el documento anexo a estas Normas. Hay un total de 192 Unidades de Gestión en suelo urbano, de ellas 56 a desarrollar previa redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 5.24.4. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Gestión tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Superficie: La determinación de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el 10% de la establecida en la delimitación para poder adaptarse a los límites de las parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento, servicios públicos y a espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más precisa. Es sobre esta última sobre la que se estimarían los coeficientes a aplicar.

- b) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación de Plan General.

Capítulo 25. Planes Especiales.

Artículo 5.25.1. Finalidad y modalidades de aplicación.

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

- a) Ámbitos con carácter de recintos histórico-artísticos o, más generalmente, entornos con especial valor cultural.
- b) Ámbitos insertos en el espacio lógico de extensión residencial de una pedanía, donde se precisa la adecuación de conjuntos de edificación residencial preexistente con carácter rural.
- c) Ámbitos aislados respecto a cascos residenciales preexistentes donde se precisa la regularización de iniciativas espontáneas de creación de urbanizaciones autosuficientes, ubicadas en suelo no urbanizable del Plan de 1980, o en suelo urbanizable no programado, sin haberse desarrollado el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.
- d) Ámbitos interiores de cascos residenciales, problemáticos por su desorden urbanístico, sus aspectos de marginalidad sociourbana, su inadecuación de usos, o por la concurrencia de varias de estas circunstancias.
- e) Ámbitos orientados a usos económico-dotacionales, por necesidad de rehabilitación y modernización o por exigencias de ordenación detallada en función de circunstancias de su localización o de los usos concretos a que sean destinados.
- f) Ámbitos constituidos junto a las carreteras de El Palmar y Alcantarilla para la ordenación de estos espacios con el doble objetivo de consecución de la ampliación de la vía y renovación de la edificación existente.

- g) Ámbitos delimitados para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación sonora tendentes a corregir la degradación ambiental de espacios con niveles más elevados de contaminación acústica mediante la redacción de Planes Especiales de Rehabilitación sonora, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el Decreto que contenga la declaración de impacto ambiental de la Revisión del presente Plan General.

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

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

Artículo 5.25.2. Relación de Tipologías.

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

Las denominaciones y cantidad numérica de estas modalidades son:

PR Planes Especiales de Protección de Recintos de carácter Histórico-artístico o, más generalmente, Cultural: 2 ámbitos.

PM Planes Especiales de Reforma Interior para la adecuación de conjuntos de edificación residencial preexistente con carácter rural, densidad media: 19 ámbitos.

PB Planes Especiales de Reforma Interior para la adecuación de conjuntos de edificación residencial preexistente con carácter rural; densidad baja: 4 ámbitos.

PU Planes Especiales de Regularización de iniciativas espontáneas de creación de urbanizaciones autosuficientes: 10 ámbitos.

PC Planes Especiales de Reforma Interior de Área Central o Estratégica: 16 ámbitos.

PE Planes Especiales de Reforma Interior de Enclaves de Actividad Económica para su Cambio a Uso Residencial: 39 ámbitos.

PH Planes Especiales de Areas de Rehabilitación Integrada: 10 ámbitos.

PI Planes Especiales de Rehabilitación y Modernización de Conjuntos Económico-Industriales: 15 ámbitos.

PT Planes especiales de Adecuación de Conjuntos Terciarios: 6 ámbitos.

PP Planes Especiales de Ordenación de Usos singulares en Parcela Ajardinada: 2 ámbitos.

PX Planes Especiales de Ordenación de Ejes Mixtos en las carreteras de El Palmar y Alcantarilla: 4 ámbitos.

PS Planes Especiales de Rehabilitación Sonora.

Artículo 5.25.3. Ordenación y Edificabilidad.

1. La ordenación contenida en los planos del presente Plan General, en el interior de los sectores a ordenar por Planes Especiales, respecto de previsiones sobre trazado viario, zonas verdes, equipamiento y parcelas edificables, debe entenderse indicativa pudiendo variarse de manera justificada en el momento de la redacción del Plan Especial, siempre que la variación no afecte a previsiones básicas o estructurales del Plan General.

2. Para facilitar el logro de los objetivos que se plantean, la determinación de la edificabilidad en el ámbito de los Planes Especiales tiene carácter indicativo, delegándose en el propio planeamiento especial la determinación concreta de la misma.

En el ajuste a realizar por el planeamiento especial resultará en ocasiones justificada la corrección al alza de la edificabilidad indicativa establecida, en razón a la carga económica generada por necesidades extraordinarias de suprimir edificaciones preexistentes. Cuando esto ocurriera se exigirá justificación pormenorizada en razón a las circunstancias particulares. En todo caso, la edificabilidad resultante no podrá superar en más del 15% a la establecida como indicativa.

3. Las edificabilidades indicativas son las siguientes:

PR: No se establece edificabilidad, facultando de manera plena su determinación al Plan Especial.

PM: De 0,6 a 1 m²/m², según decisión justificada del PERI.

PB: 0,4 m²/m².

PU: 0,2 m²/m².

PC: La edificabilidad se define de manera particularizada en cada una de las fichas del ámbito de planeamiento, incluidas en el Plan General; o bien al elaborarse el Plan Especial correspondiente.

PE: De 1 a 1,5 m²/m², según decisión justificada del PERI que se adoptará teniendo en cuenta el planteamiento que haga el Plan Especial de sustitución de la actividad y nueva localización dentro del Término municipal, así como sus consecuencias económicas y laborales.

PH: 1 m²/m².

PI: 0,5 m²/m².

PT: 0,5 m²/m².

PP: 0,4 m²/m².

PX: La edificabilidad la determinará el Plan Especial, teniendo en cuenta la derivada de la aplicación de las Ordenanzas de zona pero diferenciando la edificabilidad que se asigna a los terrenos edificados respecto de los terrenos libres de edificación.

PS: Por la propia naturaleza de estos planes no se establece edificabilidad.

Artículo 5.25.4. Contenidos de los Planes de Rehabilitación Sonora.

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

2. El Ayuntamiento delimitará, caracterizará y corregirá la degradación ambiental de las zonas con niveles más elevados de contaminación acústica mediante la redacción de planes de rehabilitación sonora.

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

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

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

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

Los planes incluirán también medidas de fomento de acciones piloto y demostrativas en el ámbito municipal sobre gestión ambiental del tráfico, utilización de la bicicleta, reglamentación municipal, urbanismo aplicado a la prevención de la contaminación sonora, e información y concienciación.

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

Artículo 5.25.5. Adquisición de sistemas generales.

En los casos excepcionales en que el Plan General adscribe a algún ámbito de Plan Especial la carga de cesión de un tramo del sistema general arterial, siempre muy vinculado al ámbito, el índice o techo de edificabilidad indicativo del Plan Especial se referirá a la suma de la superficie neta del ámbito más la superficie de dicho tramo de sistema general adscrito.

TÍTULO 6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Capítulo 1. Definición, Zonificación y Régimen del suelo Urbanizable.

Artículo 6.1.1. Definición.

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

Artículo 6.1.2. Zonas de usos característicos.

Dentro del suelo urbanizable el plan distingue áreas de Usos Característicos, estableciéndose para las mismas sus usos característicos e intensidades, así como sus usos compatibles y usos prohibidos.

Artículo 6.1.3. Delimitación de sectores.

1. Dentro del suelo urbanizable el Plan delimita sectores, o establece áreas sin delimitación de sectores. La delimitación de sectores responde:

- a) A la atención de las necesidades urbanísticas previsibles a corto y medio plazo; o
- b) A razones de conveniencia, en la ordenación de sectores cuya configuración el Plan avanza como piezas importantes del modelo global de usos del suelo a largo plazo.

2. Las áreas sin delimitación de sectores incluyen el resto del suelo apto para ser urbanizado en las condiciones que se establecen por el Plan.

Artículo 6.1.4. Determinaciones.

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. Asimismo contiene la distribución de los 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 la redacción del planeamiento parcial que incorpore medidas correctoras que supongan el cumplimiento de dichos niveles. La localización y configuración de los sistemas locales relativos a equipamientos, espacios libres y viario tendrán carácter indicativo pudiendo variarse en el momento de la elaboración y aprobación del Plan de desarrollo. Igualmente tendrán carácter orientativo las tipologías edificatorias que se indican para el desarrollo del planeamiento parcial.

Respecto al viario la traza prevista señala los ejes de orientación del mismo, sin tener carácter definitivo ni vinculaciones sobre las fincas hasta tanto no se fije definitivamente por el planeamiento de desarrollo.

2. El ámbito de cada sector podrá dividirse en dos o más sectores siempre que tengan una superficie superior a 5 Hectáreas y superior al 25% de la total del sector original delimitado por el Plan General y dicha delimitación coincida con límites físicos existentes o derivados del planeamiento. El planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la justificación de la conveniencia de la división del sector y de la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada sector que sustituirán a la del sector original. 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.

3 En suelo urbanizable sin sectorizar el Plan establece los usos característicos, compatibles y prohibidos, así como las condiciones para su transformación y desarrollo urbanístico, a concretar en la documentación precisa para la transformación del suelo y planeamiento de desarrollo.

El contenido de dicha documentación será el recogido en el artículo 1.2.2.f) de las presentes Normas.

Artículo 6.1.5. Régimen urbanístico.

1. Los propietarios de terrenos 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.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sin sectorizar tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos presentando la documentación previa y precisa al efecto y el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Hasta tanto, el régimen urbanístico de estos suelos será el siguiente:

El uso característico será el agropecuario. Se permitirán dentro de este uso construcciones con tal destino, con una parcela mínima de 4 hectáreas y una ocupación máxima de 500 m²/Ha. Retranqueo mínimo a linderos 15 metros. Las instalaciones ganaderas deberán distar 500 metros de suelo urbano o urbanizable sectorizado y cumplir la reglamentación ambiental correspondiente.

Usos y construcciones compatibles:

- Vivienda ligada a la explotación, con tamaño mínimo de parcela de 8 hectáreas, superficie máxima construida 300 m²., altura máxima de 2 plantas (7 metros) y retranqueo mínimo a linderos de 15 metros.

- Usos vinculados a las obras públicas, conforme a la regulación contenida en el artículo 7.2.8.5.

- Usos de interés público, que se ajustarán a la regulación contenida en el artículo 7.2.12, si bien con parcela mínima de 4 hectáreas.

- Usos y obras provisionales conforme a lo dispuesto en el art. 2.4.1.

Artículo 6.1.6. Zonificación general.

En atención a sus usos característicos e intensidades, las zonas del suelo urbanizable son las siguientes:

Residencial de media densidad.

Residencial de baja densidad.

Residencial de muy baja densidad.

Económico-dotacional en grandes sectores.

Económico-dotacional en sectores mixtos.

Conjunto terciario.

Parque de actividad económica.

Parque científico-tecnológico.

Bordes serranos con aptitud turística.

Bordes serranos con aptitud residencial.

Páramos con tolerancia de usos turísticos.

Páramos con limitada tolerancia de usos turísticos.

Relieves movidos con tolerancia de usos turístico-residenciales.

Dotacional-residencial en grandes sectores.

Artículo 6.1.7. Zonificación y ordenación detallada de 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 similares a las establecidas para la ordenación del suelo urbano el planeamiento parcial procurará la utilización de las mismas ordenanzas.

3. Los planes parciales desarrollarán la ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas en su sector en la ficha correspondiente. Estas contienen una zonificación de usos y una exposición de la tipología de crecimiento sugerida para el sector. Ambas determinaciones han de entenderse de carácter indicativo, útiles para ilustrar los estilos de crecimiento indicativamente propuestos desde la perspectiva del Plan General.

4. En general, las tipologías de crecimiento 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 proyectos unitarios de vivienda con variedad tipológica, siendo su característica principal la configuración de la calle mediante bloques alineados a vial. El interior de la manzana tendrá una ordenación libre con tipos edificatorios diversos, desde bloque abierto a unifamiliares adosadas, e incluso unifamiliares aisladas.

En ocasiones, también puede darse este tipo de crecimiento en aquellos lugares en los que se pretende completar manzanas cerradas ya existentes.

Las tipologías de edificación a utilizar son:

Manzana Cerrada Tradicional

Bloque Aislado

Bloque Alineado a Vial

Vivienda Unifamiliar Adosada

Colectiva Jardín

Vivienda Unifamiliar Aislada, en pequeña y gran parcela.

b) Edificación Abierta (RS): zonas a ordenar mediante bloques aislados 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 estructura suficientemente autónoma que no sea necesario, ni aconsejable, establecer una continuidad de dicha trama.

Las tipologías de edificación a utilizar son:

Bloque Aislado

Bloque alineado a Vial

c) Áreas Residenciales Ajardinadas (RJ): extensiones residenciales de zonas consolidadas que se desarrollarán mediante tipologías de edificación exenta sobre parcela privada ajardinada; bien sea unifamiliar aislada, en grande o pequeña parcela, o bien colectiva jardín. Estas tipologías podrán aparecer combinadas sobre un mismo espacio todas o algunas de ellas; y 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.

Las tipologías de edificación de referencia son:

Colectiva Jardín

Vivienda Unifamiliar Aislada, en pequeña y gran parcela

Vivienda Unifamiliar Adosada

d) Urbanización de muy baja densidad (UC): son áreas relativamente independientes de las zonas más consolidadas cuya tipología más generalizada es la vivienda unifamiliar aislada. Se permite una cierta concentración de la edificación para la formalización de los espacios centrales donde se sitúen las dotaciones y los servicios terciarios.

Las tipologías de edificación a utilizar son:

Vivienda Unifamiliar Aislada, en pequeña y gran parcela.

5. La tipología de bloque alineado a vial, a desarrollar en suelo urbanizable, se corresponde con edificios de vivienda plurifamiliar con fachada dispuesta en línea con el viario público, si bien con tolerancia de vivienda unifamiliar adosada.

La tipología de colectiva-jardín, a desarrollar en determinados sectores de suelo urbanizable, se corresponde con viviendas colectivas en bloque o unifamiliares adosadas que se sitúan de forma exenta sobre la parcela, permitiendo grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas áreas un carácter muy significativo y de calidad residencial.

Las restantes tipologías (viviendas unifamiliar aislada en pequeña o gran parcela; vivienda unifamiliar adosada; bloque aislado; manzana cerrada) se corresponden a las ordenanzas definidas para suelos urbanos.

Artículo 6.1.8. Edificación consolidada.

En el Suelo Urbanizable con sectores delimitados, así como en suelos de sistemas generales a adquirir a través de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos, la edificación existente de uso residencial que resulte incompatible con el planeamiento de desarrollo y que no se encuentre en estado ruinoso se entenderá como derecho consolidado a favor de su titular. Cuando se redacte y apruebe el Plan Parcial la misma se agregará a la que corresponda según el índice de aprovechamiento general del sector.

Capítulo 2. Descripción de Zonas de usos característicos e intensidades del suelo Urbanizable.

Artículo 6.2.1. Residencial de media densidad (ZM).

Se han calificado como tales, sectores que tienen por objetivo la generación de nuevas tramas residenciales de alta calidad ambiental, con tipologías mixtas, con predominio de viviendas colectivas sin perjuicio de la presencia de edificaciones unifamiliares, con abundancia de zonas ajardinadas de carácter privado.

Para estos sectores el índice de edificabilidad sobre la superficie bruta es de 0,60 m² de techo por m² de suelo.

Artículo 6.2.2. Residencial de baja densidad (ZB).

Se han calificado como tales, sectores que tienen por objetivo la generación de espacios urbanos de media densidad relativa, plenamente articulados e integrados con los tejidos residenciales de mayor densidad y centralidad, localizados en entornos urbanos, territoriales y ambientales que facilitan y hacen atractiva la oferta de vivienda mayoritariamente unifamiliares, de barrios de «chalets» con cierta presencia de viviendas colectivas, en sintonía con las demandas actuales y previsibles de un sector crecientemente importante de la población.

Para estos sectores el índice de edificabilidad sobre su superficie bruta es de 0.4 m² de techo por m². de suelo.

Artículo 6.2.3. Residencial de muy baja densidad (ZU).

Se han calificado como tales, sectores que tienen por objetivo la generación de espacios residenciales de muy baja densidad, a ocupar predominantemente por viviendas unifamiliares en edificación aislada, configurando urbanizaciones de carácter relativamente autónomo de primeras y segundas residencias, en general de muy alta calidad ambiental y urbanística.

Para estos sectores el índice de densidad sobre su superficie bruta es de 0,2 m². de techo por m². de suelo.

Artículo 6.2.4. Económico-dotacional en grandes sectores (ZG).

1. Se han calificado 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. Acoge grandes actuaciones del sistema general de comunicación (aeropuerto, centro de transporte, etc) 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 a instalar en los Grandes Polígonos 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 los servicios con carácter general.

3. Las parcelas y tipologías constructivas serán las que resulten en cada caso más apropiadas para la satisfacción de

las necesidades dotacionales de las empresas. En todo caso se destinará al menos un 5% de la superficie total del sector para la implantación de pequeñas industrias y talleres, con parcelas entre 500 y 2.000 m².

4. La edificabilidad bruta del sector será de 0,35 m²/m². 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 de protección y mejora ambiental.

6. En suelo urbanizable sin sectores delimitados, el tamaño mínimo de las actuaciones deberá ser de 30 hectáreas.

Artículo 6.2.5. Económico-dotacional en sectores mixtos (ZI).

1. Se han calificado como tales, los sectores 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 polígonos mixtos son los de almacenes e industrias en general, pequeñas industrias y talleres, comercio local, oficinas y servicios profesionales, restauración y áreas de servicios al transporte.

3. En la ordenación de estos sectores se ha de procurar 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 bruta del sector será de 0,5 m²/m².

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 la implantación de grandes establecimientos industriales, estos no podrán ocupar más del 25% de la superficie de parcelas de la totalidad del sector.

Artículo 6.2.6. Conjuntos Terciarios (ZT).

1. Se han calificado como tales, los sectores apropiados para la implantación de servicios privados y dotaciones y servicios públicos, en áreas que por su localización, configuración y accesibilidad han de adquirir las peculiares características de áreas urbanas 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 recreo; hospedaje; e instalaciones dotacionales y de servicios públicos.

3. La ordenación se establecerá en parcelas medias y grandes, con ocupación máxima de parcelas 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 parcela neta 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 la Norma 5.17.4, párrafo 2b.

5. La edificabilidad bruta del sector será de 0'5 m²/m².

Artículo 6.2.7. 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; los 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 de parcela del 60%, y edificación exenta.

4. De la superficie de parcela neta 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 la Norma 5.17.4, párrafo 2b.

5. La edificabilidad bruta del sector será de 0,4 m²/m².

Artículo 6.2.8. Parque Científico-tecnológico con tolerancia residencial (SC).

1. Se ha calificado como tal el suelo situado a poniente del actual Campus Universitario de Espinardo, 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 permitir la aparición de conjuntos urbanos mixtos de carácter residencial y dotacional.

2. 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 para la transformación del suelo debe partir de un esquema director para la ordenación del conjunto de la zona así calificada, a través del cual se estudie el programa de necesidades a medio y largo plazo, se analicen sectorializaciones alternativas para la zona y se identifiquen las áreas de renaturalización y forestación (protección y mejora de pinares; parque forestal).

3. La ordenación del ámbito destinado a dicho Parque con tolerancia residencial plantea dos alternativas:

a) En la primera alternativa, los propietarios dispondrán de un derecho de aprovechamiento urbanístico de 0,09 m²/m², sobre el total del ámbito, que desarrollarían en el sector residencial, debiendo destinarse un 25% del suelo al Parque Tecnológico, con carácter de Sistema General de Equipamiento

Comunitario, integrando un sector con tal destino del parque Científico-Tecnológico que se ordenaría por Plan Especial y dispondría de un índice de edificabilidad de 0,25 m²/m².

b) En la segunda alternativa, si mediare convenio específico con los propietarios del suelo, podrán alcanzar un índice de aprovechamiento de 0,2 m²/m² sobre el total del ámbito, que se alojaría en el 40% del suelo de dicho ámbito destinado al sector residencial, mientras que sería objeto de cesión al municipio, con igual destino de Sistema General de Equipamiento Comunitario destinado a Parque Científico y ampliación de la Universidad, el restante 60% del suelo del ámbito, que igualmente integraría un sector a ordenar por Plan Especial con un índice de edificabilidad propio de 0,25 m²/m².

Artículo 6.2.9. Bordes Serranos con aptitud turística (SB).

1. Son relieves de piedemonte con utilizaciones agrarias o silvícolas extensivas, con perspectivas paisajísticas amplias y en general atractivas. Se localizan en tres áreas periféricas del Valle Central, y en una banda muy extensa del Campo del Sur adosada a la franja de Sierras.

2. Las condiciones de uso son las siguientes:

Usos característicos:

Agropecuarios y Silvícolas

Usos compatibles:

Residenciales y turísticos.

Usos prohibidos:

Instalaciones para la actividad económica, excepto de aquélla que esté al servicio de las explotaciones agrarias y silvícolas.

3. En su caso, las operaciones de transformación se desarrollarán a través de grandes actuaciones, no inferiores a 50 Has, ni mayor de 500, con una edificabilidad bruta máxima de 0,09 m²/m² sobre el ámbito de la actuación.

En la ordenación y desarrollo de estas actuaciones se distinguirán 3 sectores:

a) El Sector de Mejora Ambiental se regulará de acuerdo a la ordenanza correspondiente a las Zonas de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (Norma NF) y podrá incorporar suelos con esta calificación. Supondrá como mínimo el 25% de superficie bruta de la actuación. Este sector será objeto de cesión libre y gratuita.

Este sector deberá incluir:

Al menos el 75% de los terrenos con más del 15% de pendiente dentro del ámbito de la actuación;

Al menos el 90% de los terrenos con cubierta forestal arbórea o matorral maduro, dentro del ámbito de la actuación.

En su integridad los enclaves de relieve singular y los enclaves de singular valor faunístico.

En este sector la documentación de transformación deberá garantizar que los terrenos desprovistos de cubierta vegetal, de monte alto o de monte bajo de calidad, sean objeto de renaturalización, y, en general, de las medidas idóneas para la protección y desarrollo de los valores y potencialidades, ambientales y paisajísticos, que se hayan detectado. Estas operaciones se realizarán a costa de la promoción de la actuación urbanística.

El estudio de incidencia ambiental garantizará la idoneidad de estas medidas.

b) El Sector Urbanizable turístico-residencial supondrá una ocupación no superior al 40% de la superficie total, con ordenación continua en una determinada zona, excepto actuaciones con superficie bruta, superior a 100 Has, en las que se admitirán más de una zona urbanizable, pero en ningún caso más de una zona urbanizable por cada 50 Ha. de superficie bruta. La edificabilidad media de la zona Urbanizable no será superior a $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sin rebasar en ningún caso el índice de edificabilidad global del ámbito de la actuación.

c) El Sector de Usos Complementarios comprenderá en su caso los suelos apropiados para acoger actividades productivas, deportivas, recreativas o de protección ambiental que resulten compatibles o complementarias con el proyecto turístico a desarrollar, que impliquen bajo nivel de transformación urbanística o territorial del medio, y que supongan en todo caso un aporte productivo ambiental o paisajístico de interés para el proyecto y su entorno de localización. Este sector podrá incluir por tanto uno o varios de los siguientes usos:

Usos agrícolas, incorporando espacios de usos agrarios consolidados o de nueva creación. Se podrán incluir aquí, y por tanto dentro del ámbito de la actuación, zonas calificadas como Agrícolas de Interés Paisajístico (NJ), o Agrícolas de Interés Productivo (NB). Las áreas de uso agrícola incluidas en el ámbito de estas actuaciones se calificarán en todo caso como Áreas Agrícolas de Interés Paisajístico.

Usos deportivos-recreativos con carácter extensivo. En relación justificada con estos usos podrán construirse edificaciones auxiliares y complementarias. La superficie construida total de estas edificaciones no podrá superar el 10% de la edificabilidad máxima en el ámbito de la actuación, computando como parte de la misma. Esta áreas se calificarán como Equipamiento.

Usos de Protección Ambiental: franjas de protección y cortafuegos o equivalentes, calificadas como Suelo Público de Protección.

Artículo 6.2.10. Bordes Serranos con aptitud residencial (SB1).

1. Se incluyen en esta denominación relieves movidos y bordes serranos caracterizados por la presencia de usos agrarios, en general plantaciones de cítricos, en diverso grado de conservación, en localizaciones que contribuyen positivamente al modelado del paisaje, en entornos caracterizados por la presencia de estructuras urbanas densas y dinámicas, en relación a las cuales resultan determinantes para el mantenimiento de condiciones ambientales apropiadas. Se localizan en lo fundamental en el sector central-oriental del valle, sobre ambas costeras, en una transversal que va de Monteagudo-Cabezo de Torres a Los Garres-Beniaján.

2. Las condiciones de uso son las siguientes:

Usos característicos:
Agrícolas y silvícolas

Usos compatibles:
Residenciales

Usos prohibidos:

Instalaciones para la actividad económica, excepto de aquella que esté al servicio de las explotaciones agrarias y silvícolas.

Servicios, excepto servicios y comercios de ámbito local integrados y vinculados a los usos residenciales que pudieran desarrollarse.

3. En su caso, los usos residenciales se desarrollarán a través de actuaciones no inferiores a 25 Has., con edificabilidad bruta máxima de $0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre el ámbito de la actuación. En la ordenación y desarrollo de esta actuaciones se distinguirán dos sectores:

a) El sector de Conservación del Paisaje y Mejora Ambiental, que se regulará de acuerdo a las ordenanzas correspondientes a las Zonas de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (Norma NF), y que supondrá como mínimo el 60% de la superficie bruta de la actuación.

Este sector comprenderá las áreas de mayor interés ambiental y paisajístico, por sus valores intrínsecos o por sus condiciones de localización (áreas de contacto con zonas forestales-ambientales protegidas; situación en relación a vías públicas y corredores ambientales estratégicos; etc.).

Parte de este sector será objeto de cesión libre y gratuita (25% de la superficie bruta de la actuación), que se incorporará al sistema general de espacios libres (zonas verdes estructurantes). El resto se mantendrá como zonas verdes y espacios libres de carácter privado.

En este sector el plan de transformación deberá garantizar que los terrenos desprovistos de cubierta vegetal, de monte alto o de monte bajo de calidad, sean objeto de renaturalización, y, en general, la adopción de las medidas idóneas para la protección y desarrollo de los valores y potencialidades ambientales que se hayan detectado. El estudio de incidencia ambiental garantizará la idoneidad de estas medidas.

b) El sector urbanizable, residencial, supondrá una ocupación no superior al 40% de la superficie total. Con ordenación continua en una determinada zona. La edificabilidad media de la zona urbanizable no será superior a $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sin rebasar en ningún caso el índice de edificabilidad global del ámbito de la actuación.

Artículo 6.2.11. Páramos con tolerancia de usos turísticos (SP).

1. 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 poca potencia. Constituyen componentes originalísimas del paisaje municipal. Se extienden al Sur del corredor de la Tercia-Sucina desde la carretera Sucina-San Javier hasta autovía de San Javier, sobrepasando esta última.

2. Las condiciones de usos serán las siguientes:

Uso característico:
Agropecuarios y Silvícolas.

Usos compatibles:
Residenciales y turísticos.

Usos prohibidos:

Instalaciones para la actividad económica, excepto de aquella que esté al servicio de las explotaciones agrarias y silvícolas.

3. En su caso, las operaciones de transformación se desarrollarán a través de actuaciones de entre 100 y 500 Has, excepto en la zona localizada al Sur de la Tercia, donde será de 30 a 100 Has, con una edificabilidad bruta máxima de 0,075 m²/m² sobre el ámbito de la actuación. En la ordenación y desarrollo de estas actuaciones se distinguirán 3 zonas:

a) El Sector de Mejora Ambiental se regulará de acuerdo a la ordenanza correspondiente a las Zonas de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (Normas NF) y supondrá, como mínimo el 35% de superficie bruta de la actuación, y será de cesión gratuita.

Este sector deberá incluir:

Al menos el 75% de los terrenos con más del 15% de pendiente dentro del ámbito de la actuación;

Al menos el 90% de los terrenos con cubierta forestal arbórea o matorral maduro, dentro del ámbito de la actuación.

En su integridad los enclaves de relieve singular y los enclaves de singular valor faunístico.

En este sector la documentación de transformación deberá garantizar que los terrenos desprovistos de cubierta vegetal sean objeto de renaturalización, y, en general, de las medidas idóneas para la protección y desarrollo de los valores y potencialidades, ambientales y paisajísticos, que se hayan detectado.

El estudio de incidencia ambiental garantizará la idoneidad de estas medidas.

b) El Sector Urbanizable turístico-residencial supondrá una ocupación máxima del 35% de la superficie total, con ordenación continua en una determinada zona, excepto actuaciones con superficie bruta, superior a 100 Has, en las que se admitirán más de una zona urbanizable, pero en ningún caso más de una zona urbanizable por cada 50 Ha de superficie bruta. La edificabilidad media máxima de 1a zona urbanizable será de 0,3 m²/m², sin rebasar en ningún caso el índice de edificabilidad global del ámbito de la actuación.

c) El Sector de Usos Complementarios comprenderá en su caso los suelos apropiados para acoger actividades productivas, deportivas, recreativas o de protección ambiental que resulten compatibles o complementarias con el proyecto turístico a desarrollar, que impliquen bajo nivel de transformación urbanística o territorial del medio, y que supongan en todo caso un aporte productivo ambiental o paisajístico de interés para el proyecto y su entorno de localización. Este sector podrá incluir por tanto uno o varios de los siguientes usos:

Usos agrícolas, incorporando espacios de usos agrarios consolidados o de nueva creación. Se podrá incluir aquí, y por tanto dentro del ámbito de la actuación, zonas calificadas como Agrícolas de Interés Paisajístico (NJ), o Agrícolas de Interés Productivo (NB). Las áreas de uso agrícola incluidas en el ámbito de estas actuaciones se calificarán en todo caso como Áreas Agrícolas de Interés Paisajístico.

Usos deportivos-recreativos con carácter extensivo. En relación justificada con estos usos podrán construirse edificaciones auxiliares y complementarias. La superficie construida total de estas edificaciones no podrá superar el 10% de la edificabilidad máxima en el ámbito de la actuación, computando como parte de la misma. Esta áreas se calificarán como Equipamiento.

Usos de Protección Ambiental: franjas de protección y cortafuegos o equivalentes, calificadas como Suelo Público de Protección.

Artículo 6.2.12. Páramos con limitada tolerancia de usos turísticos (SF).

1. Comprende el espacio central de los Páramos del Campo, en el que éstos alcanzan su mayor valor y fragilidad ambiental en razón de su riqueza faunística; y donde la concurrencia de circunstancias favorables a la eventual localización de usos turísticos-residenciales alcanza su nivel más débil: a las mayores exigencias de preservación ambiental se une la escasísima entidad de las mejoras paisajísticas viables, la mínima repercusión sobre la revitalización del Campo del Sur y un atractivo muy menguado para la localización de urbanizaciones. Queda, pues, en el límite de los factores que determinarían su calificación como zonas de Protección de la Naturaleza y Forestales. Las iniciativas de transformación turística-residencial deben limitarse a urbanizaciones aisladas (proporción muy baja de superficie urbanizada), de gran calidad y con la máxima cautela ambiental.

2. Las condiciones de uso serán las siguientes:

Usos característicos:

Agropecuarios y Silvícolas.

Usos compatibles:

Residenciales y turísticos.

Usos prohibidos:

Instalaciones para la actividad económica, excepto de aquella que esté al servicio de las explotaciones agrarias y silvícolas.

3. En su caso, las operaciones de transformación se desarrollarán a través de actuaciones de 150 a 500 Has. La edificabilidad bruta máxima será de 0,045 m²/m² sobre el ámbito de la actuación.

En la ordenación y desarrollo de estas actuaciones se distinguirán 3 zonas:

a) El Sector de Mejora Ambiental se regulará de acuerdo a la ordenanza correspondiente a las Zonas de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (Normas NF) y supondrá, como mínimo el 60% de superficie bruta de la actuación.

Este sector deberá incluir:

Al menos el 75% de los terrenos con más del 15% de pendiente dentro del ámbito de la actuación;

Al menos el 90% de los terrenos con cubierta de monte alto, o de monte bajo de calidad, dentro del ámbito de la actuación.

En su integridad los enclaves de relieve singular y los enclaves de singular valor faunístico.

En este sector la documentación de transformación deberá garantizar que los terrenos desprovistos de cubierta vegetal sean objeto de renaturalización, y, en general, de las medidas idóneas para la protección y desarrollo de los valores y potencialidades, ambientales y paisajísticos, que se hayan detectado.

El estudio de incidencia ambiental garantizará la idoneidad de estas medidas.

b) El Sector Urbanizable turístico-residencial supondrá una ocupación máxima del 25% de la superficie total, con ordenación continua en una determinada zona. La edificabilidad media máxima de una zona urbanizable será de 0,3 m²/m², sin rebasar en ningún caso el índice de edificabilidad global del ámbito de la actuación.

c) El Sector de Usos Complementarios comprenderá en su caso los suelos apropiados para acoger actividades productivas, deportivas, recreativas o de protección ambiental que resulten compatibles o complementarias con el proyecto turístico a desarrollar, que impliquen bajo nivel de transformación urbanística o territorial del medio, y que supongan en todo caso un aporte productivo ambiental o paisajístico de interés para el proyecto y su entorno de localización. Este sector podrá incluir por tanto uno o varios de los siguientes usos:

Usos agrícolas, incorporando espacios de usos agrarios consolidados o de nueva creación. Se podrá incluir aquí, y por tanto dentro del ámbito de la actuación, zonas calificadas como Agrícolas de Interés Paisajístico (NJ), o Agrícolas de Interés Productivo (NB). Las áreas de uso agrícola incluidas en el ámbito de estas actuaciones se calificarán en todo caso como Áreas Agrícolas de Interés Paisajístico.

Usos deportivos-recreativos con carácter extensivo. En relación justificada con este uso podrán construirse edificaciones auxiliares. La superficie construida de estas edificaciones será la mínima necesaria para el desarrollo de la actividad a la que sirvan. El uso de estas edificaciones no será de carácter residencial. Esta áreas se calificarán como Equipamiento.

Usos de Protección Ambiental: franjas de protección y cortafuegos o equivalentes, calificadas como Suelo Público de Protección.

Artículo 6.2.13. Relieves movidos con tolerancia de usos turístico-residenciales (SR).

1. Constituyen relieves movidos y compartimentados por la acción desmanteladora de las ramblas más potentes del Campo sobre relieves de transición. Son áreas de paisaje variado y compartimentado, con propiedades de tamaño medio y red relativamente densa de caminos rurales. Su presencia más extensa se da en el Oeste del Campo del Sur, pero también aparece en la pedanía de Gea y Truyols.

2. Las condiciones de uso serán las siguientes:

Usos característicos:
Agropecuarios y Silvícolas

Usos compatibles:
Residenciales y turísticos.

Usos prohibidos:

Instalaciones para la actividad económica, excepto de aquella que esté al servicio de las explotaciones agrarias y silvícolas.

3. En su caso, las operaciones de transformación se desarrollarán a través de actuaciones de entre 10 y 30 Has. de superficies, con una edificabilidad bruta máxima de 0,09 m²/m², sobre el ámbito de la actuación.

En la ordenación y desarrollo de estas actuaciones se distinguirán 3 zonas:

a) El Sector de Mejora Ambiental se regulará de acuerdo a la ordenanza correspondiente a las Zonas de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (Normas NF) y supondrá, como mínimo el 25% de superficie bruta de la actuación.

Este sector deberá incluir:

Al menos el 75% de los terrenos con más del 15% de pendiente dentro del ámbito de la actuación;

Al menos el 90% de los terrenos con cubierta de monte alto, o de monte bajo de calidad, dentro del ámbito de la actuación.

En su integridad los enclaves de relieve singular y los enclaves de singular valor faunístico.

En este sector la documentación de transformación deberá garantizar que los terrenos desprovistos de cubierta vegetal sean objeto de renaturalización, y, en general, de las medidas idóneas para la protección y desarrollo de los valores y potencialidades, ambientales y paisajísticos, que se hayan detectado.

El estudio de incidencia ambiental garantizará la idoneidad de estas medidas.

b) El Sector Urbanizable turístico-residencial supondrá una ocupación máxima del 60% de la superficie total, con una edificabilidad media máxima de 0,2 m²/m², sin rebasar en ningún caso el índice de edificabilidad global del ámbito de la actuación.

c) El Sector de Usos Complementarios comprenderá en su caso los suelos apropiados para acoger actividades productivas, deportivas, recreativas o de protección ambiental que resulten compatibles o complementarias con el proyecto turístico a desarrollar, que impliquen bajo nivel de transformación urbanística o territorial del medio, y que supongan en todo caso un aporte productivo ambiental o paisajístico de interés para el proyecto y su entorno de localización. Este sector podrá incluir por tanto uno o varios de los siguientes usos:

Usos agrícolas, incorporando espacios de usos agrarios consolidados o de nueva creación. Se podrá incluir aquí, y por tanto dentro del ámbito de la actuación, zonas calificadas como Agrícolas de Interés Paisajístico (NJ), o Agrícolas de Interés Productivo (NB). Las áreas de uso agrícola incluidas en el ámbito de estas actuaciones se calificarán en todo caso como Áreas Agrícolas de Interés Paisajístico.

Usos deportivos-recreativos con carácter extensivo. En relación justificada con este uso podrán construirse edificaciones auxiliares y complementarias. La superficie construida de estas edificaciones no podrá superar el 10% de la edificabilidad máxima en el ámbito de la actuación computando como parte de la misma. Estas áreas se calificarán como Equipamiento.

Usos de Protección Ambiental: franjas de protección y cortafuegos o equivalentes, calificadas como Suelo Público de Protección.

Artículo 6.2.14. Dotacional residencial en grandes sectores (SD).

1. Se han calificado como tales los ámbitos apropiados para la realización de proyectos urbanísticos que integren equipamientos estructurantes de ámbito metropolitano, actividades económicas ambientalmente compatibles con áreas residenciales y desarrollos residenciales de baja o muy baja densidad, así como actuaciones de mejora ambiental.

2. Estos ámbitos se localizan sobre ambas márgenes de la A-7, entre los enlaces de Cabezo de Torres y de la nueva penetración Norte de la N-301.

3. Los usos característicos a implantar en los mismos 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 y almacenes e industrias en general); servicios en todas sus modalidades; y usos residenciales de baja o muy baja densidad.

4. Para la ordenación de los mismos se plantean 2 alternativas:

Alternativa A. Ordenación similar a bordes serranos con aptitud turística.

Las operaciones de transformación se desarrollarán a través de grandes actuaciones, no inferiores a 50 Has, ni mayores de 500, con una edificabilidad bruta máxima de 0,09 m²/m² sobre el ámbito de la actuación.

En la ordenación y desarrollo de estas actuaciones se distinguirán 3 sectores:

a) El Sector de Mejora Ambiental se regulará de acuerdo a la ordenanza correspondiente a las Zonas de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (Norma NF) y podrá incorporar suelos con esta calificación. Supondrá como mínimo el 25% de superficie bruta de la actuación. Este sector será objeto de cesión libre y gratuita.

Este sector deberá incluir:

Al menos el 75% de los terrenos con más del 15 % de pendiente dentro del ámbito de la actuación;

Al menos el 90% de los terrenos con cubierta de monte alto, o de monte bajo de calidad, dentro del ámbito de la actuación.

En su integridad los enclaves de relieve singular y los enclaves de singular valor faunístico.

En este sector la documentación de transformación deberá garantizar que los terrenos desprovistos de cubierta vegetal, de monte alto o de monte bajo de calidad, sean objeto de renaturalización, y, en general, de las medidas idóneas para la protección y desarrollo de los valores y potencialidades, ambientales y paisajísticos, que se hayan detectado. Estas operaciones se realizarán a costa de la promoción de la actuación urbanística.

El estudio de incidencia ambiental garantizará la idoneidad de estas medidas.

b) El Sector Urbanizable turístico-residencial supondrá una ocupación no superior al 40% de la superficie total, con ordenación continua en una determinada zona, excepto actuaciones con superficie bruta superiores a 100 Has, en las que se admitirán más de una zona urbanizables, pero en ningún caso más de una zona urbanizable por cada 50 Ha de superficie bruta. La edificabilidad media de la zona Urbanizable no será superior a 0,3 m²/m² sin rebasar en ningún caso el índice de edificabilidad global del ámbito de la actuación.

c) El Sector de Usos Complementarios corresponderá a superficies reservadas para franjas de protección, cortafuegos, cauces, vías de servicio y servidumbres de conexión con el entorno; calificadas como Verde Público de Protección.

Además este sector podrá incluir áreas destinadas a uno o varios de los siguientes usos:

Áreas de uso agrícola consolidado, que en su estado actual o como consecuencia de trabajos definidos por el Plan de Transformación, deberá ofrecer un evidente valor paisajístico en relación con la urbanización autónoma, y un claro interés paisajístico en relación con el entorno de la actuación; calificadas como Áreas Agrícolas de Interés Paisajístico.

Áreas de uso deportivos-recreativo con carácter extensivo, implicando un esfuerzo de mejora del paisaje local en relación con la urbanización autónoma y con el entorno de la actuación. En relación justificada con este uso podrán construirse edificaciones auxiliares. La superficie construida total de estas

edificaciones auxiliares no podrá superar el 10% de la edificabilidad máxima, computándose como parte de la misma.

El desarrollo del Sector de Usos Complementarios requerirá el instrumento adecuado según establezca la legislación urbanística.

Alternativa B. Residencial dotacional mediante convenio específico.

a) En estas áreas, si los promotores financiaran a su costa la construcción y cesión gratuita de una gran dotación que reúna las características de un sistema general deportivo o de ocio y recreo de importancia metropolitana, mediante convenio urbanístico específico, acompañado de las garantías necesarias, se podrá desarrollar una actuación mixta dotacional-residencial, donde se podrá alcanzar, si el Ayuntamiento otorga su aprobación en función de la dotación a ceder y de la superficie de la actuación, y acepta la donación, un índice de edificabilidad en el sector residencial que fijará el Ayuntamiento sin poder superar 0,4 m²/m².

b) El sector residencial no superará el 60% del ámbito de actuación y, como queda dicho, no podrá superar un índice de edificabilidad de 0,4 m²/m².

c) El sector de usos dotacionales tendrá un índice de edificabilidad de 0,3 m²/m² sobre la superficie del sector. En este sector se admitirán los usos de equipamientos antes indicados, los usos propios de los parques de actividad económica, excluyendo grandes establecimientos industriales y almacenes e industrias en general y los usos de servicios en todas sus modalidades.

TÍTULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1. Ámbito y Régimen Jurídico.

Artículo 7.1.1. Ámbito.

Constituye el Suelo No Urbanizable los terrenos que el presente Plan ha clasificado como tales y así aparecen delimitados en el Plano de Clasificación, por hallarse sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación urbanística; por hallarse sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, naturales, agrícolas, forestales o ganaderos; por la existencia de riesgos naturales; o por considerarse inadecuados para el desarrollo urbano.

Artículo 7.1.2. Régimen Jurídico y Ordenación.

1. La ordenación de los terrenos comprendidos en suelo no urbanizable se ajustará a las determinaciones, bien directamente del presente Plan General; bien, en los casos en que sea necesario, a la regulación que se contenga en el correspondiente Plan Especial.

2. En Suelo No Urbanizable no se admitirán más usos que los directamente relacionados con actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas, u otras vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de los usos compatibles permitidos en las presentes Normas.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público siempre que no se trate de terrenos sujetos a algún régimen específico de protección o servidumbre y limitaciones para la protección del dominio público o derivadas de la existencia de riesgos naturales.

Capítulo 2. Regulación de los Usos y la Edificación.

Artículo 7.2.1. Clases de Usos.

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

a) Usos característicos: son aquellos que, previa licencia municipal pueden implantarse en esa clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos autorizables: son aquellos que previa licencia municipal, en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente su vinculación a los usos característicos y que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.

c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

d) Usos excepcionales: son aquellos cuya implantación se permite por razones de interés público.

Artículo 7.2.2. Tipos de Usos.

En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:

1. Usos Agropecuarios y Silvícolas:

1.1 Usos Agropecuarios.

1.2 Usos Silvícolas y naturalistas.

1.3 Usos Extensivos del Medio Natural.

2. Usos e Instalaciones Económicas:

2.1 Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.

2.2 Actividades Extractivas.

3. Usos Vinculados a las Obras Públicas.

4. Usos excepcionales de Interés Público emplazados en el medio rural:

4.1 Industrias.

4.2 Usos de Equipamientos y Servicios:

4.2.1 Equipamientos.

4.2.2 Restauración.

5. Uso Residencial.

Artículo 7.2.3. Usos Agropecuarios.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria entendiéndose como tales la agricultura en regadíos y en secano, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la interperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícola, la caza y la pesca.

2. Obras e instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria:

a) Obras e instalaciones anejas a la explotación: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de aperos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías o similares.

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

c) Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m² o volumen superior a cinco mil (5.000) m³ de tierra.

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

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

Artículo 7.2.4. Usos Silvícolas y Naturalistas.

1. Se entiende por tales el conjunto de actividades relacionadas con el cuidado y explotación de los bosques, y sus usos complementarios (caza, recolección, y similares).

2. Para el uso y disfrute de las condiciones naturales de los terrenos no urbanizable pueden establecerse obras e instalaciones que no supongan edificación significativa. Éstas se agrupan en las siguientes categorías:

Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, o similares.

Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de baSuras, o similares. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.

Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.

Centros de enseñanza técnica de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

Artículo 7.2.5. Usos Extensivos del Medio Natural.

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

Se desarrollan sobre espacios que suelen requerir tratamientos culturales de los suelos y la vegetación, y que presentan valores ecológicos en ocasiones notables ligados a

sus rasgos geomorfológicos, faunísticos o botánicos, o a una determinada combinación de los mismos.

Artículo 7.2.6. Usos e instalaciones económicas. Almacenes e Instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.

1. Se entiende por tales aquellos usos principalmente vinculados al almacenamiento, manipulación o comercialización de productos de la propia explotación agrícola; o los que sin estar vinculados principalmente a la misma lo están a la actividad productiva característica del área. En este último supuesto sólo podrán autorizarse cuando no exista en el entorno localización conveniente en suelo ordenado y dotado al efecto.

2. A los efectos de su localización, las actividades de abastecimiento y servicios técnicos a las explotaciones no se entenderán como ligadas a la actividad productiva del medio.

3. Los almacenes e instalaciones ligados a la actividad productiva del medio se ordenarán en su implantación en condiciones que minimicen el impacto ambiental y funcional sobre la estructura territorial. La parcela mínima requerida será de 5 tahullas, la edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² y la separación mínima a linderos de 10 metros.

4. En ámbitos caracterizados por la presencia de almacenes y naves nucleadas, que definen pequeños espacios de actividad económica con implantación tradicional sobre la trama de huertas, podrán establecerse condiciones particulares de implantación a través de la elaboración de Planes Especiales de Mejora del Medio Rural, o equivalentes.

Estos planes tendrán como objetivo la ordenación detallada de estos ámbitos a fines de mejorar su funcionalidad, y su integración y compatibilidad con el entorno rural en el cual se inscriben.

A través de estos planes podrán establecerse las condiciones de parcela y edificabilidad que resulten más apropiados. En todo caso la edificabilidad global resultante no podrá superar en más de un 50% la edificabilidad preexistente, ni la edificabilidad sobre parcela neta podrá ser superior a 0,5 m²/m².

En ausencia de estos planes especiales o equivalentes podrán autorizarse construcciones de naves y almacenes en parcelas con superficie mínima de 800 m² que constituyan enclaves vacantes entre parcelas ya ocupadas en al menos 2 de sus linderos por instalaciones para la actividad económica. En el caso de enclaves vacantes lindantes con parcela ocupado por vivienda no podrán autorizarse nuevas construcciones económicas o residenciales en ausencia de Plan Especial, excepto cuando se cumplan las condiciones de edificación establecidas con carácter general para la zona en cuestión.

Artículo 7.2.7. Usos e instalaciones económicas. Actividades Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los usos o actividades siguientes:

a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b) Extracción de arenas y áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de actividades extractivas, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento,...) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Se consideran como uso autorizable, siendo preciso para su desarrollo la declaración de impacto ambiental favorable y proyecto de restauración.

Artículo 7.2.8. Usos Vinculados a las Obras Públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, aquellas que sean de dominio público o de concesionario de la Administración, o aquellas otras expresamente autorizadas por el organismo del que dependa la Obra Pública.

4. Cuando las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad y necesidad de la ubicación elegida.

5. Dentro de esta categoría, se prevén las siguientes actividades específicas:

a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

b) Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

c) Instalaciones y construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, hoteles y bares, las básculas, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas o autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción. La parcela mínima requerida será de 2.000 m², la edificabilidad máxima permitida de 0,2 m²/m², la altura máxima 2 plantas, equivalente a 7 metros y la separación a linderos de 10 metros. Para su implantación se requerirá autorización por parte del organismo del que dependa la vía.

d) Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y

telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución de baja y sus instalaciones anejas.

e) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes,...) en defensa del suelo.

Artículo 7.2.9. Usos de interés público. Industrias.

1. Son aquéllas que desarrollan una actividad fabril sujeta a evaluación o auditoría ambiental conforme a la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente.

2. Se consideran como uso autorizable, siendo preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

4. Para la localización de la actividad se deberá justificar la idoneidad del emplazamiento proyectado, y, en su caso, las razones que habrían llevado a seleccionar emplazamiento alternativo al de las zonas indicativamente señaladas a tal fin por el Plan.

5. Previa a la formulación y tramitación definitiva del proyecto, se podrá presentar solicitud de consulta en relación al emplazamiento preseleccionado, o en relación a las alternativas de localización que se estuvieran considerando.

Artículo 7.2.10. Equipamientos.

1. Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de los habitantes del entorno, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural

2. Se permiten los siguientes tipos:

Deportivo
Educativo
Sanitario
Asistencial
Cultural
Cementerio
Defensa y Cárceles

Artículo 7.2.11. Usos de interés público. Restauración.

1. Actividades destinadas al desarrollo de la vida social y divertimento, tales como ventas y las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. En estos supuestos deberá preverse una plaza de aparcamiento mínima por cada 4 personas de aforo posible en el local.

Artículo 7.2.12. Condiciones generales de los Usos de Interés Público.

1. Junto al proyecto de edificación deberán justificarse las razones por las que se considera el uso de interés público, así como las razones de implantación en el suelo no urbanizable. Quedarán también descritas las construcciones e instalaciones

que se pretenden implantar, acompañando, en su caso, un Estudio de Impacto Ambiental.

2. Las condiciones generales de edificabilidad son:

Parcela mínima de 2.000 m².

Índice de edificabilidad máximo de 0,3 m²/m².

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.

Artículo 7.2.13. Uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

a) Vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal al edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones agrícolas, cuyo promotor ostente la titularidad de dicho terreno.

b) Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal al edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

c) Vivienda guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural. Incluyen los edificios residenciales de uso permanente o temporal previsto en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a los complejos de equipamientos y servicio en el medio rural.

3. Condiciones estética de la edificación:

Las fachadas de las nuevas edificaciones se proyectarán para adaptarse al medio rural donde se han de levantar, de manera que no desentonen del espacio donde se sitúen y sin que puedan constituir una lesión al buen gusto estético o resultar extravagantes, impropios o inadecuados al ambiente de su situación o emplazamiento.

Artículo 7.2.14. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio:

Huerta: Rincones y Cabecera del Segura

Huertas Perimetrales

Huerta Este

Huerta Central y Oeste

Agrícola de Interés Paisajístico

Agrícola de Interés Productivo

Agrupaciones Residenciales Tradicionales

Agrupaciones Lineales

Protección de la Naturaleza y Usos Forestales

Capítulo 3. Huerta: Rincones y Cabecera del Segura y otros espacios de alto interés (NR).

Artículo 7.3.1. Definición.

Se trata de una gran franja continua de huertas de alto interés ambiental y paisajístico, que atraviesa longitudinalmente

el Valle Central adosada al curso tradicional del río Segura; así como de las huertas contiguas al Paseo del Malecón y las huertas de alto interés arqueológico y paisajístico de Monteagudo. La significación cultural, paisajística y ambiental de estas huertas justifica su tratamiento como huertas altamente protegidas, sujetas a las máximas restricciones y cautelas frente a todo tipo de transformaciones urbanísticas.

Artículo 7.3.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso característico:
Cultivos de huertas.

Usos compatibles:
Vivienda ligada a la explotación. Construcciones auxiliares ligadas a la explotación.

Usos excepcionales:
Equipamientos deportivos y educativos.

Usos prohibidos:
Todos los demás y especialmente:
Instalaciones ganaderas.
Almacenes y construcciones no ligadas a la explotación.
Restauración.

Superficie de parcela para originar derechos edificatorios:
10 tahullas.

Condiciones de la edificación residencial:
Superficie máxima construida: 300 m².
Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

Condiciones de las construcciones auxiliares:
Superficie máxima construida: 40 m²/tahulla.
Altura máxima: 5 metros
Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros

Acumulación de edificabilidades:
No será posible acumular la edificabilidad permitida para vivienda y para construcciones auxiliares, si superan 300 m².

Capítulo 4. Huertas Perimetrales (NP).

Artículo 7.4.1. Definición.

Franjas perimetrales de la huerta tradicional en el valle central, en marcado contacto con los relieves de piedemonte de las sierras de Carrascoy y relieves del Norte, y con los subsistemas urbanos que sobre éstos se asientan.

Por su condición de franja perimetral de las huertas tradicionales; por la ruptura paisajística, de relieves y usos en relación a su territorio contiguo, crecientemente colonizado por la expansión urbana de los núcleos de las costeras Norte y Sur; por la dominancia de huertos frutales con baja densidad constructiva relativa; y por la significación ambiental-paisajística que de todo ello se deriva, cuya conservación es esencial para la calidad ambiental del sistema metropolitano del valle en su conjunto, se justifica un tratamiento altamente restrictivo de las mismas en relación a eventuales transformaciones constructivas, evitándose en general la localización de todas

aquellas construcciones que no resulten imprescindibles para el sostenimiento de la propia actividad agrícola.

Artículo 7.4.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso característico:
Cultivos de huertas.

Usos compatibles:
Vivienda ligada a la explotación. Construcciones auxiliares ligadas a la explotación.
Usos vinculados a las obras públicas.

Usos excepcionales:
Equipamientos deportivos y educativos.

Usos prohibidos:
Todos los demás y especialmente:
Instalaciones ganaderas.
Almacenes y construcciones no ligadas a la explotación.
Restauración.

Superficie de parcela para originar derechos edificatorios:
5 tahullas.

Condiciones de edificación residencial:
Superficie máxima construida: 300 m².
Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
Retranqueo mínimo a lindero: 10 metros.

Condiciones de las construcciones auxiliares:
Superficie máxima construida: 40 m²/tahulla.
Altura máxima: 5 metros.
Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

Acumulación de edificabilidades:
No será posible acumular la edificabilidad permitida para vivienda y para construcciones auxiliares, si superan 300 m².

Capítulo 5. Huerta Este (NE).

Artículo 7.5.1. Definición.

Localizada en el sector oriental del valle central, constituye, por su mayor modernidad estructural y su relativo aislamiento de las áreas de mayor dinamismo urbanístico del entorno de la ciudad central, el espacio de mayor intensidad y productividad agrícola, con valores productivos y socio-culturales asociados cuya conservación es importante para el conjunto de la sociedad murciana; lo cual justifica su clasificación urbanística como Suelo No Urbanizable, con tolerancia para aquellos usos constructivos que resulten necesarios para el adecuado desarrollo de la propia actividad productiva.

Artículo 7.5.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso característico:
Cultivos de huerta.

Usos compatibles:
Vivienda ligada a la explotación.
Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.

Instalaciones ganaderas (a más de 500 metros del suelo urbano/urbanizable), y cumpliendo la reglamentación competente.

Usos vinculados a las Obras Públicas.

Usos excepcionales:

Restauración, equipamientos deportivos, educativo, sanitario, asistencial y cultural.

Usos prohibidos:

Todos los demás y especialmente:

Almacenes y construcciones económicas de carácter general, no ligadas a la explotación.

Superficie de parcela para originar derechos edificatorios: 5 tahullas.

Condiciones de la edificación residencial:

Superficie máxima construida: 300 m².

Altura máxima: 2 plantas (7 metros).

Retranqueo mínimo: 10 metros.

Condiciones de las edificaciones destinadas a otros usos:

Superficie máxima construida: 60 m²/tahulla.

Altura máxima: 5 metros.

Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

Acumulación de edificabilidades:

No será posible acumular la edificabilidad permitida para vivienda y para edificación permitida para otros usos, si superan 300 m².

Capítulo 6. Huerta Central y Oeste (NC).

Artículo 7.6.1. Definición.

Abarca los sectores más antiguos de la huerta tradicional, en los que las sucesivas divisiones hereditarias de la propiedad han dado lugar a un parcelario extraordinariamente atomizado, densamente ocupado por construcciones tradicionales y residenciales de reciente implantación, sobre una trama densa y caótica, que tanto atrae múltiples construcciones aisladas o pequeñas promociones, como frena el desarrollo de procesos de transformación urbanística más ortodoxos. Su aporte de valores ambientales y culturales al conjunto de la ciudad de Murcia justifica su clasificación como suelo no urbanizable, con una regulación de usos residenciales ligados a la explotación que reconoce y se ajusta al hecho diferencial derivado de la atomización del parcelario y de la densidad constructiva existente.

Artículo 7.6.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso característico:

Cultivos de huerta.

Usos compatibles:

Vivienda ligada a la explotación.

Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.

Usos vinculados a las Obras Públicas.

Usos excepcionales:

Restauración.

Equipamientos deportivos, educativos, asistenciales y culturales.

Usos prohibidos:

Todos los demás y especialmente:

Almacenes y construcciones económicas de carácter general.

Instalaciones ganaderas.

Superficie de parcela para originar derechos edificatorios:

2,5 tahúllas.

Condiciones de la edificación residencial:

Superficie máxima construida: 300 m².

Altura máxima: 2 plantas (7 metros).

Retranqueo mínimo: 5 metros.

Condiciones de las edificaciones destinadas a otros usos:

Superficie máxima construida: 40 m²/tahúlla.

Altura máxima: 5 metros.

Retranqueo mínimo a linderos: 5 metros.

Acumulación de edificabilidades:

No será posible acumular la edificabilidad permitida para vivienda y para edificación permitida para otros usos, si superan 300 m².

Capítulo 7. Agrícola de Interés Paisajístico (NJ).

Artículo 7.7.1. Definición.

Constituyen un conjunto disperso de áreas caracterizadas por la presencia de modernas explotaciones agrarias, en general dedicadas a la producción de frutales, en localizaciones tales que contribuyen positiva y claramente al modelado del paisaje. El interés productivo y paisajístico de estas áreas o la protección frente a riesgos naturales justifica su clasificación como Suelo No Urbanizable, con una regulación de usos que tiene por objetivo el mantenimiento de sus caracteres y valores paisajísticos y productivos o de protección frente a tales riesgos naturales.

Artículo 7.7.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso característico:

Agrícola.

Usos compatibles:

Vivienda ligada a la explotación, en tamaño mínimo de parcela de 4 Has.

Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio: máximo 100 m²/Ha, con mínimo de 4 Has.

Usos excepcionales:

Equipamientos deportivos.

Usos prohibidos:

Todos los demás, y especialmente:

Instalaciones ganaderas.

Almacenes y construcciones económicas de carácter general, no ligadas a la explotación.

Restauración.

Condiciones de la edificación residencial:
Superficie máxima construida: 300 m².
Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
Retranqueo mínimo a lindero: 10 metros.

Condiciones de las edificaciones ligadas a la actividad productiva del medio:

Altura máxima: 5 metros.
Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

No será posible la edificación en fincas afectas a riesgos naturales, conforme a la documentación del Estudio de Impacto Ambiental, salvo que el proyecto incorpore medidas justificadas de corrección o eliminación de dichos riesgos.

Capítulo 8. Agrícola de Interés Productivo (NB).

Artículo 7.8.1. Definición.

Comprenden los modernos regadíos del Campo de Murcia, que en conjunto suponen el espacio de mayor potencialidad de producción agraria del término, con una agricultura altamente tecnificada y competitiva.

El mantenimiento del potencial productivo de estos espacios 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, su clasificación como Suelo No Urbanizable 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. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso característico:
Agrícola.

Usos compatibles:

Vivienda ligada a la explotación.

Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio

Instalaciones ganaderas, localizadas a más de 500 metros del suelo urbano/urbanizable.

Restauración.

Usos vinculados a las Obras Públicas.

Usos excepcionales:

Usos de interés público.

Usos prohibidos:

Construcciones e instalaciones residenciales y económicas en general, no ligadas a la explotación.

Superficie de parcela para originar derechos edificatorios:
3 hectáreas.

Condiciones de la edificación residencial:
Superficie máxima construida: 300 m².
Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
Retranqueo mínimo a lindero: 10 metros.

Condiciones de la edificación destinada a otros usos:

Superficie máxima construida: Almacenes ligados a la actividad productiva del medio e instalaciones ganaderas: 500 m²/Ha. Restauración: 100 m²/Ha.

Altura de la edificación: 5 metros.

Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

Capítulo 9. Agrupaciones residenciales tradicionales (NT, NM).

Artículo 7.9.1. Definición.

Constituyen agrupaciones de viviendas de cierta entidad, en general de más de 10 unidades, tipológicamente caracterizadas por la presencia mayoritaria de viviendas tradicionales adosadas o por su organización en alquerías.

Artículo 7.9.2. Uso característico.

El uso característico de estos espacios es el residencial en huertas, de carácter tradicional, vinculado a la actividad productiva del medio. La regulación específica que para los mismos se establece procura el mantenimiento de este uso, y su evolución cualitativa hacia espacios residenciales de mayor calidad, sin pérdida de sus características tipológicas tradicionales.

Artículo 7.9.3. Áreas de rehabilitación integral.

1. El plan identifica y califica estos espacios como áreas de rehabilitación integral, o figura equivalente, a efectos de su cualificación para la obtención de los apoyos previstos en las políticas de vivienda, urbanismo y medio ambiente.

2. La acción urbanística sobre los mismos favorecerá las acciones de rehabilitación a través de Planes Especiales de Mejora del Medio Rural, de planes de rehabilitación integral o equivalentes. El objetivo básico de estos planes ha de ser el logro de su rehabilitación residencial y ambiental, asegurando condiciones mínimas suficientes de viario peatonal y rodado, y una dotación básica de espacios libres.

Artículo 7.9.4. Condiciones de la edificación.

1. En caso de aprobación de plan especial o figura equivalente, las condiciones de edificación serán las que por éste se regulen, sin que se puedan ordenar a través del mismo usos que supongan una densidad edificatoria global superior a 0,30 m²/m². Cuando dentro del ámbito del plan la densidad existente fuera semejante o superior a la establecida como techo, se podrá en todo caso ordenar un volumen superior al 50% del existente, como máximo.

2. En ausencia de plan se autorizarán obras de rehabilitación con un incremento del volumen edificado de hasta un 30% sobre el existente.

3. En fincas de título anterior a 1998 se autorizará nueva edificación residencial en parcelas que tengan como mínimo 1 tahulla, con superficie construida no superior a 300 m². Las nuevas construcciones procurarán su adaptación tipológica a la agrupación residencial en la que se implanten, con alineación de fachada a viario en línea con la edificación residencial contigua o próxima más retranqueada. Se permitirá la construcción adosada a medianeras existentes. Se autorizarán asimismo viviendas adosadas entre medianerías existentes con hueco inferior a 10 metros de longitud.

4. Las parcelas segregadas a partir de 1998 no dan derecho a edificación residencial en ausencia de plan especial de mejora del medio, o equivalente, excepto cuando cumplan la

normativa de parcela mínima de la zona de huerta en la que se inscriba la agrupación correspondiente.

Capítulo 10. Agrupaciones lineales.

Artículo 7.10.1. Definición.

Constituyen estructuras lineales en caminos de huerta con edificación relativamente densa, dotados de servicios urbanísticos, que cumplen función arterial en la estructura del territorio de la huerta, condicionada por la edificación en sus bordes.

Artículo 7.10.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Residencial.

Usos compatibles:

Cultivos agrícolas.

Talleres domésticos.

Equipamientos públicos.

Aparcamientos.

Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.

Usos excepcionales:

Equipamientos y restauración.

Artículo 7.10.3. Condiciones de la Ordenación.

Condiciones de los caminos de acceso:

1. Para que un camino pueda ser considerado como agrupación lineal será preciso que el Ayuntamiento lo declare de uso público por formar parte de la red viaria rural y estar dotado de los servicios de pavimentación de calzada, abastecimiento y saneamiento de agua (en la forma regulada en el Reglamento Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Agua) electrificación y alumbrado público.

2. Para lograr la mejora del camino rural desde el punto de vista del tránsito peatonal y rodado, y a efectos ambientales, el propietario de finca que solicite el derecho a edificar deberá:

a) Ceder gratuitamente una franja de terreno confrontante con su propiedad de tal modo que el lindero resultante de la cesión quede a 7 m. del eje del camino.

b) Urbanizar el espacio resultante de la cesión, que queda incorporado a vía pública, de conformidad con las directrices que determinen los Servicios Técnicos Municipales y el propio acto de concesión de la licencia.

Condiciones de parcela:

1. No se permitirán segregaciones que no cumplan la superficie mínima de parcela de una (1) tahulla y frente de fachada de 30 m.

2. La parcela podrá cerrarse mediante valla integrada hasta 0,80 con elementos sólidos y opacos, y el resto con elementos ligeros y vegetales. La línea de vallado frontal se situará en el lindero que resulte de la cesión.

Condiciones de la edificación residencial:

Superficie mínima de parcela: 1 tahulla (con carácter previo a las cesiones para ensanche de camino).

Frente de fachada al camino: 30 m.

Superficie máxima construida: 300 m².

Altura: 2 plantas (7 metros).

Separación a linderos:

5 metros al lindero frontal una vez hecha la cesión.

7,5 metros a los linderos laterales.

5 metros al lindero posterior.

Excepción de huecos: podrán edificarse las fincas situadas entre medianeras, con hueco de fachada inferior a 10 metros de longitud. El fondo edificable máximo será de 20 metros y la altura máxima de 2 plantas (7 metros), no pudiendo superar la planta baja 4 metros de altura libre.

Artículo 7.10.4. Otras condiciones.

Condiciones para la mejora dotacional:

1. Con el fin de poder obtener los equipamientos y espacios libres de relación que se consideren necesarios y lograr la total anchura prevista de 14 m. para el camino, el Ayuntamiento podrá redactar los correspondientes Planes Especiales en cada camino o tramo del mismo.

2. La contribución de los titulares de fincas situadas frente a camino que se declare de uso público como agrupación lineal, a la financiación de obtención de dotaciones y de implantación de servicios urbanísticos, se acomodará a lo que disponga la legislación regional del suelo.

Agotamiento de la edificabilidad:

La utilización de las posibilidades de edificación que otorga la presente ordenanza, a los efectos de impedir acumular edificabilidades de ordenanzas distintas, supone agotar el techo edificatorio que corresponda a la parcela mínima de la zona de huerta donde se sitúa la parcela, conforme a las previsiones del presente Plan General.

Capítulo 11. Zonas de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (NF).

Artículo 7.11.1. Definición y ordenación.

Se incluyen en este concepto los suelos caracterizados por los mayores valores ambientales -existentes o razonablemente recuperables- del término municipal de Murcia, en razón de sus propias cualidades intrínsecas o de sus beneficios a la población residente; y otros suelos cuyas características o riesgos ambientales aconsejan su clasificación como no urbanizables.

Los espacios ordenados por Planes Especiales se regirán por lo dispuesto en los mismos. El resto del suelo que disponga de esta calificación se regulará por lo previsto en las presentes Normas.

Artículo 7.11.2. Condiciones de Uso.

Uso característico:

Usos Silvícolas y Extensivos del Medio Natural.

Usos compatibles:

Aprovechamientos naturalistas.

Instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.

Vivienda ligada a la explotación.

Usos vinculados a las obras públicas.

Usos excepcionales:
Equipamientos deportivos.

Usos prohibidos:
Todos los demás.

Superficie de parcela para originar derechos edificatorios:
20 hectáreas.

Condiciones de las edificaciones posibles:
Vivienda de 300 m² de superficie máxima construida, altura máxima de 2 plantas (7 metros) y retranqueo mínimo a linderos de 20 metros.

Para otros usos autorizados, 50 m²/hectárea y 20 metros de separación a linderos.

TÍTULO 8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Capítulo 1. Determinaciones Generales y Régimen Urbanístico.

Artículo 8.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan o proyectan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel estrictamente del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los sistemas generales se han considerado como una categoría de suelo específica y así se delimitan en los planos.

3. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales, que también definen el uso de los sistemas locales en los planos de Calificación del Suelo, son los siguientes:

a) Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos: Equipamientos estructurantes o institucionales (EE).

b) Sistema General de Espacios libres y Zonas Verdes: Parques Forestales (FV). Zonas Verdes (EV).

Verde Público de Protección (EW).

Parques Equipados (VE).

Parques Metropolitanos (VM).

c) Sistema General de Transporte e Infraestructuras:

Arterias de Gran Capacidad (EG).

Arterias o Avenidas (indicadas con trama).

Red Ferroviaria (EF).

Corredor de Infraestructuras (NI).

Plan Especial Estación del Carmen (EC).

d) Sistema General Hidráulico:

Cauces y Grandes Balsas (EH).

Artículo 8.1.2. Regulación de los sistemas generales.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contienen en los Capítulos 6, 7 y 8 del Título 3 de estas Normas Urbanísticas.

2. En los planos correspondientes se delimitan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución, en su caso, prevé el Plan General que se someta a un desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.

3 El trazado exacto de las redes básicas de agua potable, saneamiento, eléctricas, distribución de gas y otros servicios, que aparezcan en el correspondiente plano del Plan General, tiene carácter informativo e indicativo, pudiendo variarse cuando se elabore el proyecto de obra concreto, siempre dentro de las reservas de suelo previstas por el presente Plan General.

Artículo 8.1.3. Régimen de adquisición.

1. Según su localización en la estructura territorial y urbanística configurada por el Plan, el suelo para la localización de elementos de los sistemas generales, se obtendrá por compra, expropiación o título semejante con cargo a los presupuestos de la Administración; o a través de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos a sus titulares en unidades o ámbitos del suelo urbano o urbanizable.

El Plan establece el suelo de los sistemas generales a obtener por uno u otro procedimiento.

2. En los casos de suelos a obtener a través del reconocimiento de derechos de aprovechamientos urbanísticos a sus propietarios, el Plan arbitra dos procedimientos:

a) Adscripción o inclusión particularizada de suelos de sistemas generales a unidades o ámbitos de suelos urbanos o urbanizables. En este supuesto los titulares de suelos de sistemas generales tendrán derecho al aprovechamiento correspondiente a la unidad o sector en el cual resulten integrados o adscritos. Para la determinación de la edificabilidad global de cada ámbito se considerará la superficie total resultante de la inclusión de los suelos de los sistemas generales adscritos.

b) Adscripción global del suelo de un conjunto de elementos de sistemas generales a un conjunto de unidades o sectores de suelos urbanos o urbanizables. En este caso:

i) El Plan establece el aprovechamiento característico que corresponde a los suelos de sistemas, como reflejo del aprovechamiento dominante del ámbito urbano o urbanizable en el que se inscriben. En la zona Centro (ciudad de Murcia y pedanías de su entorno) el aprovechamiento característico de los suelos de sistemas generales es de 0,6 m²/m².

ii) Este aprovechamiento se irá materializando según se desarrollen las distintas unidades o ámbitos a los que están globalmente adscritos los suelos de sistemas generales.

iii) En atención a criterios fundamentados de oportunidad y conveniencia, la Administración Urbanística, en el momento de la aprobación del correspondiente planeamiento secundario, establecerá los terrenos concretos de sistemas generales que recibirán su aprovechamiento en el referido sector, procurando que la adscripción se realice en el sector y unidad más próximo posible a la localización de los terrenos destinados a sistemas generales que, por esta técnica, reciben su aprovechamiento en lugar distinto.

c) Los terrenos que aparecían en el anterior Plan General con destino de equipamientos colectivos o zonas verdes, comprendidos en suelo urbano, y que en el momento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General aún no han sido adquiridos, disfrutarán de un derecho de aprovechamiento urbanístico de 0,9 m²/m² en el conjunto o ámbito de sectores de la zona centro, ciudad de Murcia y pedanías de su entorno.

d) Los terrenos destinados al parque metropolitano de Torreagüera disfrutarán de un derecho de aprovechamiento urbanístico de 0,2 m²/m² con independencia del propio sector al que sean adscritos.

e)

Artículo 8.1.4. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, a excepción de los equipamientos estructurantes de titularidad privada.

2. Estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse a la entidad pública actuante mediante el correspondiente título jurídico de adquisición.

III. TERCERA PARTE: NORMAS DE PROTECCIÓN.

TÍTULO 9. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Capítulo 1. Normas Generales de Protección.

Artículo 9.1.1. Alcance.

Las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente regulan de forma general y para la totalidad del término municipal de Murcia, las condiciones de protección del medio natural.

Artículo 9.1.2. Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio ambiente corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

3. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza.

Artículo 9.1.3. Preservación del Paisaje Tradicional.

Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

a) Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b) Se protegen los Puntos o Lugares de Interés Geocultural, impidiendo actuaciones que alteren sus características.

c) Se mantendrán los cauces naturales y su vegetación asociada, así como las acequias y canales de riego.

d) Se protegen las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales.

e) Se protegen los caminos tradicionales de uso público: caminos públicos, vías pecuarias, plataformas de ferrocarril en desuso, etc.

f) Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.

El ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

g) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

h) La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

i) Protección de especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio.

Capítulo 2. Protección de Recursos Hidrológicos.

Artículo 9.2.1. Protección de Cauces.

1. Definición de cauces, riberas y márgenes:

a) El alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Las riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.

c) Las márgenes son aquellos terrenos que lindan con los cauces que están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.

2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal de Murcia, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, ramblas y barranqueras, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

3. Podrán autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y las correspondientes licencias de obras y actividad.

4. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto-Ley 52/1962, de 29 de noviembre, y aquellas que ya estén sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por la legislación vigente, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de incidencia ambiental (EInA) en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

5. Los cauces, riberas y márgenes públicas de ríos, ramblas y barranqueras se dedicarán prioritariamente a la conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies apropiadas. En

ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir normal de las aguas.

Artículo 9.2.2. Protección de las Aguas Subterráneas.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2. El saneamiento de viviendas aisladas o situadas en lugares donde no exista red de alcantarillado, se hará según lo dispuesto en el Reglamento Municipal del Servicio de Alcantarillado y Desagüe de las Aguas Residuales vigente.

Artículo 9.2.3. Vertidos líquidos.

1. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda contaminar las aguas con efectos adversos para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con al red general de saneamiento, se exigirá la autorización administrativa del Organismo de Cuenca. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

3. Las industrias y actividades relacionadas en el anexo 1 del Decreto 16/99, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, no podrán realizar vertidos a la red de alcantarillado que contengan los componentes y las características que de forma enumerativa quedan agrupadas por similitud de efectos en el anexo 2 de dicho Decreto..

4. Los vertidos tolerados a la red de alcantarillado deberán cumplir los requerimientos del citado Decreto 16/99 de 16 de abril, sin poder superar los límites señalados en el anexo III del mismo.

5. Las autorizaciones de vertido alcantarillado habrán de recoger los pronunciamientos que sobre vertidos de aguas residuales determinen las evaluaciones o calificaciones ambientales. Previamente a su concesión, el Ayuntamiento recabará informe de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua en el caso de actividades sometidas a calificación ambiental de competencia municipal. Dicho informe se remitirá en el plazo máximo de un mes.

6. Los Ayuntamientos revisarán las autorizaciones de vertido cada cuatro años, pudiendo en todo momento modificar sus condiciones cuando las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubieran alterado o sobrevinieran otras que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o el otorgamiento en términos distintos.

7. No podrán localizarse fosas, efectuarse vertidos o depositar sustancias susceptibles de contaminar aguas subterráneas en lugares situados a menos de doscientos (200) metros de cualquier punto de captación de agua para consumo público.

Artículo 9.2.4. Regulación de Recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de

conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79m, de 16 de marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Capítulo 3. Protección de la Vegetación y la Flora.

Artículo 9.3.1. Aplicación.

Las masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan serán las que reúnan algunas de las siguientes características:

a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.

b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

c) Las situadas en espacios de propiedad privada que merezcan protección.

Artículo 9.3.2. Criterios de intervención y conservación.

1. La tala de árboles situadas en masas o alineaciones arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

b) El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

3. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueren las causas, quedaren dañados la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales; los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a las actuaciones apropiadas para su plena rehabilitación ambiental, y les serán de aplicación la normativa correspondiente a la Zona de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales. Hasta tanto no se alcance la plena rehabilitación ambiental de estos suelos, los mismos quedarán totalmente excluidos de cualquier actuación de transformación urbanística.

4. Queda prohibida la tala o extracción de palmeras *Phoenix canariensis* y *Phoenix dactylifera* para su venta o comercialización. Cuando sea necesaria la extracción de ejemplares de las especies citadas deberán trasplantarse dentro del término municipal de Murcia.

Artículo 9.3.3. Afecciones legales sobre la flora silvestre.

En el término municipal de Murcia existen determinadas especies de la flora silvestre que se encuentran amenazadas o en peligro de extinción, bien por su estado de regresión ante factores antrópicos, bien por su aprovechamiento no sostenible, o bien por estar relegadas a áreas geográficas de reducida extensión, razón por la cual se encuentran afectadas por la "Orden de 17 de febrero de 1989, sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia".

Artículo 9.3.4. Alcance de la protección de la flora silvestre.

La protección de la que gozan las especies de flora silvestre es la de la legislación vigente (Orden de 17 de febrero de 1.989, sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia) o la

que se establezca en el futuro, correspondiendo al Ayuntamiento de Murcia la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de la flora y el paisaje natural del municipio de Murcia.

CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FLORA SILVESTRE PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

(Orden de 17 de febrero de 1989, sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia)

ANEXO I: "ESPECIES DE FLORA SILVESTRE Estrictamente Protegidas"

Nombre común (Nombre científico)

Palmito (*Chamaerops humilis*)
Alcornoque (*Quercus suber*)
Olmo (*Ulmus minor*)

ANEXO II: "ESPECIES DE FLORA SILVESTRE Protegidas"

Nombre común (Nombre científico)

Palmera datilera (*Phoenix dactylifera*)
Terebinto (*Pistacia terebinthus*)
Lentisco (*Pistacia lentiscus*)
Enebro (*Juniperus oxycedrus*)
Belcho (*Ephedra fragilis*)
Carrasca (*Quercus rotundifolia*)
Coscoja (*Quercus coccifera*)
Madroño (*Arbutus unedo*)
Espino negro (*Rhamnus lycioides*)
Aladierno (*Rhamnus alaternus*)
Acebuche (*Olea europaea ssp. Sylvestris*)
Arto (*Ziziphus lotus*)
Beleño macho (*Whitania frutescens*)

Artículo 9.3.5. Protección del arbolado.

La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras protegerá con pantallas aquellos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. Se completarán las medidas de preservación a estos efectos, rodeando con fuertes maderos los troncos de todos los árboles, sean cuales fueran su edad y tamaño.

Al concederse licencia para la ejecución de alguna obra, se hará constar en ella que no podrá comenzarse si antes no queda protegido el arbolado con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior. La inobservancia de este precepto será motivo para la suspensión de la obra.

Capítulo 4. Caminos tradicionales.

Artículo 9.4.1. Objeto.

1. Se protegen los caminos tradicionales de uso público del término municipal de Murcia: caminos públicos, vías pecuarias, plataformas de ferrocarril en desuso, o similares.

2. Las razones de protección de los caminos tradicionales son de índole diversa:

a) Cultural: al ser muchos de ellos (caso de las vías pecuarias) elementos de la historia pecuaria de Murcia, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.

b) Ambiental: al estar integrados muchos de estos caminos en el medio natural del municipio y atravesar parajes de interés agrario y de interés para la conservación, incluso al conservar algunos de ellos (caso de las vías pecuarias) vegetación natural, al servir de vivares de fauna, etc.

c) Económico: al servir de soporte para actividades económicas tradicionales: movimiento de ganado local, movimiento de maquinaria agrícola, acceso a predios y casas rurales, etc.

d) Recreativo: al servir de base para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo que demanda la sociedad murciana (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo y cabalgada).

e) Suelo Público: al ser suelo público o, en el caso de las vías pecuarias dominio público, lo que implica la necesidad de preservar este patrimonio impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.

Artículo 9.4.2. Criterios de Protección.

Será de aplicación la siguiente normativa:

a) Lo estipulado por la Ley 3/1995, de 23 de marzo de vías pecuarias.

b) Para todos los caminos públicos y de dominio público en general, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.

c) Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Para la expedición de licencia deberá contarse previamente con el informe favorable del organismo competente en la materia.

Capítulo 5. Protección de la fauna silvestre del término municipal de Murcia.

Artículo 9.5.1. Afecciones legales sobre la fauna silvestre.

Los ecosistemas presentes en el término municipal de Murcia albergan un importante número de especies animales silvestres, las cuales se encuentran protegidas por las disposiciones del Título IV de la Ley estatal 4/1989, de 27 de marzo, de "Conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestre"; por el Título II de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de "La Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial" de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; así como por las Directivas comunitarias 79/409/CEE y 92/43/CEE y los Convenios Internacionales suscritos por el Estado español.

Artículo 9.5.2. Alcance de la protección de la fauna silvestre.

La protección de la que gozan las especies de fauna silvestre es la de la normativa que le es propia (artículo 9.5.1), así como la derivada de su aplicación y desarrollo, que corresponde en todo momento a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de las competencias que tiene transferidas por el Estatuto de Autonomía y la Ley Orgánica 4/1994 que lo reforma. No obstante, es responsabilidad del Ayuntamiento de Murcia colaborar en las labores de protección de especies de fauna y sus hábitats con objeto de preservar el patrimonio natural del municipio.

CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FAUNA SILVESTRE PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA

Nombre común (Nombre científico)	Estatus en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (*)	Estatus en el Catálogo de especies Amenazadas de Fauna Silvestre de la Región de Murcia (**)
Anfibios		
Sapo corredor (Bufo calamita)	II	
Reptiles		
Lagartija colilarga (Psammodromus algirus)	II	
Lagartija ibérica (Podarcis hispanica)	II	
Culebra de escalera (Elaphe scalaris)	II	
Culebra viperina (Natrix maura)	II	
Salamanquesa rosada (Hemidactylus turcicus)	II	
Salamanquesa común (Tarentola mauritanica)	II	
Aves		
Halcón abejero ((Pernis apivorus)	II	
Azor (Accipiter gentilis)	II	
Gavilán (Accipiter nisus)	II	
Ratonero común (Buteo buteo)	II	
Águila perdicera (Hieraetus fasciatus)	II	P
Águila culebrera (Circaetus gallicus)	II	I
Águila calzada (Hieraetus pennatus)	II	
Águila real (Aquila chrysaetos)	II	I
Aguilucho cenizo (Circus pygargus)	II	V
Halcón peregrino (Falco peregrinus)	II	I
Cernícalo vulgar (Falco tinnunculus)	II	
Cernícalo primilla (Falco naumanni)	II	P
Búho real (Bubo bubo)	II	I
Búho chico (Asio otus)	II	
Autillo (Otus scops)	II	
Mochuelo común (Athene noctua)	II	
Lechuza común (Tyto alba)	II	
Vencejo común (Apus apus)	II	
Vencejo real (Apus melba)	II	
Cuco (Cuculus canorus)	II	
Abejaruco (Merops apiaster)	II	
Pito real –Caballico- (Picus viridis)	II	
Cogujada común (Galerida cristata)	II	
Totovía (Lullula arboera)	II	
Carraca (Coracias garrulus)	II	I
Abubilla –Perputa- (Upupa epops)	II	
Avión común (Delichon urbica)	II	
Avión roquero (Hirundo rupestris)	II	
Golondrina común (Hirundo rustica)	II	
Bisbita común (Anthus pratensis)	II	
Lavandera blanca (Motacilla alba)	II	
Lavandera cascadeña (Motacilla cinerea)	II	
Lavandera boyera (Motacilla flava)	II	
Alcaudón real (Lanius excubitor)	II	
Alcaudón común (Lanius senator)	II	
Chochín (Troglodytes troglodytes)	II	
Ruiseñor bastardo (Cettia cetti)	II	
Zarcero común (Hippolais polyglotta)	II	
Zarcero pálido (Hippolais pallida)	II	
Acentor común (Prunella modularis)	II	
Curruca mirlona (Sylvia hortensis)	II	

Nombre común (Nombre científico)	Estatus en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (*)	Estatus en el Catálogo de especies Amenazadas de Fauna Silvestre de la Región de Murcia (**)
Curruca cabecinegra (<i>Sylvia melanocephala</i>)	II	
Curruca rabilarga (<i>Sylvia undata</i>)	II	
Curruca zarcera (<i>Sylvia communis</i>)	II	
Curruca carrasqueña (<i>Sylvia cantillans</i>)	II	
Curruca capirotada (<i>Sylvia atricapilla</i>)	II	
Buitrón (<i>Cisticola juncidis</i>)	II	
Mosquitero musical (<i>Phylloscopus trochilus</i>)	II	
Mosquitero común (<i>Phylloscopus collybita</i>)	II	
Mosquitero papialbo (<i>Phylloscopus bonelli</i>)	II	
Reyezuelo listado (<i>Regulus ignicapillus</i>)	II	
Papamoscas gris (<i>Muscicapa striata</i>)	II	
Tarabilla común (<i>Saxicola torquata</i>)	II	
Collalba rubia (<i>Oenanthe hispanica</i>)	II	
Collalba negra (<i>Oenanthe leucura</i>)	II	
Roquero solitario (<i>Monticola solitarius</i>)	II	
Alzacola (<i>Cercotrichas galactotes</i>)	II	
Colirrojo tizón (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	II	
Petirrojo (<i>Erithacus rubecula</i>)	II	
Calandria (<i>Melanocorypha calandria</i>)	II	
Ruiseñor común (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	II	
Mito (<i>Aegithalos caudatus</i>)	II	
Herrerillo capuchino (<i>Parus cristatus</i>)	II	
Carbonero garrapinos (<i>Parus ater</i>)	II	
Carbonero común –Chichipón– (<i>Parus major</i>)	II	
Terrera marismeña (<i>Calandrella rufescens</i>)	II	
Alcarabán (<i>Burhinus oedicephalus</i>)	II	
Escribano cerillo (<i>Emberiza citrinella</i>)	II	
Escribano montesino (<i>Emberiza cia</i>)	II	
Escribano soteño (<i>Emberiza ciris</i>)	II	
Piquituerto común (<i>Loxia curvirostra</i>)	II	
Oropéndola (<i>Oriolus oriolus</i>)	II	
Gorrión chillón (<i>Petronia petronia</i>)	II	
Chova piquirroja (<i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i>)	II	I
Cuervo (<i>Corvus corax</i>)		I
Ortega (<i>Pterocles orientalis</i>)	II	V
Cigüeñuela (<i>Himantopus himantopus</i>)	II	
Zampullín chico (<i>Tachybaptus ruficollis</i>)	II	
Tarro blanco (<i>Tardona tardona</i>)	II	I

Mamíferos

Gato montés (<i>Felis sylvestris</i>)	II	I
Murciélago común (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	II	
Tejón (<i>Meles meles</i>)		I
Erizo moruno (<i>Atelerix algirus algirus</i>)	II	

(*) Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Real Decreto 439/90, de 30 de marzo.

(Ley 4/1989, de 27 de marzo, de "Conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestres").

(II) Interés Especial.

(**) Catálogo de Especies Amenazadas de Fauna Silvestre de la Región de Murcia. Ley 7/1995, de 21 de abril.

(P) En peligro de extinción.

(V) Vulnerable.

(I) Interés Especial.

Artículo 9.5.3. Protección de nidos de especies protegidas.

Cualquier obra susceptible de generar daños de especies protegidas por la legislación vigente (derribos, obras de rehabilitación de fachadas, cubiertas o exteriores, etc.), deberá justificar por técnico competente la inexistencia de nidos cuando se realicen durante los meses de marzo a agosto, ambos inclusive. En caso afirmativo deberá obtenerse la autorización de la Consejería de Medio Ambiente para su traslado o destrucción.

Capítulo 6. Cerramientos de parcela en el medio rural (Protección de la fauna).

Artículo 9.6.1. Aplicación.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo III (De las márgenes y divisiones de las Heredades) y V (De los caminos) de las Ordenanzas para el "Régimen y Gobierno de la Huerta de Murcia", en donde se regulan los cerramientos de las propiedades, en el ámbito exclusivo de la Huerta, será de aplicación la siguiente normativa, para los vallados en el medio rural de los siguientes ámbitos territoriales del término municipal de Murcia, excluida la Huerta:

Sierras de Murcia,
Campo de Murcia,
Relieves del Noroeste, y
Relieves del Norte del término municipal.

2. Con carácter transitorio, en tanto en cuanto se desarrolle reglamentariamente el artículo 35 (cercados y vallados) de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la «Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial», de la Región de Murcia, y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento del mismo, será de aplicación a los cerramientos de parcela en el medio rural la regulación contenida en el siguiente artículo.

Artículo 9.6.2. Criterios de los cerramientos de parcela.

1. En las solicitudes de autorización de instalación de vallados en los suelos no urbanizables del término municipal de Murcia, a excepción del territorio de la huerta, y sin perjuicio de cumplimentar toda la documentación que se exige en estos casos, el solicitante deberá cumplir dos requisitos adicionales:

a) Justificar que no se invade o cierra el dominio público (vía pecuaria, caminos públicos, plataformas de ferrocarril en desuso, ramblas, barrancos y ríos, o zonas húmedas), y

b) Que el cercado metálico que va a instalarse responde a las características de cinagético, con el fin de permitir el flujo de fauna. Se entenderá por cercado cinagético metálico el que posea las siguientes características: el área mínima de los retículos que la deberán conformar será de 300 cm² al menos, con una dimensión mínima de sus lados de 10 cm., y en la hilera situada a 60 cm. del borde inferior de la malla, los retículos deberán tener por los menos un área de 600 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 20 cm.

2. El incumplimiento de los dos anteriores requisitos, será causa suficiente para denegar la autorización municipal al cercado.

3. En parcelas de la huerta el cerramiento deberá respetar los retranqueos impuestos en las Ordenanzas y costumbres de la huerta de Murcia y con carácter general se realizarán con vallados metálicos y setos vegetales.

En las agrupaciones tradicionales y lineales se harán con elementos opacos hasta una altura de 0,80 metros, y el resto con elementos vegetales.

Capítulo 7. Tendidos eléctricos (Protección ambiental).

Artículo 9.7.1. Aplicación.

Con carácter transitorio, en tanto en cuanto se desarrolle reglamentariamente el artículo 31 (Instalaciones eléctricas) de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la «Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial», de la Región de Murcia, y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento del mismo, será de aplicación a los tendidos eléctricos de nueva implantación en los suelos no urbanizables la siguiente normativa.

Artículo 9.7.2. Tipología de tendido eléctrico.

1. Los tendidos eléctricos de nueva implantación en los suelos no urbanizables, deberán cumplir la normativa técnica y de seguridad que afecten en cada momento a las mismas, así como los siguientes criterios de diseño:

a) Los aisladores rígidos están prohibidos, siendo obligatorio el diseño de cadenas de aisladores en suspensión.

b) No está permitida la instalación de puentes flojos no aislados por encima de travesaños y cabeceras de postes, así como instalar seccionadores e interruptores con corte al aire colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.

c) En aquellos transformadores que deban estar a la intemperie, el puente que sirva de unión entre el transformador y el conductor deberá estar aislado.

d) En relación a los apoyos:

Los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro.

Se deberán priorizar la instalación de apoyos "al tresbolillo" o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45 kv.

e) En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 kv será obligatoria la instalación de sistemas de señalización salvapájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.

2. Al mismo tiempo, y a fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurren total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos aludidos, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Incidencia Ambiental.

Capítulo 8. Actividades extractivas.

Artículo 9.8.1. Aplicación.

La presente Norma, y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente, será de aplicación a las áreas de extracción de materiales una vez finalizada la vida útil de las mismas.

Artículo 9.8.2. Usos potenciales.

1. El promotor del aprovechamiento estará obligado a contemplar en el proyecto de restauración aprobado por los organismos pertinentes, los potenciales usos a los que podrá dedicarse el área de extracción. Estos estarán acordes con la tipología de materiales, su estabilidad, riesgos asociados, presencia de acuíferos infrayacentes y tipología de extracción llevada a cabo.

2. Con carácter orientativo, los usos a los que podrán destinarse las canteras serán:

- a) Uso público de carácter recreativo.
- b) Uso didáctico (potencial Lugar de Interés Geológico).
- c) Naturalización, para insertarla en el marco natural en el que se ubique, con reconstrucción del ecosistema más apropiado en cada caso.
- d) Potencial área de vertido de escombros.

3. Independientemente de los potenciales usos finales propuestos, en el proyecto de restauración habrán de especificarse los siguientes extremos, que permitirán caracterizar al área de extracción:

- Propietario/os
- Paraje de localización
- Coordenadas UTM
- Litología
- Formación cronoestratigráfica
- Grado de fracturación
- Textura
- Permeabilidad por fisuración y/o karstificación
- Permeabilidad por porosidad
- Volumen (m³)
- Superficie (m²)
- Presencia de aguas subterráneas y superficiales en las inmediaciones
- Ocupación de cauces
- Estabilidad de los materiales
- Clasificación y calificación urbanística
- Croquis de la planta
- Perfiles
- Presencia de cortes de valor didáctico y cultural

Capítulo 9. Disposiciones para la protección del Medio Ambiente.

Artículo 9.9.1. Objeto.

Estas normas establecen las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano, así como la calidad de vida de los ciudadanos, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

Artículo 9.9.2. Competencia del control ambiental en el desarrollo del PGOU.

La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en el Plan General corresponden al Ayuntamiento de Murcia, sin perjuicio de las reservadas en favor de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

Capítulo 10. Evaluaciones ambientales en el desarrollo del Plan.

Artículo 9.10.1. Contenido ambiental de las revisiones del Plan.

1. Cualquier revisión del Plan General supondrá la realización de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), que determine la incidencia de las propuestas sobre el medio ambiente y diseñe las pertinentes medidas, preventivas y correctoras bien de aplicación directa, o de desarrollo en otras fases de planeamiento.

2. El EIA tendrá los contenidos establecidos en el Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre o norma que lo

sustituya, los que concrete en su momento el órgano ambiental competente de la Comunidad Autónoma de Murcia, a los que habrá que añadir, por las especiales características de los instrumentos de planeamiento, los siguientes:

Descripción de los efectos significativos de las propuestas formuladas por el Plan sobre:

Los elementos y espacios de interés para la conservación (naturales, geoculturales, productivos, históricos, artísticos, etnológicos) de los municipios colindantes con el de Murcia (efectos de borde).

Los efectos sobre los modelos territoriales de los municipios colindantes (efectos de borde).

La disponibilidad y accesibilidad a las dotaciones, servicios, equipamientos y áreas verdes.

La movilidad.

Artículo 9.10.2. Planeamiento de desarrollo.

1. En los documentos de desarrollo del Planeamiento para los núcleos urbanos y urbanizables situados junto a autopistas, autovías, arterias de gran capacidad, polígonos industriales, estaciones, aeropuertos, centros de transporte y aquellos focos que se consideren por los servicios municipales de Medio Ambiente, una memoria ambiental que incluya un estudio de ruidos con mediciones del ruido ambiente y que recoja, si fuese necesario, las correspondientes medidas correctoras al objeto de que en las futuras zonas urbanas no se superen los niveles de ruido establecidos en los artículos 7 y 8 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruido y Vibraciones. Para el caso de los desarrollos situados junto a autopistas y autovías deberán ser informados con carácter previo a su aprobación definitiva por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua.

2. Los desarrollos del suelo urbanizable sin sectorizar, deberán incluir en su documentación un Estudio de Incidencia Ambiental (EIA). Asimismo, en los Planes Parciales, Planes Especiales y Modificaciones del Plan General que por su envergadura o contenido lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá exigir la elaboración de un EIA.

En todo caso estará sujeta a estudio de incidencia ambiental la ordenación de sectores situados junto a autopistas, autovías, arterias de gran capacidad, polígonos industriales, estaciones, aeropuertos, centros de transporte y aquellos focos que se consideren por los servicios municipales de Medio Ambiente, además de junto a espacios protegidos y áreas de interés natural.

3. En la elaboración de planes que desarrollen el Plan General de Ordenación Urbana y afecten a zonas donde se localicen actividades industriales será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación de la zona.

Artículo 9.10.3. Contenidos del Estudio de Incidencia Ambiental.

Con carácter general el Estudio de Incidencia Ambiental tendrá los siguientes contenidos:

- a) Descripción de la actuación, con determinación de las acciones inherentes a la misma.
- b) Descripción y valoración de las variables ambientales, sociales y culturales, potencialmente afectadas por la actuación.
- c) Afecciones legales que gravitan sobre el territorio objeto de actuación.
- d) Identificación de potenciales impactos producidos por la actuación.

e) Medidas preventivas y correctoras de los potenciales impactos.

f) Programa de Vigilancia de las medidas preventivas y correctoras propuestas.

Artículo 9.10.4. Procedimiento.

1. Los Estudios de Incidencia Ambiental se someterán, junto con el resto de documentación técnica del correspondiente planeamiento, al trámite de información pública.

2. El Ayuntamiento, a través de sus servicios competentes, podrá recabar cuantas aclaraciones sean necesarias para emitir informe motivado, así como indicar al promotor del Plan los aspectos en los que el Estudio debe ser completado, si el mismo no contuviera información ambiental suficiente.

3. Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento sujetos a EInA, éstos deberán contar con un informe sobre el mismo, emitido por los servicios municipales competentes.

Capítulo 11. Regulación de los Niveles Sonoros Ambientales.

Artículo 9.11.1. Regulación.

La regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido y Ordenanza Municipal vigente de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

Artículo 9.11.2. Máximos niveles de ruido permitidos en el exterior.

De acuerdo con los niveles de ruido previstos en la Ordenanza Municipal vigente de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones no deberán superarse en el exterior para los distintos usos del suelo urbano y urbanizable los siguientes valores:

ZONIFICACIÓN	SUELO URBANO USO CARACTERÍSTICO	LÍMITE DIURNO	LÍMITE NOCTURNO
		Leq dB(A)	Leq dB(A)
Casco Histórico de Murcia	Residencial	65	55
Casco Antiguo de Pedanía	Residencial	65	55
Zona Gran Vía	Residencial	65	55
Manzana Cerrada Tradicional	Residencial	65	55
Bloque Conformando Manzana	Residencial	65	55
Núcleo Rural Adaptado	Residencial	65	55
Bloque Aislado	Residencial	65	55
Vivienda Unifamiliar Adosada	Residencial	65	55
Vivienda Unifamiliar Aislada	Residencial	65	55
Vivienda Unifamiliar Aislada en Gran Parcela	Residencial	65	55
Vivienda Unifamiliar en Transición a Huerta	Residencial y Agrícola	65	55
Proyectos Unitarios a Conservar	Residencial	65	55
Ordenación Residencial Remitida al Planeamiento Anterior	Residencial	65	55
Equipamientos	Deportivo	70	60
Equipamientos	Educativo	60	50
Equipamientos	Sanitario	60	50
Equipamientos	Asistencial	60	50
Equipamientos	Cultural	60	50
Equipamientos	Administrativo Público	70	60
Equipamientos	Mercado de Abastos	70	60
Equipamientos	Cementerio	60	50
Equipamientos	Defensa y Cárceles	65	50
Espacios libres	Parques forestales	60	50
Espacios libres	Parques metropolitanos	60	50
Espacios libres	Otras zonas verdes estructurantes	60	50
Espacios libres	Zonas verdes de ámbito local	60	50
Espacios libres	Zona verde de Protección	60	50
Industrial	Industrial	75	65
Enclaves Terciarios	Comercial	70	60
Ejes Mixtos	Terciario	70	60
	Residencial	65	55
Usos singulares en parcela ajardinada	Hospedajes y Equipamientos, excluidos mercados, cementerios, defensa y cárceles y Servicios; excluyendo comercial y campamentos de Turismo	65	55
Ordenación industrial-terciaria remitida al planeamiento anterior	Industrial-Terciario	75	65

SUELO URBANIZABLE

ZONIFICACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	LÍMITE DIURNO	LÍMITE NOCTURNO
		Leq dB(A)	Leq dB(A)
Residencial de media densidad	Residencial	65	55
Residencial de baja densidad	Residencial	65	55
Residencial de muy baja densidad	Residencial	65	55
Económico-dotacional en grandes sectores	Industrial	75	65
Económico-dotacional en sectores mixtos	Industrial	75	65
Conjunto terciario	Comercial	70	60
	Oficinas	70	60
	Restauración	70	60
	Comercial	70	60
	Oficinas	70	60
	Restauración	70	60
	Espectáculos y recreo	65	55
	Hospedaje	65	55
	Servicios Públicos	70	60
Parques de actividad económica	Industrias	75	65
	Almacenes	75	65
	Centros comerciales	70	60
	Oficinas	70	60
	Restauración	70	60
	Hospedaje	65	55
Parque científico-tecnológico	Actividades científicas y Tecnológicas	60	50
	Centros universitarios	60	50
	Laboratorios	60	50
	Centros de Investigación	60	50
	Fundaciones	60	50
Bordes serranos con aptitud turística	Agropecuarios y Silvícolas	60	50
Páramos con tolerancia de usos turísticos	Agropecuarios y Silvícolas	60	50
Páramos con limitada tolerancia de usos turísticos	Agropecuarios y Silvícolas	60	50
Relieves movidos con tolerancia de usos turístico-residenciales	Agropecuarios y Silvícolas	60	50

Estos valores se modificarán conforme lo haga la normativa vigente.

Artículo 9.11.3. Medidas en la edificación para minimizar el impacto del ruido.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico (dormitorios), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, en particular el tráfico rodado, de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles establecidos en el artículo 8.

Las terminaciones de las fachadas de las edificaciones se hará con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes basados en cristales o materiales rígidos y pulimentados.

Artículo 9.11.4. Aislamiento acústico en las nuevas edificaciones.

En todas las edificaciones de nueva construcción los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o norma que la sustituya y por el PGOU vigente.

En cualquier caso el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquél que permita que se alcancen los niveles señalados en el interior de las viviendas por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones. Para ello se adjunta relación de calles en las que será necesario aumentar en fachada el aislamiento acústico exigido por la Norma Básica de Edificación de acuerdo con el mapa de ruidos de Murcia:

1). 35 dB(A) en las siguientes calles:

Ciudad de Murcia: Abenarabí, Alberto Sevilla, Alicante, Antonete Gálvez, Bartolomé Pérez Casas, Calvario, Capuchinos, Cartagena, Ceballos, Churra, Colón, Constitución, Cruz, Cuartel de Artillería, Fama, Gutiérrez Mellado, Huerto Pomares, Industria, Infante Juan Manuel, Isaac Albéniz, Jaime I El Conquistador, Juan Carlos I, La Ñora, Libertad, Mariano Girada, Marqués de Corvera, Marqués de los Vélez, Mayor, Miguel de Unamuno, Ronda Norte, Obispo Frutos, Ronda Oeste, Pablo VI, Pasos de Santiago, Pintor Pedro Flores, Pintor Sobejano, Pío Baroja, Pío XII, Proclamación, Redonda, San Martín, Santa Teresa, Sauce, Senda de Enmedio, Teniente Montesinos.

Casillas: Avda. Libertad.

Alquerías: Agustín Virgili, Cura Jiménez, Escuelas, Plaza Oliva, Ctra. Santomera.

Beniján: Algezares, Ciudad de Murcia, Escuelas, Fabián Escribano Moreno, Federico García Lorca, Luis Federico Guirao, Monteazahar.

Cabezo de Torres: Avda. Alto de las Atalayas.

Corvera: Carretera Fuente Álamo.

El Palmar: Alberca, Avda. Primero de Mayo, Ctra. Cartagena, Mayor.

Guadalupe: Los Jerónimos, Pelagio Ferrer.

Javalí Viejo: Ctra. Molina de Segura, Corredera, Mayor.

La Alberca: Camino de la Paloma, Doctor Fleming.

La Ñora: Canónigo M. García Rodríguez, Carretera Los Jerónimos.

Los Martínez del Puerto: Avda. Juan Carlos I.

El Raal: Orilla del Azarbe, Mayor.

Sangonera la Verde: Mayor.

Sucina: Avenida de la Constitución, Juan de la Cierva.

San Benito-Patiño: Ctra. de la Fuensanta.

Santo Angel: General Sanjurjo.

Sangonera la Seca: Avda. de Lorca.

Zarandona: Avda. Ingeniero José Alegría.

2) 40 dB(A) en las siguientes calles:

Ciudad de Murcia: Acisclo Díaz, Avda. Alicante, Bolos, Ceballos, Colón, Fuensanta, Garay, García Alix, General Primo de Rivera, Juan de la Cierva, Juana Jugán, Ronda Levante, Lope de Vega, Miguel de Cervantes, Palmar, Primero de Mayo, Puerta Orihuela, Ricardo Gil, San Antón, Ronda Sur, Teniente Flomesta, Torre de Romo.

Algezares: Ramón y Cajal.

Beniján: Carretera de El Palmar.

El Palmar: Lorca, Mayor.

El Puntal: Avda. Enrique Tierno Galván.

Garres y Lages: Mayor.

Javalí Nuevo: Ctra. Torres de Cotillas.

La Alberca: Gloria, José Paredes, Mayor.

Llano de Brujas: Mayor.

Monteagudo: Ctra. Alicante.

Puente Tocinos: Mayor.

Sangonera la Verde: Mayor.

Zeneta: Juan Carlos I.

Cabezo de Torres: Autovía salida 84, Camino Alto de las Atalayas.

Los Dolores: Calle Mayor.

Los Ramos: Avda. de Murcia.

El Raal: Ctra. Alquerías, C/. Mayor II.

San Benito-El Progreso: Avda. del Progreso.

Santa Cruz: Mayor.

Santo Angel: Avda. Juan Carlos I.

Torreagüera: Calle Mayor.

3) 45 dB(A) en las siguientes calles:

Ciudad de Murcia: Alejandro Séiquer, Ciudad de Almería, Floridablanca, Gran Vía, Isidoro de La Cierva, Princesa, Ronda Oeste, Alfonso X El Sabio, Plaza Captesa, Escritor Fernández Ardavín, Plaza Santa Gertrudis, Licenciado Cascales, Serrano Alcázar, Manfredi, Alfaro, Albudeiteros, Plaza Julián Romea, González Adalid, Santa Ana, Calle y Travesía Enrique Villar, callejón Circo, Caravija, San Ignacio de Loyola, Puerta Nueva, doctor José Tapia Sanz, San Martín de Porres, Antonio Puig,

Jacobo de las Leyes, Antonio Garrigós, Plaza Universidad, Pintores Murcianos, Andrés Baquero, Granero, Saavedra Fajardo, Plaza Beato Andrés Hibernón, Doctor Fleming, Santa Rosalía, Torreta, Victorio, Sardoy, San Carlos, Selgas, Trinidad, Santa Quiteria, Siervas de Jesús, Luisa Aledo, Agüera, Balsas, Vara de Rey, Mesegueres, Horno, Plaza de las Balsas, Paco, Mariano Vergara, Rambla, San Antonio, Juan Ramón Jiménez.

Cabezo de Torres: Autovía del Mediterráneo.

Cobatillas: Ctra. de Alicante.

El Palmar: Mayor.

El Raal: Ctra. Santomera.

En las calles incluidas o que en un futuro puedan incluirse en Zonas de Especial Protección Medioambiental de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones deberá aplicarse como mínimo un aislamiento de 45 dB en fachada. Esto afecta a las siguientes calles:

Zona 1: Entorno de la Plaza Captesa. Comprende las siguientes calles: Plaza Captesa, Avenida Alfonso X El Sabio.

Zona 2: Entorno de la Plaza del Romea. Comprende las siguientes calles: Calle Escritor Fernández Ardavín, Plaza Santa Gertrudis, calle Licenciado Cascales, calle Serrano Alcázar, calle Manfredi, calle Alfaro, calle Albudeiteros, Plaza Julián Romea, calle González Adalid.

Zona 3: Entorno de la calle Enrique Villar. Comprende las siguientes calles: Calle Santa Ana, calle Enrique Villar, Travesía Enrique Villar, callejón Circo, calle Caravija, calle San Ignacio de Loyola.

Zona 4: Entorno de la Plaza Universidad y calle Jacobo de las Leyes. Comprende las siguientes calles: Calle Puerta Nueva, calle Doctor José Tapia Sanz, calle San Martín de Porres, calle Antonio Puig, calle Jacobo de las Leyes, calle Antonio Garrigós, Plaza Universidad, calle Pintores Murcianos.

Zona 5: Entorno de las calles Doctor Fleming y Saavedra Fajardo. Comprende las siguientes calles: Calle Andrés Baquero, calle Granero, calle Saavedra Fajardo, Plaza Beato Andrés Hibernón, calle Doctor Fleming, calle Santa Rosalía, calle Torreta, calle Victorio, calle Sardoy, plaza Sandoy, calle San Carlos, calle Selgas, calle Trinidad, calle Santa Quiteria, calle Siervas de Jesús, calle Luisa Aledo, calle Agüera, calle Balsas, calle Vara de Rey, calle Mesegueres, calle Horno, Plaza de las Balsas, calle de Paco, calle Mariano Vergara, calle Rambla, calle San Antonio.

Zona 6: Entorno de la calle Juan Ramón Jiménez (Infante Don Juan Manuel). Comprende las siguientes calles: Juan Ramón Jiménez.

Los aislamientos deberán incrementarse para todas las zonas en 5 dB (A) en aquellos edificios en los que se instalen algunos de los siguiente equipamientos:

Sanitario y bienestar social

Cultural y religioso

En los proyectos de construcción de edificaciones se justificará el cumplimiento de esta norma en la petición de licencia urbanística.

Artículo 9.11.5. Zonas con Planes de Rehabilitación Sonora.

De acuerdo con el mapa de ruidos del municipio de Murcia se redactarán Planes de Rehabilitación Sonora para las siguientes zonas:

Primera fase: ≥ 75 dB(A) día / ≥ 65 dB(A) noche:

Ciudad de Murcia: Alejandro Séiquer, Alfonso X El Sabio, Ciudad de Almería, Floridablanca, Fuensanta, Gran Vía, Isidoro de La Cierva, Ronda Levante, Lope de Vega, Palmar, Primero de Mayo, Princesa, Puerta Nueva, Ronda Sur, Ronda Oeste.

Cobatillas: Carretera de Alicante.

El Palmar: Mayor.

Cabezo de Torres: Autovía del Mediterráneo.

Segunda Fase: 70,1-75 dB(A) día / 60,1-65 dB(A) noche:

Ciudad de Murcia: Acisclo Díaz, Avda. Alicante, Bartolomé Pérez Casas, Bolos, Ceballos, Colón, Dr. José Tapia Sanz, Enrique Villar, Garay, García Alix, General Primo de Rivera, Infante Juan Manuel, Jaime I El Conquistador, Juan de la Cierva, Juana Jugán, Marqués de Corvera, Miguel de Cervantes, Proclamación, Puerta Orihuela, Ricardo Gil, San Antón, Sauce, Teniente Flomesta, Torre de Romo.

Beniján: Carretera de El Palmar.

Cabezo de Torres: Autovía salida 84, Camino Alto de las Atalayas.

El Palmar: Lorca.

El Puntal: Avda. Enrique Tierno Galván.

Javalí Nuevo: Ctra. Torres de Cotillas.

La Alberca: Gloria, José Paredes, Mayor.

Llano de Brujas: Mayor.

Puente Tocinos: Mayor.

Sangonera La Verde: Mayor.

Zeneta: Juan Carlos I.

Los Dolores: Calle Mayor.

Los Ramos: Avda. de Murcia.

San Benito-Bº del Progreso: Avda. Progreso.

Torreagüera: Calle Mayor.

Capítulo 12. Fomento de la Eficacia Energética y utilización de Energías Renovables.

Artículo 9.12.1. Beneficiarios.

Aquellos propietarios o promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que incorporen medidas de ahorro y eficiencia energética en los correspondientes instrumentos de planeamiento o de ejecución, podrán beneficiarse de las ayudas que se regulan en el presente capítulo.

Artículo 9.12.2. Actividades fomentadas.

1. Se considerarán medidas de ahorro y mejora en la eficiencia energética la utilización de fuentes o tecnologías que permitan una mejora del rendimiento energético a la vez que contribuyen directa o indirectamente a la reducción de las emisiones a la atmósfera y siempre que supongan una mejora respecto a cualquier limitación impuesta por la normativa sectorial de aplicación.

2. Constituyen medidas de eficiencia energética la utilización de fuentes de energía renovables, en el alumbrado,

calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, la mejora del aislamiento térmico y cuantas otras se justifiquen en el proyecto correspondiente y se consideren adecuadas por los servicios municipales competentes.

Artículo 9.12.3. Contenido complementario del proyecto.

El proyecto técnico o planeamiento correspondiente incorporará en su contenido la cuantificación del ahorro y mejora de la eficiencia energética respecto a la utilización de fuentes convencionales, valorando en su caso, el incremento de los costes de las medidas adoptadas y señalando en que cuantía se mejoran los niveles mínimos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 9.12.4. Procedimiento.

La concesión de ayudas o subvenciones previstos en el presente capítulo, estará condicionada a un informe de los servicios municipales competentes, que valorarán la validez ambiental de las medidas adoptadas.

Artículo 9.12.5. Incentivos y medidas de fomento.

Los promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que implementen las medidas de eficacia energética referidas en este capítulo, podrán beneficiarse de aquellas ayudas o subvenciones que establezca el Organismo Público competente y a regular en las correspondientes ordenanzas fiscales.

Capítulo 13. Reutilización de los residuos.

Artículo 9.13.1. Objeto.

El objeto del presente capítulo es, buscar los mecanismos que permitan una adecuada recogida y tratamiento de los escombros generados en el término municipal de Murcia, así como, en la medida de lo posible, la reutilización de este tipo de residuos inertes, en el marco de las competencias de las normas del Plan General

Artículo 9.13.2. Definición de residuos de la construcción.

Se consideran residuos de la construcción aquellos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación o movimientos de tierra:

Son residuos de la construcción inertes aquellos que originados en las actividades citadas en la definición anterior presentan las características de inertización descritas en la Directiva 1999/31/CE relativa al vertido de residuos (artículo 2, punto e). En concreto son los residuos siguientes relacionados de acuerdo con el catálogo europeo de residuos (CER) publicado en el BOE de 8 de enero de 1999:

CÓDIGO	RESIDUO
17 01 01	Hormigón
17 01 02	Ladrillos
17 01 03	Tejas y materiales cerámicos
17 01 04	Materiales de la construcción derivados del yeso
17 01 05	Materiales de la construcción derivados del amianto
17 02 01	Madera
17 02 02	Vidrio

17 02 03 Plástico
 17 03 01 Asfalto que contiene alquitrán
 17 03 02 Asfalto que no contiene alquitrán
 17 03 03 Alquitrán y productos alquitranados
 17 04 01 Cobre, bronce, latón
 17 04 02 Aluminio
 17 04 03 Plomo
 17 04 04 Zinc
 17 04 05 Hierro y acero
 17 04 06 Estaño
 17 04 07 Metales mezclados
 17 04 08 Cables
 17 05 01 Suelos y piedras
 17 05 02 Lodos de drenaje
 17 06 02 Otros materiales de aislamiento
 17 07 01 Residuos de la construcción y demolición mezclados

Además deben considerarse incluidos en esta categoría los siguientes materiales: tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc; rocas procedentes de los procesos anteriores, y áridos.

Son residuos de la construcción peligrosos aquellos que originados en las actividades citadas en la primera definición figuran en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997 así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Serán los siguientes residuos dados según el catálogo CER:

CÓDIGO RESIDUO

08 00 00 Residuos de la formulación, fabricación, distribución y utilización de revestimientos (pinturas, barnices y esmaltes vítreos), pegamentos y sellantes.

13 00 00 Aceites usados.

14 00 00 Residuos de sustancias orgánicas utilizadas como disolventes.

16 00 00 Residuos no especificados en otra categoría del catálogo.

17 06 01 Materiales de aislamiento que contienen amianto.

Artículo 9.13.3. Vertido de residuos de construcción inertes.

Los promotores que generen residuos de la construcción deberán entregarlos para su depósito o valorización a gestor autorizado quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado.

Artículo 9.13.4. Ejecuciones de rellenos.

1. La ejecución de un relleno requerirá autorización administrativa previa del Ayuntamiento de Murcia, sin perjuicio del régimen de licencias que le sean de aplicación.

2. De conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior, y con carácter previo a la solicitud de autorización, el promotor de un relleno deberá realizar consulta previa ante el Ayuntamiento de Murcia en orden a verificar, a los solos efectos ambientales, la idoneidad de la ubicación propuesta, presentando un estudio de incidencia ambiental (EInA), cuyos contenidos mínimos serán:

a) Plano geográfico de situación a escala 1:25.000.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:1000 o en su defecto 1:5000.

c) Memoria. Relación de los residuos que se admitirán en el relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso de vertido y relleno, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos, destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuestos y planos.

3. Realizada la consulta previa, a fin de obtener autorización para el relleno, el Ayuntamiento de Murcia deberá pronunciarse, a los solos efectos ambientales y en el plazo máximo de 15 días, sobre la adecuación o inadecuación del relleno propuesto.

4. La autorización del relleno fijará las condiciones y requisitos en que el relleno deba efectuarse y la relación de residuos que puedan verterse, así como el tiempo de vigencia de la autorización y las causas de caducidad. En todo caso, las labores relacionadas con la ejecución de un acondicionamiento de terreno no podrán superar el tiempo máximo de tres meses.

5. Los residuos admisibles en rellenos y acondicionamientos de terreno serán tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc, rocas procedentes de los procesos anteriores y áridos. Para utilizar otro residuo inerte de la construcción en el relleno deberá garantizarse que la permeabilidad del vaso a rellenar (base y lados) cumpla con los requisitos dados en la Directiva 1999/31/CE para vertederos de este tipo residuos ($K < = 1,0 \cdot 10^{-7}$ m/s; espesor $> = 1$ m.) Ese requisito podrá conseguirse de forma artificial.

Artículo 9.13.5. Reutilización de los residuos.

Condiciones de la reutilización de tierras y escombros. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de tierras y en general residuos de la construcción inertes en la ejecución de la red viaria. A estos efectos se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

Artículo 9.13.6. Calificación ambiental de derribos y demoliciones.

La autorización para la realización de derribos y demoliciones no podrá obtenerse si antes no se ha obtenido la calificación ambiental favorable según el procedimiento regulado en la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia. La memoria ambiental que acompañará al proyecto de demolición poseerá los siguientes contenidos mínimos:

- Relación de residuos previstos de acuerdo código CER. Volumen estimado.

- Descripción de las operaciones de separación o recogida selectiva.

- Destino final de los residuos inertes no valorizables en vertedero o planta autorizada.

- Incidencia de las emisiones de polvo y ruido en la población vecina. Medidas correctoras.

- Justificación de la ruta más adecuada en la retirada del residuo para evitar molestias a la población y problemas de tráfico.

- Para los derribos realizados durante los meses de marzo y agosto, ambos inclusive, debe garantizarse la inexistencia de nidos pertenecientes a especies de aves protegidas por la legislación vigente en el edificio a demoler. En caso de su

existencia deberá obtenerse la correspondiente autorización de la Consejería de Ambiente para su destrucción o traslado.

- Programa de Vigilancia Ambiental y justificación expresa del cumplimiento de la normativa sectorial vigente (art. 28-2 de Ley 1/95).

- La memoria irá acompañada de una justificación de retirada para cada tipo de residuo generado en el derribo por gestor autorizado mediante contrato (aportar fotocopia compulsada).

Artículo 9.13.7. Residuos en obras de nueva planta.

Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.

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

Capítulo 1. Protección del Patrimonio Histórico-cultural.

Artículo 10.1.1. Aplicación y objeto.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican en los planos de Calificación del Plan General; así como las áreas de yacimiento arqueológico.

Dentro de cada tipología serán protegidos los elementos que la definen, no permitiéndose intervenciones que los eliminen o los distorsionen.

Artículo 10.1.2. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- a) – GRADO 1 – PROTECCIÓN INTEGRAL.
- b) – GRADO 2 – PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.
- c) – GRADO 3 – PROTECCIÓN PARCIAL.

Artículo 10.1.3. Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se permiten los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas de zona. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 10.1.4. Obras a realizar en los edificios catalogados.

1. Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios catalogados son:

- a) Conservación
- b) Restauración
- c) Consolidación
- d) Rehabilitación
- e) Reestructuración
- f) Obra nueva

2. Descripción de cada uno de los tipos de obras:

a) Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Así mismo se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias,...) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

b) Son obras de restauración aquellas con las que se pretende restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

c) Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas,...) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

d) Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales de edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que contemplen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales

e) Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación.

f) Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan.

Artículo 10.1.5. Normas Supletorias.

1. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido, debiendo dominar en la actuación la voluntad conservadora de las características que han dado lugar a la protección.

2. Igualmente, las zonas incluidas en el Plan Especial del Casco Histórico Artístico (P.E.C.H.A.) se regirán por las Ordenanzas Reguladoras aprobadas en Pleno Municipal el 28 de marzo de 1.996, y publicadas en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» del 9 de abril del mismo año.

3. Para los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural y sus entornos será de aplicación la normativa contemplada en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, no pudiendo realizarse obra interior o exterior que afecte directamente

al inmueble declarado B.I.C. o a cualquiera de sus partes, o colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, sin autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de dicha ley, actualmente la Dirección General de Cultura de la Consejería de Cultura y Educación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Requerirán asimismo la aprobación de la Dirección General de Cultura aquellas actuaciones en los entornos de B.I.C. que:

1º.- Afectando a fachadas, cubiertas o medianeras demolición o nueva construcción de los inmuebles recayentes al área de entorno de BIC, puedan alterar el carácter de éste o perturbe su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

2º.- Afecten a los edificios que forman medianera con los inmuebles declarados BIC.

3º.- Afectando a cualquier punto de espacio urbano en el interior del área de entorno de BIC, puedan alterar el carácter de éste o perturbe su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

Artículo 10.1.6. Definición y condiciones particulares de la Protección Integral - GRADO 1.

1. El nivel de protección integral es el asignado a los elementos urbanos o arquitectónicos que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Las obras permitidas en estos edificios son las de restauración y conservación, y siempre que no provoquen la pérdida o el daño en alguna de las características que motivaron la Protección Integral.

3. No se permitirá aumento de volumen, ni mayor aprovechamiento del volumen original; aunque se pueda autorizar cambios de usos y funciones que respeten su carácter siempre que no atenten contra los valores del inmueble.

Artículo 10.1.7. Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial – GRADO 2.

1. Los elementos urbanos o arquitectónicos incluidos en este grado de catalogación son aquellos que presentan interés en sus elementos estructurales fundamentales, y por sus distribuciones y configuraciones espaciales.

2. Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas tendentes a la conservación del edificio, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Cualquier actuación en estos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales: tanto desde el punto de vista compositivo o formal, como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso del edificio, estas no conllevarán la destrucción total de la estructura interior, respetándose siempre la fachada así como sus tratamientos superficiales, proporciones, alturas libres, cornisas, así como las técnicas constructivas que lo hicieron posible.

Artículo 10.1.8. Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial - GRADO 3.

1. El nivel de Protección Parcial es el asignado a los edificios que contienen elementos arquitectónicos de interés

definidos en su correspondiente ficha, tales como las fachadas; así como, remates, cubiertas, zaguanes o elementos decorativos del interior.

2. Las obras permitidas en este nivel de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, siempre que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Artículo 10.1.9. Seguridad, salubridad y ornato.

1. Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos, así como restos arqueológicos descubiertos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

2. En los edificios y elementos catalogados, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

Artículo 10.1.10. Sustitución de edificios catalogados en estado de ruina.

1. Los edificios incluidos en algún nivel de catalogación que estén en mal estado de conservación deberán ser objeto de las medidas necesarias para su recuperación, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación o supongan la desaparición de sus elementos de interés.

2. La declaración del estado ruinoso de las construcciones o de parte de ellas se producirá en virtud de lo dispuesto en la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollen.

3. En los edificios catalogados deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser objeto de conservación. Cuando ello no sea posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería,...) para integrarlos al nuevo edificio, previo inventario de los mismos y fotografía de detalle que deberán incorporarse al proyecto de sustitución. La reconstrucción o incorporación de elementos antiguos se realizará, únicamente, en el sentido del art. 39.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

4. Siempre que vaya a derribarse un edificio catalogado o una de sus partes, deberá hacerse un estudio histórico, arqueológico o arquitectónico cuya documentación debe recoger una descripción exhaustiva de los elementos de interés del edificio; de tal forma que queden especificados los datos fundamentales para la concepción de la nueva edificación.

5. Si en algún caso llegara a incoarse expediente para la declaración de ruina de un edificio catalogado, la sustitución del mismo seguirá unas condiciones según el nivel donde se encuentre:

a) Niveles de Protección Integral y Estructural: No podrán variarse las condiciones de edificabilidad, ni alterarse el volumen previo a la sustitución.

b) Nivel de Protección Parcial: Las condiciones de edificabilidad se registrarán por las de la normativa aplicable en la zona, siempre y cuando las nuevas partes incorporadas se integren en el edificio siguiendo las proporciones, ritmos, tamaño

de huecos, materiales y tipología, equivalentes a las que existían en el edificio.

c) Edificaciones incluidas en el P.E.C.H.A.: seguirán las condiciones especificadas en cada una de las fichas de este Plan Especial.

d) Edificios incluidos en un entorno B.I.C.: deberán contar con autorización de la administración competente.

Artículo 10.1.11. Protección de Yacimientos Arqueológicos.

La importancia del patrimonio arqueológico presente en el término municipal de Murcia hace necesaria una normativa orientada a la protección de restos muebles e inmuebles de esta naturaleza y al fomento de su estudio científico, haciendo posible su difusión y disfrute social y el consiguiente enriquecimiento colectivo a nivel cultural historiográfico y patrimonial, sin perjuicio de que futuras declaraciones de conjuntos, sitios históricos y zonas arqueológicas determinaran la obligatoriedad de redactar un plan especial de protección del área afectada.

1. Áreas de protección arqueológica.

1.1.- En los planos de la Revisión del Plan General se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente las áreas con yacimientos arqueológicos conocidos incluidos en el Plan Especial de Protección Arqueológica y la Carta Arqueológica del Término Municipal de Murcia, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario. (Dentro de cada yacimiento se proponen o podrán proponer las áreas con diferente grado de protección diferenciadas espacialmente).

1.2.- En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

LISTADO DE ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

<u>CÓDIGO</u>	<u>PEDANÍA DE REFERENCIA</u>	<u>DENOMINACIÓN</u>
YA-01	MURCIA CIUDAD	Área de Protección Arqueológica
YA-02	LA ALBERCA	Martyrium
YA-03		Santuario de la Luz
YA-04		Cabecico del Tesoro
YA-05		Monte de Santa Catalina
YA-06	ALGEZARES	Llano del Olivar
YA-07		Basílica (incluida en 06)
YA-08	BAÑOS Y MENDIGO	Fuente del Alacrán
YA-09	BENIAJÁN	El Puntarrón Chico
YA-10	CAÑADAS DE SAN PEDRO	Los Sánchez
YA-11		La Terrera
YA-12		Lo Romo
YA-13		Cortijo del Pocico y nueva área al Este
YA-14		El Congo (Los Villares)
YA-15	COBATILLAS	Las Peñicas
YA-16	GARRES Y LAGES	El Castillico
YA-17	GEA Y TRUYOLS	Los Gea
YA-18	JERÓNIMO Y AVILESES	Montanaro de Abajo
YA-19	LOS MARTÍNEZ DEL PUERTO	El Hondón
YA-20	MONTEAGUDO	Cerro del Castillo y Castillejo
YA-21		Castillejo de Larache

<u>CÓDIGO</u>	<u>PEDANÍA DE REFERENCIA</u>	<u>DENOMINACIÓN</u>
YA-22	EL PALMAR	Casas del Portazgo
YA-23		Morrón del Puerto
YA-24	SANGONERA LA VERDE	Los Pedregales
YA-25		Atalayas
YA-26	SUCINA	Covaticas o Cobatillas
YA-27		Casas del Pozo
YA-28	VALLADOLISES Y LO JURADO	Las Marimoras
YA-29		Lo Jurado
YA-30		El Merino
YA-31		Balsa Espín
YA-32	ZARANDONA	Molino del Batán
YA-33	ZENETA	El Castellar
YA-34		Los Almarcha
YA-35		Cabezo Negro

2. Grados de protección.

A) Zonas de intervención arqueológica.

Comprende aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como Bien de Interés Cultural, así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

B) Zonas con restos arqueológicos.

Comprende el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble "in situ", no incluidos en el apartado A.

C) Zonas de entorno arqueológico.

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación, no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

3. Actuaciones en las zonas con grado de protección A:

Zonas de intervención arqueológica.

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

4. Actuaciones en las zonas con grado de protección B:

Zonas con restos arqueológicos.

4.1.- En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que componen obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo de la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia. Dicho informe, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a) Si se estima necesaria la ejecución de una excavación con metodología arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones y características de la misma.

b) Si se estima suficiente, la supervisión arqueológica de las obras, en parte o en su totalidad.

4.2.- En aquellos proyectos para los que el informe previo de la Sección de Arqueología estime necesaria la ejecución de una excavación previa con metodología arqueológica a tal fin, en su momento el promotor remitirá a la Dirección General de

Cultura, propuesta del técnico arqueólogo que dirigirá los trabajos y proyecto de excavación arqueológica que cumpla el pliego de prescripciones técnicas redactado por la Sección Municipal de Arqueología, al objeto de que la Dirección General de Cultura, que deberá resolver en el plazo de un mes, otorgue el pertinente permiso de excavación arqueológica y designe al arqueólogo director. A la Sección Municipal de Arqueología corresponde en cualquier caso la inspección y control de los trabajos y hallazgos producidos en su desarrollo, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Cultura.

4.3.- En aquellos proyectos para los que el informe previo de la Sección Municipal de Arqueología estime necesaria la ejecución de una Supervisión arqueológica del proyecto, la licencia municipal de otorgamiento del permiso de obras, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las mismas sean supervisadas por un técnico arqueólogo. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con diez días de antelación a la Sección Municipal de Arqueología el inicio de los trabajos. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin contar con la supervisión técnica especificada. El arqueólogo municipal encargado de la supervisión emitirá a su finalización un informe con los resultados de la supervisión, que será incorporado al expediente municipal y remitido para su conocimiento a la Dirección General de Cultura. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de sondeos o excavaciones con metodología arqueológica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección Municipal de Arqueología un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, proponga el pliego de prescripciones técnicas a efectuar. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 4.4 y 4.5 para las excavaciones y sondeos arqueológicos.

4.4.- En el caso de que se efectúen sondeos con metodología arqueológica, tras la finalización de los mismos se redactará un informe por parte del director de los sondeos, exponiendo sus resultados que se incorporará al expediente municipal, y un dictamen en el plazo de 15 días por la Sección Municipal de Arqueología que incluirá como mínimo:

- a) Valoración cultural de los restos documentados.
- b) Declaración razonada de la no necesidad de ampliar los trabajos de excavación al resto del solar o propuesta, en su caso, de ampliación de los trabajos de excavación, mediante el pertinente pliego de prescripciones técnicas.

Dichos informes (dictamen y pliego de condiciones) serán remitidos a la Dirección General de Cultura.

4.5.- En el caso de que se efectúe una excavación con metodología arqueológica, tras la finalización de la misma se redactará un informe por parte del director de las excavaciones exponiendo sus resultados que se incorporará al expediente municipal, y un dictamen en el plazo de 15 días por la Sección Municipal de Arqueología que incluirá como mínimo:

- a) Valoración cultural de los restos documentados.
- b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

Estos informes se remitirán a la Dirección General de Cultura.

4.6.- Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Sección Municipal de

Arqueología, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística que posibilite la conservación de los restos.

Estos informes se remitirán a la Dirección General de Cultura.

4.7.- A partir de estos informes será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

5. Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.

5.1.- La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por acuerdo del Consejo de Gerencia Ayuntamiento de Murcia. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación a la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia el inicio de las obras.

5.2.- Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6 para las zonas con restos arqueológicos.

6. Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. "La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa".

7. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación.

- a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.
- b) Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.
- c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.

Capítulo 2. Protección de Puntos o Lugares de Interés Geológico (PIG o LIG).

Artículo 10.2.1. Descripción y ámbito.

Las áreas de protección de Puntos o Lugares de Interés Geológico se denominan en función de su localización geográfica en el término municipal de Murcia y son las siguientes:

El Puntarrón
Cresta del Gallo
Los Cerrillares
Rambla de los Jurados
Sucina
Veritas de Barqueros
La Naveta
Solana del Cerrillar
Cabezo de Monteagudo
Cabezo negro de Zeneta
Rambla del Pocico (Sangonera La Verde).

Artículo 10.2.2. Usos y transformaciones permitidas.

1. Los PIG así descritos en el Plan, deben ser destinados preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección.

2. La utilización y desarrollo de estas zonas se realizará de acuerdo con las previsiones de este Plan General, en cuanto a la clasificación del suelo en la que se encuentran. Para ello, antes de cualquier actuación será preceptivo el informe previo, y vinculante, del Instituto Tecnológico Geominero de España y de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua de la Región de Murcia.

3. En cualquier caso, no se permitirá transformación alguna que afecte a las prestaciones geoculturales de los PIG.

Artículo 10.2.3. Normas de aplicación.

Para cada área geológica en concreto se desarrollarán las normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los Planes Especiales oportunos que se redactarán en un plazo no superior a los dos años desde la aprobación definitiva de este Plan.

Capítulo 3. Protección de árboles históricos y monumentales.

Artículo 10.3.1. Contenido y alcance de la catalogación.

El catálogo recoge los ejemplares arbóreos, arbustivos, de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.

Artículo 10.3.2. Niveles de catalogación.

1. Se establece un único nivel de catalogación, constituido por la propia inclusión en este catálogo.

2. El listado de árboles o conjuntos protegidos es el que se relaciona a continuación, expresando su nombre común, nombre científico, número de ejemplares y localización en el término municipal de Murcia.

3. Se trata de un catálogo abierto, que se irá completando en el tiempo, incorporando al mismo aquellos árboles, conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, que el Ayuntamiento de Murcia estime deban ser afectados por el presente régimen de protección.

<u>CÓDIGO</u>	<u>ESPECIE</u>	<u>LOCALIZACIÓN</u>
A-01	Ailanto (1 ejemplar) <i>Ailanthus altissima</i>	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
	Pino canario (1 ejemplar) <i>Pinus canariensis</i>	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
	Platano (varios ejemplares) <i>Platanus hibrida</i>	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
	Álamo (1 ejemplar) <i>Populus alba</i>	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
	Jacaranda (1 ejemplar) <i>Jacaranda sp.</i>	Jardín de Floridablanca Murcia ciudad
A-02	Casuarina (varios ejemplares) <i>Casuarina sp.</i>	Alrededor del Teatro Romea Murcia ciudad
A-03	Ficus (1 ejemplar) <i>Ficus macrophylla</i>	Plaza de Santo Domingo Murcia ciudad
A-04	Alcornoque (5 ejemplares) <i>Quercus suber</i>	El Majal Blanco Sangonera la Verde
A-05	Pino carrasco (1 ejemplar) <i>Pinus halepensis</i>	Monasterio de la Luz Santo Angel
A-06	Pino carrasco (2 ejemplares)	<i>Pinus halepensis</i> C/ Río Segura El Raal
A-07	Pino piñonero (26 ejemplares) <i>Pinus pinea</i>	Alameda de los Pinos: 9 ejemplares C/ Barrio Torre Alcayna: 3 ejemplares Margen acequia Churra Nueva: 14 ejemplares Churra-El Puntal
A-08	Turbinto (6 ejemplares) <i>Schinus molle</i>	C/ Turbintos Santo Angel
A-09	Palmera (palmeral) <i>Phoenix dactylifera</i>	Carril del Palmeral Santiago y Zaráiche
A-10	Olivo <i>Olea europea</i>	Carretera del Escobar pk 0,200 La Murta
A-11	Encina (2 ejemplares) <i>Quercus ilex</i>	C/ Rambla, finca Serrano Churra

Artículo 10.3.3. Alcance de la protección.

1. Se prohíbe la tala o transporte (incluso con escayolamiento previo o transplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el catálogo.

2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un técnico del Servicio Municipal de Parques y Jardines.

3. Con carácter general se prohíbe lo siguiente:

a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso que se pretenda la multiplicación del ejemplar.

b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el Servicio Municipal de Parques y Jardines indique una mayor distancia para ello, siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido.

c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.

Artículo 10.3.4. Normas para los conjuntos.

Para el caso de conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter. Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El Servicio Municipal de Parques y Jardines fijará los criterios que deben seguirse al respecto.

Artículo 10.3.5. Otras normas de protección.

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los ejemplares protegidos, como atar cables a sus ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo.

Artículo 10.3.6. Conservación del nivel freático.

En todas las actuaciones será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no alterará el nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

Artículo 10.3.7. Mejoras.

1. Siempre que sea factible se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos catalogados, al menos en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.

2. El Departamento de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas,...) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados.

3.

Capítulo 4. Protección de los Espacios Naturales.

Artículo 10.4.1. Descripción y ámbito.

Los espacios naturales de alto valor ecológico y paisajístico especialmente protegidos por este Plan son los siguientes:

a) Espacios de muy alto valor ecológico:

Parque Regional de Carrascoy-El Valle (Área de Sensibilidad Ecológica).

Área de Protección de la Fauna Silvestre/Área de Sensibilidad Ecológica de las Sierras de Escalona y Altaona.

Área de Sensibilidad Ecológica Boquera de Tabala y Cabezo Negro.

Salinas de Sangonera.

Montes Públicos (Los Cuadros y El Valle-Carrascoy).

Finca de El Majal Blanco y otras fincas municipales obtenidas a partir de procesos de gestión urbanística.

Hábitats naturales recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo/Real Decreto 1.193/1998, de 12 de junio.

El término municipal de Murcia posee un gran número de hábitats naturales que se encuentran incluidos en el Inventario Nacional de "tipos de hábitats naturales", recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la "Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres", y su trasposición a la legislación española mediante el Real Decreto 1.997/1995, de 7 de diciembre, por el que se "Establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres".

En la tabla que a continuación se presenta se hace una exhaustiva relación de los tipos de hábitats de interés comunitario presentes en el término municipal de Murcia, ordenados según su presencia en las hojas de escala 1:50.000 del Servicio Geográfico del Ejército (SGE).

El ámbito territorial de los hábitats del Anexo I es el definido en el Inventario Nacional aludido.

La tabla de tipos de hábitats del Anexo I posee los siguientes contenidos informativos:

Hoja del Servicio Geográfico del Ejército a escala 1:50.000 en la que está presente un determinado tipo de hábitat.

Código del polígono o unidad de inventariación (elementos poligonales sobre el territorio que contienen uno o varios tipos de hábitats del Anexo I). Cada polígono se identifica con ocho dígitos, correspondiendo los cuatro primeros al número de hoja, y los cuatro siguientes a la numeración correlativa de los polígonos desde el 1 al n para cada hoja del SGE inventariada.

Código del tipo de hábitat (4 dígitos), conforme al anexo I de la Directiva 92/43/CEE y su trasposición a la legislación española mediante RD 1.997/1995, de 7 de diciembre.

Asociación.

Prioridad. El asterisco indica la prioridad de un tipo de hábitat natural de interés comunitario, conforme al Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.

Valor global. Refleja el valor global del tipo de hábitat en cada polígono: A (valor excelente), B (valor bueno) y C (valor significativo).

**TIPOS DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DEL ANEXO I
DE LA DIRECTIVA 92/43/CEE Y REAL DECRETO 1.997/1995,
PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MURCIA**

Hoja 912 (26-36) del mapa 1: 50.000 Servicio Geográfico del Ejército (Mula)

Código del polígono	Tipo de hábitat	Asociación	Prioridad	Valor global
26360012	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		C
26360012	6220	52207B (Theucro pseudochamaeptytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26360013 A	5334	433412 (Anabasio hispanicae-Salsoletum genistoidis)		A
26360013 A	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
26360013 A	6220	52207B (Theucro pseudochamaeptytis-Brachipodietum retusi)	*	A
26360013 B	5334	433412 (Anabasio hispanicae-Salsoletum genistoidis)		A
26360013 B	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
26360013 B	6220	52207B (Theucro pseudochamaeptytis-Brachipodietum retusi)	*	A

Hoja 913 (27-36) del mapa 1: 50.000 Servicio Geográfico del Ejército (Orihuela)

27360019	6220	52207B (Theucro pseudochamaeptytis-Brachipodietum retusi)	*	B
27360020	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		C
27360021	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		C
27360022	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
27360023	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
27360024	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		C
27360027	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		C
27360029	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
27360039	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
27360040	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
27360046	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B

Hoja 933 (26-37) del mapa 1: 50.000 Servicio Geográfico del Ejército (Alcantarilla)

26370006	1410	14101 A (Juncetum maritimo-subulati)		B
26370006	92D0	82D021 (Agostio stoloniferae-Tamaricetum canariensis)		B
26370009	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
26370009	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		A
26370009	6220	52207B (Theucro pseudochamaeptytis-Brachipodietum retusi)	*	B
26370011 A	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
26370011 A	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		A
26370011 A	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
26370011 A	6220	52207B (Theucro pseudochamaeptytis-Brachipodietum retusi)	*	B
26370011 B	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		C
26370011 B	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		A
26370011 B	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
26370011B	6220	52207B (Theucro pseudochamaeptytis-Brachipodietum retusi)	*	B
26370012	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		C
26370012	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		A
26370012	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
26370013	5210	421014 (Rhamno lycioidis-Quercetum cocciferae)		A
26370013	5334	433440 (Thymo-Siderition leucanthae)		A
26370013	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		B
26370013	6220	52207B (Theucro pseudochamaeptytis-Brachipodietum retusi)	*	A
26370025	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		C
26370035	6220	52207B (Theucro pseudochamaeptytis-Brachipodietum retusi)	*	C
26370038	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri)		B
26370040	9340	834043 (Rubio longifoliae-Quercetum rotundifoliae)		A
26370041	9340	834043 (Rubio longifoliae-Quercetum rotundifoliae)		B
26370042	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri)		B
26370043	92D0	82D033 (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri)		B
26370065	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
26370066	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		C

Código

del polígono	Tipo de hábitat	Asociación	Prioridad	Valor global
26370066	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	C
26370074	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
26370075	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		C
26370076	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
26370078	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		C
26370078	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	C
26370079	1420	142023 (Frankenio corymbosae-Archthrocnetum macrostachy)		A
26370079	1420	142032 (Cistancho luteae-Archthrocnetum fruticosi)		A
26370079	92D0	82D023 (Inulo crithmoidis-Tamaricetum boveanae)		A

Hoja 934 (27-37) del mapa 1: 50.000 Servicio Geográfico del Ejército (Murcia)

27370005	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		C
27370005	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370005	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	C
27370008	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		A
27370009	92D0	82D011 (Lonicero biflorae-Populetum albae)		A
27370009	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		A
27370010	92D0	82D011 (Lonicero biflorae-Populetum albae)		B
27370010	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		A
27370011	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
27370012	92D0	82D021 (Agostio stoloniferae-Tamaricetum canariensis)		B
27370012	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		B
27370013	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
27370015	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370015	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370015	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
27370015	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370016	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370016	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasi -buxifolii-)		A
27370016	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370017	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370017	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		C
27370017	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370018	6110	511021 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)	*	A
27370018	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasi -buxifolii-)		A
27370018	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370019	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370019	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
27370019	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	A
27370020	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370020	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasi -buxifolii-)		A
27370020	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370021	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370021	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370021	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
27370021	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	A
27370022	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370022	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
27370022	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370023	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370023	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
27370023	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370024	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370024	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
27370024	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370025	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		B
27370026	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370026	8211	721154 (Resedo paui-Sarcocapnetum saetabensis)		A
27370027	1410	141022 (Schoeno plantaginetum crassifoliae)		A

Código				
del polígono	Tipo de hábitat	Asociación	Prioridad	Valor global
27370027	3140	214011 (Charetum vulgais)		B
27370027	3280	228011 (Cypertum distachy)		A
27370027	7220	622027 (Trachelio coeruleae-Adiantetum capilli-veneris)	*	A
27370027	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		A
27370028	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370029	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370029	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370030	1520	152043 (Teucro libadinitis –verticillati-/Thymetum membranacei –pallescentis-)	*	B
27370031	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370031	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370032	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370033	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370034	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370034	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370035	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370035	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	A
27370036	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370037	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		B
27370038	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370038	5334	433442 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		B
27370038	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		A
27370038	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	B
27370039	6110	511021 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)	*	B
27370039	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasi –buxifolii-)		A
27370039	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370040	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370040	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasi –buxifolii-)		A
27370040	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370041	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370041	8211	721155 (Rhamno borgiae-Teucrietum rivasi –buxifolii-)		A
27370041	8230	723040 (Hypericion ericoidis)		A
27370042	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370042	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370042	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370043	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370043	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370043	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370044	6110	511021 (Sedetum micrantho-sediformis)	*	A
27370044	8211	721134 (Lafuenteo rotundifoliae-Centaureetum saxicolae)		A
27370044	8211	721154 (Resedo paui-sarcocapnetum saetabensis)		A
27370045	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
27370046	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		B
27370046	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		B
27370047	5333	433316 (Chamaeropo humilis-Rhamnetum lycioidis)		A
27370047	5334	433442 (Saturejo canescentis-Cistetum albid)		B
27370047	6220	52207B (Theucro pseudochamaeypitis-Brachipodietum retusi)	*	A
27370048	5335	433527 (Rhamno lycioidis-Genistetum muricae)		C
27370048	92D0	82D032 (Rubo ulmifolii-Loniceretum biflorae)		B

b) Espacios de alto valor ecológico:

Montes Consorciados (La Pinada y Cañarejo).

Especies Amenazadas de Fauna

Artículo 10.4.2. Normativa de aplicación.

El suelo protegido en esta sección se regula según los siguientes artículos de las presentes Normas:

1. Parque Regional de Carrascoy y el Valle (Área de Sensibilidad Ecológica).

a) El ámbito territorial del Parque es el definido en la Disposición Adicional 3.ª a.2) de la Ley 4/1992, de 30 de junio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia. Una vez aprobado el PORN de este espacio natural, el límite corresponderá con los del propio plan o con los que dicho instrumento de ordenación establezca.

b) La normativa de aplicación será la derivada del correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

c) Dicha normativa divide el territorio en diferentes zonas, en función del nivel considerado, división que se respeta en todos sus extremos, tanto en lo referente a los ámbitos como a la regulación de actividades.

d) El régimen de los usos y edificaciones autorizables será el recogido en la mencionada legislación y en su correspondiente Plan Rector de uso y Gestión (cuando éste se elabore).

2. Área de Protección de la Fauna Silvestre/Área de Sensibilidad Ecológica de las Sierras de Escalona y Altaona:

La normativa de aplicación será la derivada de los artículos 22 y 23 de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de «Fauna Silvestre Caza y Pesca Fluvial», así como de los artículos 38, 39 y 40, y Anexo I punto 2.1. de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

3. Área de Sensibilidad Ecológica Boquera de Tabala y Cabezo Negro:

La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación del suelo en la que está incluido el espacio natural.

4. Salinas de Sangonera:

La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación del suelo en la que está incluido el espacio natural.

5. Montes Públicos (Los Cuadros y El Valle-Carrascoy):

La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación del suelo en la que están incluidos dichos montes, la legislación sectorial de Montes, y aquellos Montes Públicos incluidos en el Parque Regional de Carrascoy-El Valle, la derivada de las determinaciones del PORN.

6. Finca de El Majal Blanco y otros montes municipales obtenidos a partir de procesos de gestión urbanística:

La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación y calificación del suelo en la que están incluidos, y, en su caso, de los planes ambientales que les afecten.

7. Hábitats naturales recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo/Real Decreto 1.193/1998, de 12 de junio:

La normativa de aplicación para los hábitats naturales del Anexo I presentes en el término municipal de Murcia será, además de la derivada de la propia aplicación de la Directiva 92/43/CEE, la siguiente: para los incluidos en el ámbito territorial del Parque Regional de Carrascoy y El Valle, la definida en el punto

1 del presente artículo; para los incluidos en el Área de Protección de la Fauna Silvestre/Área de Sensibilidad Ecológica de las Sierras de Escalona y Altaona, la definida en el punto 2; para el resto de hábitats la normativa de aplicación será la derivada de la clasificación y calificación del suelo en la que estén incluidos.

8. Montes Consorciados (La Pinada y Cañarejo):

La normativa de aplicación será la derivada de la clasificación del suelo en la que están incluidos dichos montes, la legislación sectorial de Montes, y aquellos Montes Consorciados incluidos en el Parque Regional de Carrascoy-El Valle, la derivada de las determinaciones del PORN.

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

Norma Transitoria Única.

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

1. Viviendas:

a) Las edificaciones situadas en suelo No Urbanizable del Plan anterior que en el momento de la aprobación provisional del presente Plan General se encuentren concluidas y que no cumplan las condiciones de edificación de la Norma para la zona de su emplazamiento podrán ser objeto de legalización durante el plazo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General.

b) Condiciones de Edificación: a los efectos del párrafo anterior las condiciones de edificación y aprovechamiento urbanístico serán en cada caso, las correspondientes a la edificación existente en la respectiva finca.

c) Con la solicitud de legalización se acompañará la correspondiente documentación que garantice las condiciones de seguridad y salubridad adecuadas suscrita por técnico competente.

2. Actividades:

a) Las actividades que se desarrollen en edificaciones situadas en esta clase de suelo, en el momento de la aprobación provisional del presente Plan General sin cumplir las condiciones de uso previstas por la Norma de la zona de su emplazamiento, podrán ser objeto de legalización durante el plazo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General.

b) Condiciones de Edificación y Uso: a los efectos del párrafo anterior las condiciones de edificación, uso y aprovechamiento urbanístico serán, en cada caso, las correspondientes a la edificación y actividad existente en la respectiva finca.

c) A la solicitud de legalización se deberá acompañar proyecto suscrito por técnico competente para la legalización de la actividad que asegure el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras precisas para el desarrollo de dicha actividad. No se podrá legalizar la construcción que albergue la actividad correspondiente si previamente dicha actividad no ha sido legalizada desde el punto de vista ambiental con arreglo al procedimiento establecido en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente de 11 de diciembre de 1997.

Corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la citada Orden, la adecuación de las actividades incluidas en el Anexo II.

En los procedimientos de adecuación ambiental de competencia municipal sobre actividades que se encuentran incluidas en sectores para los que se hayan establecido convenios de adecuación con la Administración Regional, los criterios y plazos serán los recogidos en los citados convenios.

d) Cualquier nueva actividad que se pretenda en tales edificaciones, distinta de la que se desarrollare en la fecha de la aprobación inicial, requerirá en todo caso cumplir las condiciones de uso previstas por el presente Plan General para la zona de su emplazamiento.

e) Las instalaciones existentes podrán ampliarse, una vez legalizadas, un 50% de su volumen actual, siempre que no estén situadas en suelo urbano, urbanizable con sectores o sistemas generales del presente Plan; y siempre que no se supere una edificabilidad de 0,5 m²/m² sobre parcela neta y que se mantengan retranqueos a linderos de al menos 5 metros. Esta opción tendrá un período de vigencia de 10 años.

3. Cesión para ampliación de camino:

Cuando la vivienda o construcción que albergue la actividad se sitúe frente a camino que haya sido declarado agrupación lineal, la legalización requerirá la cesión de suelo para ampliación del ancho del camino previsto en el art. 7.10.3.3., salvo que el espacio de cesión obligatoria se encuentre edificado.

Disposiciones Transitorias y Derogatoria.

Disposición Transitoria Primera: Sustitución de Usos Económicos por Residenciales en la huerta.

Se permitirá la sustitución de construcciones que en el momento de la aprobación inicial del Plan General alberguen usos de actividad económica en el espacio de la huerta tradicional y agrícola de interés paisajístico, no permitidos en la zona de su emplazamiento, por nuevas construcciones de uso de carácter residencial siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La ocupación máxima permitida para el nuevo uso residencial no excederá del 50% de la superficie de la planta ocupada por la construcción con uso económico que se va a sustituir, no pudiendo superar en ningún caso el índice de 0,3 m² de uso residencial sobre la total superficie de la parcela neta.

b) La altura máxima permitida será de dos (2) plantas.

c) El retranqueo de la nueva edificación a los linderos y caminos de acceso será de cinco (5) metros como mínimo. Si la finca da frente a camino que se declare agrupación lineal deberá realizar la cesión prevista en el artículo 7.10.3.3.

c) Que el suelo carezca de contaminación por residuos peligrosos, lo que tendrá que ser certificado por una entidad colaboradora en materia de calidad ambiental.

Disposición Transitoria Segunda: Respeto a situaciones jurídicas preexistentes.

a) En fincas situadas frente a caminos de huerta en régimen de edificación alineada y zona 11/1 del Plan anterior, siempre que las fincas se mantengan en suelo de huerta del Plan revisado, se podrá edificar siempre que se cumplan las condiciones del Plan anterior, aunque no se alcancen las nuevas previsiones del Plan revisado.

b) En fincas situadas en suelo no urbanizable del Plan anterior, y siempre que no hayan pasado a Suelo Urbanizable Sectorizado, habiendo presentado proyecto de edificación con anterioridad al día 5 de noviembre de 1998 se podrá edificar cumpliendo las previsiones del Plan anterior, aunque no se alcance a cumplir las nuevas previsiones del Plan revisado.

c) Las licencias de división de fincas solicitadas con anterioridad al día 5 de noviembre de 1998 se ajustarán al cumplimiento de la regulación de unidades mínimas de cultivo, sin que le sea de aplicación las disposiciones del Plan revisado en el supuesto de haberse producido cambio de clasificación de suelo.

Disposición Transitoria Tercera: Compatibilidad de planeamientos.

No se podrán conceder licencias de edificación, segregación, demolición o actividades a las peticiones o proyectos que se presenten a partir de la fecha de publicación en el BOR de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General suponiendo contradicción de las determinaciones del Plan General revisado. No obstante, se podrán conceder aquellas respecto a peticiones y proyectos que cumplan tanto el Plan vigente como las previsiones de la Revisión del Plan General.

Disposición Transitoria Cuarta: Actividades, obras y construcciones en el Parque Regional Carrasoy-El Valle.

Además de cumplir el Plan Especial vigente para la sierra de Carrasoy-El Valle, y hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional de Carrasoy-El Valle, las actividades, obras y construcciones que se realicen en el interior del ámbito ordenado del espacio natural protegido, deberán ser informadas y autorizadas previamente por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente. Dicho requisito será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

Disposición Derogatoria.

En el momento en que se publique el acto de aprobación definitiva de la presente Revisión del Plan General quedará derogado el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1977, sin perjuicio del mantenimiento de los instrumentos de ordenación para el desarrollo del mismo cuya vigencia se declara expresamente en las presentes Normas.

ÍNDICE DE CÓDIGOS CON REFERENCIA A LAS NORMAS
ÍNDICE ALFABÉTICO DE CÓDIGOS DE LOS ÁMBITOS Y ZONAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO, DE DESARROLLO DEL PGOU, Y DE AFECCIONES PROTECTORAS, REFLEJADOS EN LOS PLANOS, CON REFERENCIA A PÁGINAS DEL PRESENTE VOLUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

En columna de "Siglas":

Letra negrita = códigos de ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable sectorizado, y de zonas de suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin sectorizar (aparecen en los planos 1:4.000 y 1:10.000 y con color rojo en los planos 1:2.000).

Letra cursiva = códigos de calificación del suelo urbano, suelo urbanizable sectorizado y sistemas generales (aparecen con color verde en los planos 1:2.000).

Letra normal subrayada = códigos de afecciones protectoras (aparecen en los planos 1:2.000).

Siglas	Concepto	Página Normas
<u>A-</u>	Protección de árboles históricos o monumentales	150 a 152
AE	Parques de Actividad Económica (zona genérica)	86/87
AJ	Usos Singulares en Parcela Ajardinada (zona genérica)	74
BA	Infraestructuras básicas: abastecimiento de agua	37/38
BD	Infraestructuras básicas: depuración de aguas	37/38
BE	Infraestructuras básicas: electricidad	37/38
BX	Infraestructuras básicas (sin especificación)	37/38
DE	Equipamiento	32/33/63/64
EC	Plan Especial Estación del Carmen (zona genérica)	113
ED	Gran equipamiento deportivo	32/33
EE	Equipamiento estructural o institucional	32/33/63/64/113
EF	Red Ferroviaria	36/37/113
EG	Arteria de gran capacidad	35/113
EH	Uso hidráulico: Cauces y Grandes Balsas	38/113
ES	Estación de Servicio/Gasolinera	36
EV	Parques y jardines públicos	33/34/65/66/113
EW	Verde público de protección	33/34/65/66/113
FV	Parques Forestales	33/34/65/113
G	Sistemas Generales existentes y ampliaciones / suelo adquirido	113/114
GA-	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable TA-, con el mismo código de localización	113/114
GB-	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZB-	113/114
GC-	Sistemas Generales: cesión adscrita a un conjunto de sectores urbanizables residenciales del entorno de Murcia Ciudad	113/114
GE	Sistemas Generales, suelo de elementos existentes, afectado por ordenanza especial del Conjunto Histórico Artístico	113/114/142
GF	Sistema General Forestal	33/34/113/165
GG-	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZG-	113/114
GH-	Sistemas Generales: suelo no adscrito, en la Huerta	113/114
GI-	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZI-	113/114
GM-	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector ZM o TM-	113/114
GN-	Sistemas Generales: suelo no adscrito, en la Costera Norte	113/114
GO-	Sistemas Generales: cesión adscrita a una operación en suelo urbano (después de GO- se expresa el código de dicha operación)	80/113/114
GP	Económico-Dotacional en grandes sectores (zona genérica)	85/86
GP-	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZP-	113/114
GR	Económico-Dotacional en grandes sectores, ordenación remitida al planeamiento anterior	75
GR-	Sistemas Generales: suelo no adscrito, eje Reguerón-R. Viejo	113/114

GS-	Sistemas Generales: suelo no adscrito, en la Costera Sur	113/114
GT-	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZT-	113/114
GU-	Sistemas Generales: cesión adscrita a un sector urbanizable ZU-	113/114
GX-	Sistemas Generales: suelo no adscrito, en los Campos	113/114
<i>IC</i>	Parcela industrial compacta	67/68
<i>IG</i>	Gran parcela industrial	70/71
<i>IP</i>	Económico-dotacional en sectores mixtos (zona genérica)	85
<i>IR</i>	Industrial, ordenación remitida al planeamiento anterior	75
<i>IX</i>	Parcela industrial exenta	68 a 70
<i>MC</i>	Centro Histórico de Murcia	49/50
<i>MG</i>	Zona Gran Vía	52
<i>MX</i>	Ejes Mixtos	73/74
<i>MZ</i>	Bloque conformando manzana	54/55
NB	Agrícola de interés productivo	97 a 103, 108, 161/162
NC	Huerta Central y Oeste	97 a 103, 106/107, 161/162
NE	Huerta Este	97 a 103, 105/106, 161/162
NF	Zonas de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales	97 a 103, 111/112, 161 a 163
NG	Plan especial de desarrollo de Sistemas Generales	113/114
NI	Corredor de Infraestructuras	113/114
NJ	Agrícola de interés paisajístico	97 a 103, 107/108, 161/162
NM	Agrupaciones Residenciales Modernas	97 a 103, 109, 161/162
NP	Huertas perimetrales	97 a 105, 161/162
NR	Huerta: rincones y cabecera del Segura y otros espacios de alto interés	97 a 104, 161/162
NR-	Plan Especial en Suelo No Urbanizable	97
NT	Agrupaciones Residenciales Tradicionales	97 a 103, 109, 161/162
PB-	Plan Especial residencial, densidad baja	77 a 80
PC-	Plan Especial residencial, área central o estratégica	77 a 80
PE-	Plan Especial residencial, cambio de uso de un área con actividad económica	77 a 80
PH-	Plan Especial residencial, áreas de rehabilitación integrada	77 a 80
PI-	Plan Especial, rehabilitación de conjuntos económico-industriales	77 a 80
PM-	Plan Especial residencial, densidad media	77 a 80
PP-	Plan Especial de Ordenación de Usos Singulares en Parcela Ajardinada	77 a 80
PR-	Plan Especial de recintos de carácter histórico-artístico	77 a 80
PS-	Planes Especiales de Rehabilitación Sonora (no definidos en los planos)	77 a 80
PT-	Plan Especial de adecuación de Conjuntos Terciarios	77 a 80
PU-	Plan Especial residencial, regularización de iniciativas de urbanización autosuficiente	77 a 80
PX-	Plan Especial de Ordenación de Ejes Mixtos en Carreteras de El Palmar y Alcantarilla	77 a 80
<i>RB</i>	Bloque aislado	56
<i>RC</i>	Casco Antiguo de Pedanía	50/51
<i>RD</i>	Vivienda unifamiliar adosada	57
<i>RD1</i>	Vivienda unifamiliar adosada (sin retranqueo de fachada)	57
<i>RF</i>	Vivienda unifamiliar aislada	58
<i>RG</i>	Vivienda unifamiliar aislada en gran parcela	59/60
<i>RH</i>	Vivienda unifamiliar en transición a huerta	60/61
<i>RJ</i>	Desarrollos residenciales ajardinados (zona genérica)	83/84

<i>RM</i>	Manzana Cerrada Tradicional	53/54
<i>RM1</i>	Manzana Cerrada Tradicional (subzona altura máxima 8 plantas)	53/54
<i>RM2</i>	Manzana Cerrada Tradicional (subzona altura máxima 5 plantas)	53/54
<i>RN</i>	Núcleo rural adaptado	55/56
<i>RO</i>	Espacio libre privado	26
<i>RR</i>	Residencial, ordenación remitida al planeamiento anterior	62
<i>RS</i>	Desarrollos residenciales, edificación abierta (zona genérica)	83
<i>RT</i>	Enclave terciario	72
<i>RU</i>	Residencial, proyectos unitarios a conservar	62
<i>RX</i>	Desarrollos residenciales, tipologías mixtas alineadas a vial (zona genérica)	83
(S*)-C1	Urbanizable sin sectorizar, Campo del Sur	(81 a 96)
(S*)-C2	Urbanizable sin sectorizar, Corredor de San Pedro	(81 a 96)
(S*)-C3	Urbanizable sin sectorizar, Campos del Noroeste	(81 a 96)
(S*)-CNC	Urbanizable sin sectorizar, Costera Norte Centro	(81 a 96)
(S*)-CNE	Urbanizable sin sectorizar, Costera Norte Este	(81 a 96)
(S*)-CNO	Urbanizable sin sectorizar, Costera Norte Oeste	(81 a 96)
(S*)-CSC	Urbanizable sin sectorizar, Costera Sur Centro	(81 a 96)
(S*)-CSO	Urbanizable sin sectorizar, Costera Sur Oeste	(81 a 96)
(S*)-O	Urbanizable sin sectorizar, Oeste	(81 a 96)
SA	Conexiones (orientativas) con el sistema general arterial	113/114
SB-	Bordes serranos con aptitud turística (Urbanizable sin sectorizar)	87 a 89 (81 a 96)
SB1-	Bordes Serranos con aptitud residencial (Urbanizable sin sectorizar)	89/90 (81 a 96)
SC-	Parque científico-tecnológico (Urbanizable sin sectorizar)	87, (81 a 96)
SD-	Dotacional-Residencial en Grandes Sectores (Urbanizable sin sectorizar)	94 a 96 (81 a 96)
SF-	Páramos con limitada tolerancia de usos turístico-residenciales (Urbanizable sin sectorizar)	91 a 93 (81 a 96)
SG-	Usos económico-dotacionales en grandes sectores (Urbanizable sin sectorizar)	85 (81 a 96)
SI-	Usos económico-industriales en sectores mixtos (Urbanizable sin sectorizar)	85/86 (81 a 96)
SP-	Páramos con tolerancia de usos turístico residenciales (Urbanizable sin sectorizar)	90/91 (81 a 96)
SR-	Relieves movidos con tolerancia de usos turístico-residenciales (Urbanizable sin sectorizar)	93/94 (81 a 96)
SU-	Urbanizaciones autosuficientes (Urbanizable sin sectorizar)	85 (81 a 96)
TA-	Urbanizable Transitorio: Plan parcial aprobado que se mantiene vigente	62
<i>TC</i>	Conjuntos Terciarios (zona genérica)	86
TM-	Urbanizable Transitorio: Plan parcial aprobado que se mantiene con modificaciones	62/75
<i>TR</i>	Terciario, ordenación remitida al planeamiento anterior	75
U	Suelo Urbano (regulación directa según ordenanzas)	48/49
UA-	Suelo Urbano, ordenación del planeamiento anterior que se convalida sin modificaciones (o ligeras modificaciones en espacios públicos)	62/75
<i>UC</i>	Urbanizaciones de muy baja densidad (zona genérica)	84
UD-	Estudio de Detalle	76
UE-	Unidad de Ejecución (Unidad de Gestión sin Estudio de Detalle)	76
UH	Suelo Urbano, afectado por ordenanza especial del Conjunto	

	Histórico Artístico de Murcia	142
UH-	Suelo Urbano, ordenación del planeamiento anterior que se convalida sin modificaciones, afectada además por ordenanza especial del Conjunto Histórico Artístico de Murcia	62/142
UM-	Suelo Urbano, ordenación del planeamiento anterior que se convalida con modificaciones	62/75
VE	Parques Metropolitanos Equipados	34/65/113/114
VM	Parques Metropolitanos	34/65/113/114
YA-	Yacimientos arqueológicos	144 a 149
ZB-	Residencial, baja densidad (Urbanizable Sectorizado)	84/85 (81 a 84)
ZG-	Económico-Dotacional en grandes sectores (Urbanizable Sectorizado)	85 (81 a 84)
ZI-	Económico-Industrial en sectores mixtos (Urbanizable Sectorizado)	85/86 (81 a 84)
ZM-	Residencial, densidad media (Urbanizable Sectorizado)	84 (81 a 84)
ZP-	Parque de actividad económica (Urbanizable Sectorizado)	86 (81 a 84)
ZT-	Conjuntos o polígonos terciarios (Urbanizable Sectorizado)	86 (81 a 84)
ZU-	Residencial, densidad muy baja (Urbanizable Sectorizado)	85 (81 a 84)
	Agrupaciones Lineales (no reflejadas en planos)	97 a 103,110/111,161,162
1ED-	Edificios catalogados con grado de protección 1	143 (141 a 144)
2ED-	Edificios catalogados con grado de protección 2	143 (141 a 144)
3ED-	Edificios catalogados con grado de protección 3	143 (141 a 144)
1EL-	Elementos catalogados con grado de protección 1	143 (141 a 144)
2EL-	Elementos catalogados con grado de protección 2	143 (141 a 144)
3EL-	Elementos catalogados con grado de protección 3	143 (141 a 144)
	Protección de Espacios Naturales (recintos en planos a escalas 1:10.000 y 1:25.000)	153 a 159, 163
	Red Verde Estructurante, Vías Pecuarias (líneas en planos a escalas 1:10.000 y 1:25.000)	65/66
	Protección de puntos o lugares de interés geocultural (recintos en planos a escalas 1:10.000 y 1:25.000)	149/150

Clasificación del Suelo: referencias genéricas en los planos a escalas 1:4.000 y 1:10.000 y en los códigos de color rojo en los planos a 1:2.000:

Inicial **U**: Suelo Urbano

Inicial **P**: Suelo Urbano, ámbito de Plan Especial

Inicial **Z**: Suelo Urbanizable Sectorizado

Inicial **T**: Suelo Urbanizable Sectorizado Transitorio

Inicial **S**: Suelo Urbanizable sin sectorizar

Inicial **N**: Suelo No Urbanizable

Inicial **G**: Suelo de Sistemas Generales

Murcia a 5 de febrero de 2001.— El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **José Anselmo Luengo Pérez**.