

9



**PLAN GENERAL**  
**DE ORDENACIÓN**  
**URBANÍSTICA DE MURCIA**



Concejalía de Urbanismo y Medio Ambiente  
Ayuntamiento de Murcia

<u>Ancho de calle</u>	<u>Cuerpos cerrados</u>	<u>Balcones</u>	<u>Farolas</u>
Menor de 4 m. ....	0'00 m.	0'00 m.	0'30 m.
Igual o mayor de 4 a menor de 6 .....	0'00 m.	0'30 m.	0'40 m.
Id. de 6 a menor de 8	0'00 m.	0'50 m.	0'50 m.
Id. de 8 a menor de 10	0'50 m.	0'70 m.	0'60 m.
Id. de 10 a menor de 12 .....	0'80 m.	0'90 m.	0'70 m.
Mayores de 12 m. ....	1'00 m.	1'00 m.	0'70 m.



**PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DE MURCIA**



Concejalía de Urbanismo y Medio Ambiente  
Ayuntamiento de Murcia

# INDICE

<b>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.</b>	Pág	<b>TITULO IV. REGIMEN DEL SUELO CLASIFICADO EN ZONAS Y SISTEMAS.</b>	Pág	Sección 16.	Zona 8a. "Parques y Jardines Privados".....	27
Sección 1. Alcance y vigencia del presente Plan General.....	7	Sección preliminar. Disposiciones generales.....	15	Sección 17.	Zona 8b. "Espacios Forestales Privados".....	28
Sección 2. Licencias.....	7	Sección 1. Zona 1a. "Casco urbano".....	15	Sección 17. bis	Zona 8c. "Rural privada con Interés Paisajístico".....	28
<b>TITULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.</b>		Sección 2. Zona 1b. "Centro comercial".....	16	Sección 18.	Zona 9a. "Equipamientos Colectivos".....	29
Sección 1. Disposiciones generales.....	9	Sección 3. Zona 1c. "Casco urbano de Pedanías".....	17	Sección 19.	Zona 9b. "Servicios Urbanos".....	30
Sección 2. Estudios de detalle, Planes especiales y Proyectos de urbanización.....	9	Sección 4. Zona 2a. "Transición de Ensanche en conservación".....	18	Sección 20.	Zona 10. "Comunicaciones y Transportes".....	30
Sección 3. Planes parciales y Programa de Actuación urbanística.....	9	Sección 5. Zona 2b. "Transición de Ensanche en contención".....	19	Sección 21.	Zona 10b. "Protección de Cauces y Comunicaciones".....	30
<b>TITULO III. EJECUCION DEL PLAN</b>		Sección 6. Zona 2c. "Transición de Ensanche en Colmatación".....	19	Sección 22.	Zona 11. "Agrícola de Interés".....	31
Sección 1. Disposiciones generales.....	11	Sección 7. Zona 2d. "Transición de Ensanche en Renovación".....	19	Sección 23.	Zona 12. "Rural".....	32
Sección 2. Ejecución en suelo urbano.....	11	Sección 8. Zona 3a. "Extensiva Alta".....	20	<b>TITULO V. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.</b>		
Sección 3. Ejecución en suelo urbanizable programado.....	11	Sección 8. bis. Zona 3b. "Extensiva Comercial".....	21	Sección 1.	Disposiciones generales.....	33
Sección 4. Ejecución en suelo urbanizable no programado.....	12	Sección 9. Zona 3c. "Extensiva baja".....	22	Sección 2.	Zona 6c. "Colonias Rurales o Forestales".....	35
Sección 5. Ejecución en suelo no urbanizable.....	12	Sección 10. Zona 4a. "Industrial Compacta".....	23	<b>TITULO VI. DISPOSICION TRANSITORIA SOBRE AMPLIACION DE INDUSTRIAS</b>		
Sección 6. Ejecución del sistema general de comunicación y de parques y jardines públicos.....	12	Sección 11. Zona 4b. "Industrial Aislada".....	23			
Sección 7. Sistemas de actuación y zonas verdes públicas o espacios libres.....	12	Sección 11. bis. Zona 4c. "Minas y Canteras".....	25	<b>ANEXO I. CALLEJERO ZONAS: 1A. Y 1B.</b>		
		Sección 12. Zona 5. "Plances Parciales".....	25			
		Sección 13. Zona 6a. "Ciudad Jardín".....	26			
		Sección 13. Zona 6b. "Ciudad Jardín Extensiva".....	26			
		Sección 14. Zona 7a. "Parques y Jardines Públicos".....	26			
		Sección 15. Zona 7b. "Espacios forestales públicos".....	27			

# TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

## Sección 1. ALCANCE Y VIGENCIA DEL PRESENTE PLAN GENERAL

### NORMA 1 Ambito y vigencia

1. El presente Plan general 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 planes parciales, especiales de reforma interior y estudios de detalle, los sistemas generales de comunicación y las alineaciones varias, sin perjuicio de otras determinaciones.
2. La vigencia de este Plan general se iniciará el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Murcia del acuerdo de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo posterior revisión o sustitución por un nuevo planteamiento definitivamente aprobado. El plazo mínimo de vigencia de ese Plan es de dieciséis años.

### NORMA 2 Revisión.

1. Procederá la revisión de este Plan general en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - A. En mérito de lo dispuesto en el artículo 47,2 de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976.
  - B. En cualquier momento en que antes del inicio del cuarto cuatrienio del Plan de Etapas, la población total del municipio sea superior a la que en la Memoria de ese Plan se prevé para el año 1991.
  - C. En cualquier momento en que, antes del inicio del cuarto cuatrienio del Plan de Etapas, la población activa total del municipio sea superior a la que la Memoria de este Plan prevé para el año 1991.
  - D. Si se produce el agotamiento del suelo urbanizable no programado.
  - E. Si se produce el agotamiento del suelo industrial, o no pudiera instalarse en él una real iniciativa de instalación industrial de 500 puestos de trabajo como mínimo.
  - F. Si sobrevienen hechos que afecten esencialmente a los factores fundamentales que constituyen la base del presente Plan.
2. La concurrencia del supuesto del apartado B del

### NORMA 3 Obligatoriedad del Plan.

párrafo anterior se acreditará mediante las circunstancias que resulten del censo de la población, y las que los apartados T C a F mediante estudio socio-económico, que deberá aprobar la Corporación municipal en pleno.

1. El presente Plan general obliga a la administración y a los administrados.
2. Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera actos que exigen previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de estudios de detalle, planes de ordenación urbana, 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.
3. Los departamentos ministeriales y demás órganos de la Administración pública que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Murcia, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan, sus Normas urbanísticas, Ordenanza de Edificación, y uso del suelo y demás disposiciones municipales. Cuando concurren los supuestos de urgencia excepcional o interés público que previene el artículo 180 de la Ley del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

### NORMA 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.

### NORMA 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 provinciales o estatales.

### NORMA 6 Licencias.

1. Será necesario obtener licencia municipal para las construcciones, obras y usos que establece la Ordenanza municipal de Edificación y uso del sue-

### NORMA 7 Permisos a precario.

- lo, las cuales se otorgarán conforme al procedimiento establecido legalmente.
2. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones impuestas a las licencias, en iguales términos y procedimientos que para exigir el cumplimiento del contenido principal de la licencia.
3. Si la condición, carga o modo afectaran totalmente a la licencia, de modo que sin ellas la licencia debiera denegarse, se entenderá que la licencia no existe y que el acto municipal es meramente informativo de las condiciones en las que podría otorgarse; y si el peticionario luego cumple la condición o condiciones, la licencia deberá definitivamente otorgarse.
4. En los edificios calificados fuera de ordenación deberán concederse las licencias para los usos que sean conformes a la zonificación establecida en las presentes Normas.
1. El Ayuntamiento podrá autorizar, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional cuando los mismos no dificulten la ejecución del presente Plan o de los planes que en su ejecución se aprueben. Esta autorización podrá otorgarse en favor de la Administración pública o de los administrados, y estará sometida a todas las condiciones que previene el apartado 3 siguiente.
2. La indicada autorización se otorgará siempre a precario y los usos u obras que la misma autorice deberán cesar, sin derecho a indemnización ninguna, en el plazo que señale la Corporación municipal, que no podrá ser inferior a quince días naturales, cuando la Corporación municipal acuerde discrecionalmente la revocación de la autorización acordada y la demolición de las obras.
3. La indicada autorización sólo podrá otorgarse si se cumplen la totalidad de los siguientes requisitos:
  - a) Los usos u obras deberán tener justificado carácter provisional, que se acreditará fundamentalmente mediante Memoria de Arquitecto; y sobre este requisito, deberá informar el Arquitecto municipal.

## Sección 2. LICENCIAS.

- b) Los usos u obras no deberán dificultar la ejecución de este Plan general o de los planes que en su ejecución se aprueben, según Informe del Arquitecto municipal.
- c) La indicada autorización se otorgará siempre a precario y condicionada al cumplimiento del apartado e) siguiente, que deberá hacerse constar en el acuerdo del otorgamiento de la autorización.
- d) Antes de la iniciación de las obras o usos deberá otorgarse por el peticionario documento público, que deberá transcribir el acuerdo de otorgamiento de la autorización municipal y el reconocimiento del carácter no indemnizable de los daños que puedan causarse por la revocación de la autorización, debiéndose inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad: los gastos de formalización de dicho documento y de su inscripción en el Registro de la Propiedad serán a cargo del peticionario.
- e) Presentará a la Corporación municipal certificado que acredite la indicada inscripción como requisito previo para la eficacia de la autorización y para permitir el inicio de las obras o usos.

### **NORMA 8**

#### *Publicación y notificación de las licencias.*

1. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 213 y 240 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales de 27 de mayo de 1952, el Ayuntamiento publicará en el Boletín Oficial de la Provincia o en Boletín de Información municipal una relación de todas las licencias de obras y permisos a precario concedidos, con una periodicidad mínima trimestral. Dicha relación comprenderá el nombre del solicitante, el emplazamiento del suelo y el objeto de la licencia o permiso otorgado; y en las licencias sobre edificaciones se indicará además, el número de plantas a construir o reformar.

### **NORMA 9**

#### *Licencia condicionada a obras de urbanización.*

2. Con independencia de tal publicación, se notificará el otorgamiento de las licencias al peticionario y a las demás personas que hubieren comparecido en el expediente.
  1. No podrá otorgarse ninguna licencia de edificación sobre suelo que no reúna la totalidad de los elementos de urbanización definidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo.
  2. No obstante, podrá otorgarse, conforme al artículo 83 de la Ley del Suelo, licencia de edificación condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización, la cual estará condicionada, en tanto no se desarrolle reglamentariamente dicho artículo, a la concurrencia de los siguientes supuestos:
    - A. Que la obra de urbanización de la cual carezca el solar no sea el acceso rodado, el abastecimiento de aguas o el alumbrado público.
    - B. 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, o aval bancario 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 25%.
    - C. La licencia prevista en esta Norma quedará condicionada a la efectiva constitución, en la forma indicada, de la garantía antes expresada, mediante condición suspensiva, y a la

### **NORMA 10**

#### *Revisión de licencias.*

El transcurso de un año que regula el artículo 185 de la Ley del Suelo, no impedirá al Ayuntamiento acordar la revisión de las licencias, conforme al artículo 187 de la propia Ley, cuando exista infracción manifiesta de las Normas urbanísticas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen o porcentaje de ocupación del suelo.

### **NORMA 11**

#### *Finca indivisible en el Registro de la Propiedad.*

1. Conforme al artículo 95, 1, d) de la Ley del Suelo, el propietario sobre cuya finca se solicite una licencia de edificación regulada en esta sección deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, a su costa, como parcela indivisible el terreno sobre el cual pretenda construir una edificación que consuma la total edificabilidad autorizada en el artículo 38. Si la licencia consume una parte de la edificabilidad total de la parcela, deberá inscribirse 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 entregada la licencia al peticionario y exigirle el pago de las tasas y derechos municipales correspondientes.

# TITULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

## Sección 1. DISPOSICIONES GENERALES

### NORMA 12

#### *Respeto al Plan general*

1. Los planes parciales, especiales, de reforma interior, estudios de detalle y los programas de actuación urbanística deberán cumplir las previsiones del presente Plan general, no pudiendo tales planes redistribuir índices de edificabilidad entre distintas zonas, aunque se respete el aprovechamiento medio del sector o se mantengan coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los que resulten de promediar los de las zonas que abarquen los indicados planeamientos.
2. Los administrados podrán redactar cualesquiera de los planeamientos previstos en la Ley y en estas Normas, para la ejecución y desarrollo de las previsiones de este Plan general.

### NORMA 13

#### *Participación de los administrados*

La Corporación municipal adoptará las medidas necesarias para facilitar a las Corporaciones Públicas, asociaciones y administrados, la participación en los procedimientos administrativos de elaboración y aprobación de los planeamientos y demás actuaciones urbanísticas, en la forma dispuesta en el artículo 4º de la Ley de 9 de abril de 1976.

## Sección 2. ESTUDIOS DE DETALLES, PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

### NORMA 14

#### *Estudios de detalle.*

1. Para completar y adaptar las determinaciones de este Plan general, el Ayuntamiento redactará los siguientes Estudios de Detalle:
  - A. Los que se determinan en las Normas 2.b.3, 2.c.3, 2.d.3, 3.a.2 y 3.a.3, de acuerdo con las determinaciones volumétricas de la zona urbanística en las que están situados.
  - B. Los necesarios para determinar las alineaciones y rasantes no establecidos en este Plan general.
  - C. Los demás que determine el Ayuntamiento para completar cualquier determinación de la ordenación del Plan general.
2. La redacción de los Estudios de Detalle del epí-

### NORMA 15

#### *Documentos del Estudio de detalle.*

- grafe A anterior deberá iniciarse de oficio en los plazos que determina el Plan de Etapas del Programa de Actuación de este Plan general.
3. La iniciativa privada podrá asimismo redactar Estudios de detalle en los términos previstos en el art. 52 de la vigente Ley de Régimen del Suelo, tanto para desarrollo de los sectores de ordenación previstos en el presente Plan como para adaptar y completar en el restante suelo urbano las determinaciones del mismo, y, las de los Planes parciales que lo desarrollen.

### NORMA 16

#### *Planes especiales.*

1. Para desarrollar las previsiones de este Plan general, podrán redactarse planes especiales, que tendrán como objetivo algunos de los previstos en los artículos 17 a 25 de la Ley del Suelo, y la Memoria de los mismos deberá justificar la necesidad de la redacción de un Plan especial en lugar de un Plan parcial, con excepción de los planes especiales previstos en el apartado 2 de esta Norma.
2. Los planes especiales de Reforma interior que puedan preverse según la Normativa, y atribuidos a iniciativa pública, deberá redactarlos el Ayuntamiento, iniciándolos antes de que transcurra el primer cuatrienio de la vigencia de este Plan general.

### NORMA 17

#### *Contenido de los planes especiales.*

Los planes especiales deberán contener los documentos que se exigen en la Ley y estas Normas para los planes parciales, conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 23 de la Ley del Suelo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

### NORMA 18

#### *Proyectos de urbanización.*

Para ejecutar este Plan general en suelo urbano podrán redactarse Proyectos de urbanización, que deberán programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto, y con los documentos de la Norma siguiente.

### NORMA 19

#### *Contenido de los proyectos de urbanización.*

- Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
1. Plano de situación en relación al entorno urbano.
  2. Memoria descriptiva de las características de las obras.
  3. Planos de Proyecto y detalle, medición, cuadros de precios, presupuestos y pliegos de condiciones de las obras y servicios.

### NORMA 20

#### *Planes parciales.*

## Sección 3. PLANES PARCIALES Y PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA.

1. Para el desarrollo del suelo urbanizable programado del presente Plan general se redactarán planes parciales, los cuales no podrán modificar las previsiones del presente Plan general.
2. Los límites de los planes parciales deberán abarcar todo el suelo comprendido en uno o varios de los sectores de ordenación, que delimita el Plano correspondiente del presente Plan general.
3. La redacción de planes parciales de oficio se ejecutará cumpliendo el Plan de Etapas del Programa de Actuación y sus revisiones.

### NORMA 21

#### *Contenido de los planes parciales.*

Los planes parciales que se aprueben inicial o provisionalmente después de la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbanizable programado o para ejecutar los Programas de actuación urbanística, deberán cumplir las determinaciones y contener los documentos que previene el artículo 13 de la Ley sobre Régimen del suelo y las previsiones de las Normas 22 y 23, y en su caso, la Norma 24.  
"En los planes parciales que se redacten en ejecución de este Plan General, los terrenos señalados en el mismo como zonas 7a y 9a, dentro de los corres-

pendientes sectores, computarán a los efectos de las determinaciones de los apartados b), c) y d) del art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, relativo al contenido de los Planes Parciales".  
Párrafo introducido en cumplimiento O.M. de 16-2-79:

Los usos pormenorizados definidos en los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Programado tendrán mero carácter orientativo.

## **NORMA 22** *Sistema de actuación.*

1. Los planes parciales determinarán expresamente el sistema o sistemas de ejecución para su actuación de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 119 de la Ley del Suelo, razonando debidamente que el sistema o sistemas elegidos son los más adecuados para asegurar la ejecución del planeamiento atendidas las características de toda índole de cada polígono de ejecución, los usos actuales del suelo, las necesidades colectivas y dotaciones públicas, los medios económicos-financieros disponibles, la iniciativa privada o pública y cualesquiera otros extremos.
2. El sistema de Actuación elegidos deberá atender, en especial, a garantizar la ejecución de las obras de urbanización en los plazos señalados y la de los elementos y dotaciones de equipamientos urbano y social, y la cesión de los viales, zonas de uso público y todas las demás que impone el párrafo 3 del artículo 84 de la Ley del Suelo.
3. Si el Plan establece su ejecución por el sistema de compensación, podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente el Plan, el proyecto de compensación y la subsiguiente reparcelación, pudiendo referirse dicho Proyecto a todo el territorio del Plan o a uno o varios polígonos del mismo.

## **NORMA 23** *División en polígonos y Plan de Etapas.*

1. Los Planes parciales contendrán la división del mismo en polígonos para su ejecución, mediante estudio que acredite el cumplimiento de los requisitos del apartado 2 del artículo 117 de la Ley del Suelo.
2. El Plan de Etapas deberá detallar las obras concretas a realizar en períodos como mínimo anuales, con indicación de los expedientes y actuaciones administrativas que deberán incoarse en tales períodos de tiempo, a fin de garantizar la real ejecución del planeamiento.

## **NORMA 24** *Planes parciales de iniciativa privada.*

1. Los planes parciales de iniciativa privada deberán contener todas las previsiones siguientes:
  - A. Las de las Normas 22 y 23 anteriores, salvo si el suelo fuera totalmente de uno o varios propietarios que asumen la obligación de ejecutar a su cargo la totalidad de las obras de urbanización y cesiones inherentes a la ejecución del Plan parcial, en que podrá prescindirse de tales previsiones.
  - B. Deberán contener, además, todos los requisitos que exige el artículo 53 de la Ley sobre

Régimen del Suelo.

- C. En cumplimiento del apartado d), del número 2, del artículo 53 de la Ley del Suelo, deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que en relación a la urbanización contraerán los promotores con los futuros adquirientes de solares, terrenos o construcciones, sea cualesquiera el título jurídico que se proponga suscribir para la enajenación y aunque tales obligaciones o compromisos tengan sólo por objeto la conservación de las obras de urbanización o de los servicios urbanísticos.

## **NORMA 25** *Previsiones del acuerdo de aprobación.*

El acuerdo mediante el cual el Ayuntamiento aprueba inicial o provisionalmente un Plan parcial de iniciativa privada, deberá contener previsión expresa sobre los siguientes extremos:

1. Imposición al promotor de la obligación de presentar el Proyecto de urbanización que previene el artículo 15 de la Ley del Suelo, antes de que transcurra cuatro meses posteriores de la aprobación definitiva del planeamiento parcial o especial; dicho Proyecto deberá cumplir las Normas 18 y 19.
2. Fecha o fechas en las que deberá formalizarse el documento público de cesión gratuita al Municipio de cada una de las zonas de suelo necesarias para los destinos previstos en los epígrafes b) y c) del apartado 2 del artículo 13 de la Ley del Suelo, y epígrafe b) del apartado 3 del artículo 84 de la propia Ley; esta cesión será sin perjuicio de las obligaciones de ejecución y conservación de las obras de urbanización.
3. Fecha o fechas en las que deberán hallarse finalizadas cada una de las distintas obras de urbanización que comprenda el planeamiento, con las características del Proyecto de urbanización y en cumplimiento del Plan de Etapas aprobado, que se cederán mediante Acta de entrega.
4. Previsión sobre exigencia de las concretas garantías que aseguren la debida ejecución y conservación de las obras de urbanización, entre las que siempre se comprenderán las de dotar de todos los servicios a las zonas previstas para jardines, parques o cualesquiera otras de uso público y conservación, durante un mínimo de cuatro años, de todas las obras de urbanización a partir del Acta de entrega exigida en el apartado 3 anterior. Entre dichas previsiones se hallará siempre la constitución de un aval y la advertencia de la posible expropiación, en el supuesto de incumplimiento.
5. Advertencia al promotor de la obligación que le incumbe de cumplir lo ordenado en los apartados 2 y 3 del artículo 62 de la Ley del Suelo, sobre expresión de la fecha de aprobación del planeamiento y de las obligaciones urbanísticas contraídas o impuestas por la Administración en la

enajenación, por cualquier título, de parcelas o edificaciones; y de lo ordenado en el apartado 3 del artículo 62 de la propia Ley en relación a la difusión publicitaria de cualquier índole, ya sea ésta pública o privada.

6. Obligación de instalar en la propia urbanización carteles indicadores del texto íntegro del acuerdo aprobatorio de la urbanización y de las condiciones del mismo.
7. Cualquier otra congruente con los fines urbanísticos generales.
8. Advertencia de que la Corporación Municipal, en cumplimiento del artículo 83 de la Ley del Suelo, no podrá conceder licencias de edificación mientras las parcelas no reunan los requisitos que establece el propio artículo, e imponiendo al promotor, al urbanizador y al propietario del suelo la obligación de que los documentos de enajenación de terrenos o construcciones contengan tales declaraciones.
9. En cualquier caso, el acuerdo deberá designar un técnico de grado competente con el fin de inspeccionar el desarrollo de las obras de urbanización y comprobar que, en todo momento, se ejecuten conforme a las previsiones técnicas del Plan y del Proyecto de urbanización, y dentro de los plazos que se hubieren aprobado.

## **NORMA 26** *Incumplimiento de condiciones.*

El incumplimiento de las obligaciones indicadas en el acuerdo de aprobación, facultará al Ayuntamiento para adoptar todas o algunas de las siguientes determinaciones:

- A. Imposición de sanciones económicas.
- B. Realización de garantías prestadas.
- C. Expropiación de los terrenos con arreglo a la calificación urbanística anterior al Plan parcial, y subrogación de la Administración en las obligaciones urbanísticas.

## **NORMA 27** *Programas de actuación urbanística.*

Para el desarrollo de este Plan general en suelo urbanizable no programado se aprobarán Programas de Actuación urbanística, mediante el concurso que prevén los artículos 146 a 148 de la Ley, sin perjuicio del derecho a que los redacte directamente la Administración, conforme al artículo 149 y siguientes de la Ley y Norma 36. Y para el desarrollo de dicho Programa se redactarán uno o varios Planes parciales.

## **NORMA 27 (bis)**

"En ningún caso la desaparición de especies arbóreas, 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".

# TITULO III. EJECUCION DEL PLAN

## Sección 1. DISPOSICIONES GENERALES.

### NORMA 28

*Régimen legal de ejecución.*

1. Las actuaciones, obras y servicios que se contengan en este Plan general y que correspondan a Proyectos o actuaciones aprobadas antes de la vigencia del mismo, se ejecutarán conforme a las Normas legales que les sean de aplicación.
2. Las actuaciones, obras y servicios que se establecen y aprueban mediante el presente Plan general son operaciones de ejecución del mismo y se llevarán a cabo por el Estado, la Provincia o el Municipio, conforme al artículo 114 de la Ley del Suelo, demás previsiones del ordenamiento urbanístico y a lo dispuesto, en su ejecución, en las presentes Normas urbanísticas.

### NORMA 29

*Concesión administrativa y sociedades.*

1. La ejecución de este Plan general y de los planes que se aprueben en ejecución del mismo por el sistema de expropiación, podrá ser objeto de concesión administrativa, que se otorgará mediante concurso y sus bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario.
2. El Estado y las Entidades locales podrán constituir, entre sí o con los administrados, sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la ejecución del presente Plan general o de los planes de ordenación que en ejecución del mismo se aprueben, con arreglo a la legislación aplicable en cada caso; y podrán asimismo, a tales fines, utilizar las sociedades o empresas que ya estuvieren constituidas.

## Sección 2. EJECUCION EN SUELO URBANO.

### NORMA 30

*Obligaciones de los propietarios.*

Los propietarios de suelo urbano estarán obligados a cumplir las cesiones de suelo y demás obligaciones que impone el apartado 3 del artículo 83 de la Ley del Suelo, pudiendo, para su reparto equitativo, instar la reparcelación.

### NORMA 31

*Polígonos de ejecución y unidades de actuación.*

1. La ejecución de este Plan general en suelo urbano se realizará mediante la determinación de polígonos, que cumplan lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 117 de la Ley del Suelo, y la elección de un sistema de actuación de los previstos en el apartado 1 del artículo 119 de la propia

Ley.

2. Cuando tal delimitación no sea posible por el avanzado estado de la edificación o por otras circunstancias que impidan el cumplimiento de los requisitos de dicho precepto legal, podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 117 de la Ley, y en su caso, en el artículo 121 de la propia Ley.
3. En aquellos polígonos o unidades de actuación cuya delimitación se contiene en el Plan General, y sean directamente ejecutables con arreglo a las normas del mismo, sin necesidad de redactar un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, el sistema de actuación será el de Cooperación, salvo que los propietarios del 60% de los terrenos soliciten el sistema de compensación, o bien que por razones de necesidad o urgencia la corporación estimará conveniente la aplicación del sistema de expropiación.
4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, para la ejecución total o parcial del sistema general de comunicaciones y de parques y jardines públicos se estará a lo dispuesto en la Norma 45.

### NORMA 32

*Delimitación de polígonos.*

La delimitación de polígonos y unidades de actuación, cuando no estuvieren contenidos en los planes, se efectuará conforme al procedimiento establecido en el artículo 118 de la Ley del Suelo, e igual procedimiento se seguirá para la modificación de los ya delimitados; y el sistema de actuación, si no figura determinado en el Plan, se elegirá al aprobarse la delimitación de polígonos o unidades de actuación.

### NORMA 33

*Ejecución de los planes parciales que se respeten.*

1. La ejecución de los planes parciales aprobados con anterioridad a este Plan que éste respeta, a los que alude el apartado 2 siguiente, y que se hallan en curso de ejecución, se llevarán a cabo mediante el sistema o sistemas de ejecución en los mismos previstos, conforme a la Disposición transitoria Tercera de la Ley de 9 de abril de 1976 y Circular del Ministerio de la vivienda de 28 de junio de 1975 (Circular 2/1975).
2. Planes parciales que se respetan: son los indicados en el Anexo de la Norma 5.2. de la zona de

"PLANES PARCIALES", de la Sección 12 del Título IV de estas Normas.

## Sección 3. EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. APROVECHAMIENTO MEDIO.

### NORMA 34

*Obligaciones de los propietarios.*

1. Los propietarios de suelos urbanizables programados estarán obligados a efectuar las cesiones y demás obligaciones que impone el artículo 84, 3, y concordantes de la Ley del Suelo, pudiendo exigir para su reparto equitativo la reparcelación.
2. Además de las anteriores obligaciones, deberán cumplir las derivadas de los Planes parciales de cada zona del suelo urbanizable programado, y que concretan las Normas de las zonas correspondientes (Secciones 8, 8 bis, 9, 11 y 18 del Título IV siguiente), de conformidad con el artículo 11, 2 y 12, 2, 2.2. de la Ley del Suelo.

### NORMA 35

*Ejecución en suelo urbanizable programado.*

1. La ejecución en el suelo urbanizable programado se efectuará mediante el sistema de ejecución que necesariamente establecerán los planes parciales de ordenación que se aprueben, los cuales deberán además contener las determinaciones que establecen las Normas 21 a 23 y 38.
2. Los indicados planes parciales delimitarán los polígonos para su ejecución, los cuales deberán cumplir los requisitos establecidos en el párrafo 2 del artículo 117 de la Ley del Suelo.

### NORMA 36

*Sectores de planes parciales.*

Los límites de los planes parciales que se redacten en el suelo urbanizable programado, deberán coincidir con los polígonos que se determinan en los planes denominados "Sectores de Ordenación" del presente Plan General...

### NORMA 37

*Aprovechamiento medio y por sectores.*

1ª Etapa

Sector Ciudad - R<sub>1</sub>:  
Dos metros cúbicos con siete décimas (2,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Ciudad - R<sub>2</sub>:  
Un metro cúbico con ocho décimas (1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)



**CUADRO VI.- Cálculo del aprovechamiento medio, en suelo urbanizable programado**

Sector	Zonas	Sup. zona estricta Ha	Sup. zona 7a prefijada Ha	Sup. zona 9a prefijada Ha	Sup. zona Gr. viales englobada Ha	Total Ha	Edif. bruta m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Fact. dist.	Fact. uso	Edificab. homogénea	Edificab. total (x 10 <sup>4</sup> m <sup>3</sup> )	Aprov. medio de sector
C - R <sub>1</sub>	3a	9,56	5,4	—	0,84	15,80	2,7	1	1	2,7	42,66	2,7
C - R <sub>2</sub>	3c	11,6	3,6	2,8	3,35	21,35	1,8	1	1	1,8	38,43	1,8
C - R <sub>3</sub>	3a	15,89	2,77	2,99	4,02	25,67	2,7	1	1	2,7	69,31	139,11
	3b	12,89	—	—	0,64	13,53	3,5	1	0,85	2,97	40,18	55,66
	3c	10,27	2,47	1,79	1,93	16,46	1,8	1	1	1,8	29,62	2,49
						55,66					139,11	
C - R <sub>4</sub>	3a	17,22	9,74	2,66	1,77	31,39	2,7	1	1	2,7	84,75	2,7
C - E <sub>1</sub>	9a	4,21	0,38	—	1,54	6,13	1,5	1	1,33	2	12,26	2
C - E <sub>2</sub>	9a	23,15	—	—	3,20	26,35	1,5	1	1,33	2	52,70	2
C - E <sub>3</sub>	9a	9,29	—	—	2,70	11,99	1,5	1	1,33	2	23,98	2
C - I <sub>1</sub>	4b	36,55	8,73	—	10,00	55,28	1,9	1,14	0,9	1,95	107,79	1,95
C.A.N. -I	4b	26,25	—	—	8,00	34,25	1,9	1,2	0,9	2,05	70,21	2,05
C.A.S. -I	4b	15,45	—	—	11,16	26,61	1,9	1,2	0,9	2,05	54,55	2,05
La Ñora R <sub>1</sub>	3c	7,05	1,56	—	2,59	10,20	1,8	1,3	1	2,35	23,97	2,35
La Ñora R <sub>2</sub>	3c	1,08	—	—	0,41	1,49	1,8	1,3	1	2,35	3,50	2,35
S. la Verde R	3c	12,03	1,86	—	2,48	16,37	1,8	1,3	1	2,35	38,46	2,35

**CUADRO VI.- Cálculo del aprovechamiento medio, en suelo urbanizable programado**

Sector	Zonas	Sup. zona estricta Ha	Sup. zona 7a prefijada Ha	Sup. zona 9a prefijada Ha	Sup. zona Gr. viales englobada Ha	Total Ha	Edif. bruta m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Fact. dist.	Fact. uso	Edificab. homogénea	Edificab. total (x 10 <sup>4</sup> m <sup>3</sup> )	Aprov. medio de sector
Los Garres R	3c	3,57	---	1,82	0,67	6,06	1,8	1,3	1	2,35	14,24	2,35
Beniaján R	3c	8,33	---	0,95	0,82	10,12	1,8	1,3	1	2,35	23,78	2,35
C. de Torres R	3c	8,25	0,88	1,6	1,88	12,61	1,8	1,3	1	2,35	29,63	2,35
C. de Torres I	4b	50,5	1,05	---	4,2	55,75	1,9	1,3	0,9	2,22	123,76	2,22
Pte. Tocinos R	3c	7,23	2,32	2,01	4,99	16,55	1,8	1,3	1	2,35	38,89	2,35
Ciudad Univer.	9a	---	---	---	---	63,00	2	1,3	1,074	2,234	140,74	2,234
						476,96					1065,61	
						Aprovechamiento medio 1 <sup>er</sup> cuatrienio = 1065,61 : 476,96 = 2,234						
Ciudad E <sub>4</sub>	9a	28,03	---	---	4,29	33,32	1,5	1	1,33	2	66,64	2
P. Tocinos I	4b	21,65	---	---	3,6	25,25	1,85	1,3	1	2,41	60,85	2,41
G.B.T -I <sub>1</sub>	4b	4,64	6,37	---	3,18	14,15	1,3	1,3	1	1,69	23,96	1,69
G.B.T -I <sub>2</sub>	4b	46,71	9,15	---	6,38	62,24	1,85	1,3	1	2,41	150,00	2,41
Monteagudo R	3c	3,11	0,68	0,53	---	4,32	1,8	1,24	1	2,233	9,646	2,233
						139,32					311,09	
						Aprovechamiento medio 2 <sup>o</sup> cuatrienio = 311,09 : 139,23 = 2,233						

C.A.N. = Crtra. de Alicante Norte. C.A.S. = Id. Sur. Ciudad E<sub>4</sub> = al Sur de la Fica. G.B.T. = Garres, Beniaján, Tiñosa.

Sector Ciudad - R<sub>3</sub>:  
Dos metros cúbicos con cuarenta y nueve centésimas  
(2,49 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Ciudad - R<sub>4</sub>:  
Dos metros cúbicos con siete décimas (2,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Ciudad - E<sub>1</sub>:  
Dos metros cúbicos (2 - m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Ciudad - E<sub>2</sub>:  
Dos metros cúbicos (2 - m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Ciudad - E<sub>3</sub>:  
Dos metros cúbicos (2 - m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Ciudad - I<sub>1</sub>:  
Un metro cúbico con noventa y cinco centésimas  
(1,95 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Carretera de Alicante, Norte - I:  
Dos metros cúbicos con cinco centésimas (2,05  
m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Carretera de Alicante, Sur - I:  
Dos metros cúbicos con cinco centésimas (2,05  
m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector LA ÑORA - R<sub>1</sub>:  
Dos metros cúbicos con treinta y cinco centésimas  
(2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector LA ÑORA - R<sub>2</sub>:  
Dos metros cúbicos con treinta y cinco centésimas  
(2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector SANGONERA LA VERDE - R:  
Dos metros cúbicos con treinta y cinco centésimas  
(2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector LOS GARRES - R:  
Dos metros cúbicos con treinta y cinco centésimas  
(2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector BENIAJAN - R:  
Dos metros cúbicos con treinta y cinco centésimas  
(2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector CABEZO DE TORRES - R:  
Dos metros cúbicos con treinta y cinco centésimas  
(2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector CABEZO DE TORRES - I:  
Dos metros cúbicos con veintidos centésimas (2,22  
m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector PUENTE TOCINOS - :  
Dos metros cúbicos con treinta y cinco centésimas  
(2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector CIUDAD UNIVERSITARIA:  
Dos metros cúbicos con doscientos treinta y cuatro mi-  
lésimas (2,234 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

2º Etapa

Sector Ciudad (al sur de la FICA) - E<sub>1</sub>:  
Dos metros cúbicos (2 - m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector PUENTE TOCINOS - I:  
Dos metros cúbicos con cuarenta y una centésima  
(2,41 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Garres, Beniaján, Tiñosa - I<sub>1</sub>:  
Un metro cúbico con sesenta y nueve centésimas  
(1,69 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Garres, Beniaján, Tiñosa - I<sub>2</sub>:  
Dos metros cúbicos con cuarenta y una centésima  
(2,41 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Sector Monteagudo R:  
Dos metros cúbicos con doscientos treinta y tres mi-  
lésimas (2,233 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

## Sección 4. EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

La ejecución en suelo urbanizable no programado se realizará mediante la aprobación de los Programas de Actuación urbanística y, en ejecución de éstos, mediante el Plan o planes parciales que se aprueben.

1. Los Programas de Actuación urbanística se realizarán mediante convocatoria de concurso público, cuyas bases se establecerán, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12, 2, 2.3, b), de la Ley del Suelo y las exigencias que previenen las Normas 55 a 59 del Título V, en concordancia con las previsiones de los sectores determinados en el plano B.3. de este Plan General.
2. Las obligaciones establecidas en el artículo 146, 3, de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, solo serán exigibles en cuanto las mismas no se hallen previstas con alcance más riguroso en las Normas 58 y 59, y solo en este supuesto serán complementarias de dichas Normas.
3. El concurso se convocará conforme a lo establecido en los artículos 146 a 153 y concordantes de la Ley del Suelo, y legislación local específica. No obstante, la Administración y las Entidades urbanísticas competentes podrán formular directamente Programas de Actuación urbanística sin previo concurso, conforme al artículo 149 de la Ley del Suelo.

### NORMA 41

*Suelo urbanizable no programado y sectores.*

### NORMA 42

*Programas de actuación urbanística. Concurso.*

### NORMA 43

*Licencias de edificación.*

1. Los terrenos calificados como suelo urbanizable no programado no podrán edificarse hasta que se aprueben los Programas de Actuación urbanística. Entre tanto, la edificación y usos estarán sometidos a las limitaciones que establece la Norma 60 del Título V y a las 1.º a 3.º del artículo 85 de la Ley del Suelo.
2. Una vez esté aprobado definitivamente el Programa de Actuación urbanística, la edificabilidad y usos se acomodarán a las prescripciones del mismo.

### NORMA 44

*Suelo no urbanizable.*

### NORMA 45

*Suelo para sistemas generales.*

### NORMA 46

*Contribuciones especiales.*

### NORMA 47

*Determinación sistema de actuación.*

## Sección 5. EJECUCION EN SUELO NO URBANIZABLE.

Los terrenos calificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones que establecen los artículos correspondientes de la Ley del Suelo y, en aplicación del artículo 86 de la propia Ley, solo podrán edificarse y utilizarse conforme a las previsiones de las Normas de las Secciones 22 y 23 del Título V de las presentes Normas.

## Sección 6. EJECUCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACION Y DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

1. Los suelos necesarios para la ejecución total o parcial del sistema general de comunicaciones y de los parques y jardines públicos aprobado por este Plan general o de algunos de sus elementos, podrá efectuarse a través de la expropiación forzosa en cualquiera de los suelos del término municipal. No obstante, la Administración podrá destinar directamente a tales fines los suelos que hubiere adquirido o adquiera en virtud de cualquier otro título.
  2. No obstante, cuando a consecuencia de la actuación por polígonos o unidades de actuación se obtenga suelo para ser destinado a sistemas generales mediante cesiones gratuitas, la expropiación solo será exigible para la adquisición del resto de suelo no incluido en dicho polígono o actuación urbanística.
1. El Ayuntamiento podrá repercutir el coste total o parcial de la expropiación prevista en la Norma 45 a los propietarios especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.
  2. La imposición se efectuará mediante acuerdo que justifique la procedencia de la repercusión, que pondere la parte del coste a repercutir entre los beneficiados y los criterios de reparto entre éstos.

## Sección 7. SISTEMAS DE ACTUACION Y ZONAS VERDES PUBLICAS O ESPACIOS LIBRES.

1. La elección del sistema de actuación en los Planes parciales que no lo tengan determinado, deberá efectuarse conforme al procedimiento que establece el artículo 119, 3, de la Ley del Suelo. Esta Norma será aplicable también a los planes

parciales aprobados con anterioridad a la vigencia de este Plan general.

2. Las facultades que a los propietarios que representen el sesenta por ciento del suelo reconocen el artículo 119 de la Ley del Suelo, procederán también en el supuesto en que todo el suelo del Plan, o el de uno o varios polígonos (cuando sólo se trate de la ejecución de éstos), sea propiedad de una sola persona o ésta disponga del sesenta por ciento o más del suelo afectado.
3. La incoación del expediente para determinar las previsiones de la Norma anterior, podrá efectuarse de oficio o a instancia de cualquier administrador.

#### **NORMA 48**

*Zona verde o espacios libres.  
Zonas verdes de uso no público.*

1. Constituyen zonas verdes y espacios libres las zonas de Parques y Jardines públicos (zona 7a), Espacios forestales públicos (zona 7b) Sitios naturales de interés paisajístico (zona 7c) y las que, con tales denominaciones u otras, se destinen a sus mismos fines en los planes de ordenación y Programas de Actuación urbanística que desarrollen este Plan general.
2. La posible existencia o previsión de zonas verdes o libres, de propiedad privada o pública, no edificables pero para uso limitado a ciertos administrados, no disminuirá las superficies de verde público exigibles conforme a la Norma siguiente, a la Ley del Suelo y a las exigencias de este Plan general.

#### **NORMA 49**

*Destino y ocupación de zonas verdes.*

1. Las zonas verdes o libres públicas que deben aprobar los planes parciales, a iniciativa propia o en cumplimiento del epígrafe b), apartado 2, del artículo 13 de la Ley del Suelo o de las Normas sobre zonificación de este Plan, deberán convertirse en terrenos de dominio público y ser destinadas a su utilización y acceso totalmente libres.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior será igualmente aplicable a las zonas verdes que creen los planes especiales, estudios de detalle, Programas de Actuación urbanística y demás planes que se aprueben en desarrollo de este Plan general.
3. Las zonas verdes no podrán ocuparse mediante instalaciones de ningún género (ni siquiera deportivas) que comporten una limitación a su uso y disfrute públicos ni que exijan el pago de cualquier precio, tasa u otras cantidades, salvo los usos y construcciones que este Plan General autorice en las zonas de verde público, parque urbano y jardín urbano.

# TITULO IV.

# REGIMEN DEL SUELO CLASIFICADO EN ZONAS Y SISTEMAS

SUSTITUYE A PAG 15.

## Sección preliminar. DISPOSICIONES GENERALES.

### NORMA 50

Correspondencia con los planos.

En obligado desarrollo de los apartados a), b) y d) del artículo 12, 1 de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación urbana, la clasificación de zonas que figura grafada en los planos B3 de este Plan general de ordenación urbana halla su correspondencia específica en las Normas de este Título.

### NORMA 51

Sistemas.

Las Normas comprendidas en este Título se refieren al suelo clasificado en zonas concretamente delimitadas. Si bien la clasificación también se refiere al suelo ocupado por Sistemas generales y locales, a los efectos de estas Normas no se establece ninguna diferencia entre zonas y sistemas, a no ser las propias de su especial tratamiento en lo referente a su edificabilidad y usos peculiares.

### NORMA 52

Suelos afectados.

Las Normas incluidas en este Título serán directamente aplicables sobre suelo urbano, suelo urbanizable programado y suelo no urbanizable.

### NORMA 53

Suelo no programado.

Las Normas del presente Título serán de obligada referencia en la redacción de Programas de actuación urbanística para el desarrollo del suelo urbanizable no programado; y se exigirá su cumplimiento a tenor de los distintos tratamientos elegidos para dicho desarrollo.

## Sección 1. ZONA 1A. "CASCO URBANO".

### NORMA 1.a.1

Concepto.

La Zona de "Casco urbano" clasificado así en los planos B3 del presente Plan general comprende la parte de la Ciudad antigua no afectada al cumplimiento de alguno de los Planes parciales de ordenación que se relacionan en la Sección 5 de este mismo Título.

### NORMA 1.a.2

Ordenación.

La edificación, por sustitución o por conservación de anteriores edificios se ceñirá al carácter de cada sector, mediante un tipo de edificación intensivo, en

manzana cerrada, con limitación de alturas y profundidad edificable.

La edificación en esta Zona se regirá por las siguientes limitaciones:

### NORMA 1.a.3

Condiciones de volumen.

A.D: 28-7-89

El número de plantas y la altura en metros serán ambos números máximos que no podrán sobrepasarse ni aún en el caso de cumplir con uno de los dos, salvo en edificios de valor histórico-artístico o que por su entidad singular o valor ambiental, previo informe del órgano competente en esta materia, merezcan ser conservados en su integridad o en su envolvente (volumen de finido por sus fachadas y cubiertas).

1. Altura máxima: 5 Plantas equivalentes a 16 m. Excepcionalmente, en las calles de más de 15 m. de ancho, cuando estén situadas fuera de los recintos señalados como Zona histórico-Artística por la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, se autorizará una planta más equivalente a 19 m. de altura.

Las alturas concretas para cada calle o tramo de la misma, serán las fijadas en el callejero que figura como Anexo I a estas Normas; y su forma de medirlas así como las alturas parciales serán las señaladas en el art. 16 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

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

"Se prohíben las entreplantas con excepción de las que pudieran hacer en los edificios - construidos con anterioridad a la aprobación de esta Norma y que cumplan los requisitos - a que se refiere el Art. 23 de las O.O.M.M. de Edificación".

Altura mínima: dos plantas menos (equivalente a seis metros menos) de las fijadas como máximo en cada caso. Se atenderá a lo regulado en el art. 18 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Altura de edificios con fachadas recayentes a dos o más calles: Se atenderá a lo preceptuado en el art. 17 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

4. 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, construidos legalmente con anterioridad a la vigencia de este Plan, y cuya separación entre ellos sea inferior a 12 m., podrán autorizarse a una altura inferior en una planta a la que tenga el menor de los edificios ya construidos y contiguos.

5. Construcciones por encima de la altura máxima:

No se autorizarán áticos. Las construcciones permisibles serán las señaladas

### NORMA 1.a.4

Condiciones de uso.

(A) LOS BARES CON INSTALACIÓN MUSICAL DEBERAN SITUARSE A 50m como MÍNIMO UNOS DE OTROS, MEDIDOS A 10AVES DE VÍA PÚBLICA.

metalico debe

En la zona 1a. se añadirá el siguiente apartado d).

"Los anteriores requisitos se aplicarán también a los locales que acojan máquinas puramente recreativas, de tipo A, si se encuentran situados dentro del Recinto Histórico-Artístico".

en el grupo 1º del art. 23 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

6. Profundidad edificable máxima: Será de 15 m. según una línea paralela a la fachada o fachadas situada a dicha distancia.

A partir de una profundidad de solar de 12 m., deberá dejarse siempre un patio posterior de 3 m. de profundidad mínima por todo el ancho del solar.

Para solares de profundidad inferior a 12 m. no se exigirá dicho patio posterior. En planta baja, hasta 4 m. de altura, la edificabilidad será total.

En solares con dos fachadas opuestas a dos calles o distancia entre ellas inferior a 33 m. se podrá edificar sin la condición de límites de profundidad edificable, en forma que no se aumente la edificabilidad. En cualquier otro caso, toda solución de edificación distinta de la resultante por aplicación de la profundidad máxima edificable deberá ser tramitada previamente como estudio de detalle, sin que en ningún caso genere incrementos de edificabilidad ni ocasione o altere las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los usos permitidos en esta zona atenderán a las siguientes condiciones:

1. Se admite toda clase de vivienda en cualquiera de sus categorías.

2. Se admiten los usos comerciales y bancarios exclusivamente en planta baja y planta primera. Se incluyen en esta categoría los comercios al detall, locales de exposición, bares, restaurantes, salas de espectáculos y locales de diversión. (1)

"La apertura de establecimientos destinados a máquinas de juego de los tipos B y C con premios, además de los requisitos exigidos por la normativa aplicable en la materia, los siguientes: a) Quedar localizados en situación exterior a un círculo de 200 m. de radio que tenga su centro en el local más próximo de la misma actividad autorizada. b) La superficie de los locales será como mínimo la establecida en el Real Decreto 1895/83, de 6 de Julio, y como máximo de 500 m<sup>2</sup>, debiendo tener como dimensión mínima en cualquier sentido 5 m. c) Los cerramientos de fachada y accesos se resolverán de forma que impidan la visión desde el exterior de las máquinas de juego".

3. Se admiten los usos de oficinas y despachos exclusivamente en planta baja y planta primera. Se exceptúan de esta limitación los despachos de los profesionales para el ejercicio de su profesión liberal.

4. Se admiten sin limitación los usos públicos de equipamiento que estén a cargo de la Administración o se ejecuten de forma no rentable a cargo de

5. Se restringen los usos industriales a los comprendidos en la categoría 1º, en situación 1º y 2º, en calles de acceso rodado y ancho superior a 6 m.
6. Se restringe el uso de almacenes a las situaciones 1º y 2º, en calles de acceso rodado y ancho superior a 6 m.
7. El uso de garaje o aparcamiento no se tolerará ni se exigirá en las calles reservadas a peatones. Se considerarán como tales aquellas en que así lo indique la calidad de los pavimentos, la inexistencia de bordillos, y la señalización en todo caso. En ellas el tránsito de vehículos está muy restringido y limitado a aquellos usos y servicios imprescindibles durante un horario prefijado que el Ayuntamiento autorice para cada uno. En las restantes y en cuanto a mínimos, requisitos de acceso y demás, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación. Las calles de esta zona 1.a con ancho inferior a 4,50 m. en alguno de sus puntos, paulatinamente tenderán a ser declaradas calles peatonales.

**NORMA 1.a.5**  
**Condiciones higiénicas.**

Serán las señaladas en las Ordenanzas Municipales en lo que se refiere a composición interior, aberturas, patios e instalaciones.

**NORMA 1.a.6**  
**Condiciones estéticas.**

Las presentes Normas del Plan general de ordenación urbana se entienden de obligado cumplimiento con independencia del preceptivo trámite de informe ante la Dirección general del Patrimonio Artístico y Cultural de todas aquellas construcciones incluidas en las Zonas Histórico-Artísticas y de Respeto que fija el Decreto 423/1976 de 6 de febrero. Se prohíben los cuerpos volados total o parcialmente cerrados de fábricas, permitiéndose los balcones en todo caso y los miradores con un ancho máximo de 2,50 m., que en conjunto no ocupe más del 25% de la longitud de cada fachada. Los vuelos y salientes que se permiten serán los fijados en el art. 21 de las OO.MM. de Edificación.

**NORMA 1.a.7**  
**Conservación y Rehabilitación.**

Para hacer frente a la eventual degradación de esta Zona que podría producirse por envejecimiento sin modernización o progresivo deterioro de sus condiciones de habitabilidad la Corporación municipal podrá redactar Planes especiales de Conservación, con los que mediante estímulos a la iniciativa de los particulares, o bien mediante la adquisición de determinados edificios o conjuntos, se fomente la renovación interior de viviendas y locales para la conservación y rehabilitación de sus condiciones ambientales y sociológicas, y para evitar la sustitución de la población tradicionalmente allí radicada.

**Sección 2. ZONA 1B.**  
**"CENTRO COMERCIAL".**

**NORMA 1.b.1**  
**Concepto.**

La Zona de "Centro Comercial" clasificada así en los planos B3 del presente Plan general comprende la Zona de influencia de la Gran Vía.

**NORMA 1.b.2**  
**Ordenación.**

La nueva edificación o la sustitución de antiguas o modernas edificaciones, tenderá a reducir las desarmonías de escala que la reciente edificación abusiva ha creado, mediante un tipo de edificación limitado en altura, en manzana cerrada, con profundidad edificable, y con especial atención para suavizar los tránsitos hacia la Zona de Casco urbano contiguo.

**NORMA 1.b.3**  
**Condiciones de volumen.**

La edificación en esta Zona se regirá por las siguientes limitaciones:

1. Altura máxima: 9 Plantas equivalentes a 28 m. en los puntos de edificación con fachada a la Gran Vía.  
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 limitrofe con zona 1a.  
5 Plantas más un ático retrasado 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 1a. de Casco Urbano.  
El número de plantas y la altura en metros serán ambos números máximos que no podrán sobrepasarse ni aun caso de cumplir con uno de los dos. Las alturas concretas para cada calle o tramo de la misma, serán las fijadas en el callejero que figura como Anexo I a estas Normas; y su forma de medirlas así como las alturas parciales serán las señaladas en el art. 16 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.  
Se autorizarán los entreplantas en el ámbito de la planta baja, en la forma regulada en las OO.MM. de Edificación.
2. Altura mínima. Las alturas máximas señaladas serán a la vez las alturas mínimas.
3. Altura de edificios recayentes a dos o más calles. Se atenderá a lo preceptuado en el art. 17 de las OO.MM. de Edificación, con la excepción señalada en el epígrafe 1 de esta Norma 1.b.3.
4. 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, contruidos legalmente con anterioridad a la vigencia de este Plan, y cuya separación entre ellos sea inferior a 12 m., podrán autorizarse a una altura inferior en una planta a la que tenga el menor de los edificios ya contruidos y contiguos.
5. Régimen espacial junto a medianerías por encima de 9 plantas. En las medianerías opuestas a la alineación de la Gran Vía de los edificios existentes antes de la vigencia del presente Plan Ge-

MULTAS BARRAS CON INSTALACIÓN METALICA  
SE DEBERÁN SITUAR A 50 CM. COMO MÍNIMO  
DEBEN DE ESTAR MONTADAS A TRAVÉS DE UNA  
PÚBLICA.

**NOTA**  
Se incluye en el cuadro de medidas A.I.U.

**NORMA 1.b.4**  
**Condiciones de uso.**

6. Construcciones por encima de la altura máxima. Tan solo se autorizará áticos en las edificaciones sobre solares limitrofes con la Zona de Casco urbano, tal como se ha dicho en el epígrafe anterior. Las construcciones permisibles serán las señaladas en el art. 25 de las OO.MM.
  7. Profundidad edificable máxima. Regirán a este respecto las mismas limitaciones que para la Zona 1a. de Casco Urbano.
- Los usos permitidos en esta Zona atenderán a las siguientes condiciones:
1. Se admite toda clase de vivienda.
  2. Se admiten los usos comerciales y bancarios sin limitación. Se incluyen en esta categoría los comercios al detall, locales de exposición, bares, restaurantes, salas de espectáculos y locales de diversión. (1)  
La apertura de establecimientos destinados a máquinas de juego de los tipos B y C con exigidos por la normativa aplicable en la materia, los siguientes: a) Quedar los calizados en situación exterior a un círculo de 200 m. de radio que tenga su centro en el local más próximo de la misma actividad autorizada. b) La superficie de los locales será como mínimo la establecida en el Real Decreto 1895/83, de 6 de Julio, y como máximo de 500 m2, debiendo tener como dimensión mínima en cualquier sentido 5 m. c) Los cerramientos de fachada y accesos se resolverán de forma que impidan la visión desde el exterior de las máquinas de juego.
  3. Se admiten los usos de oficina y despachos sin limitación.
  4. Se admiten sin limitación los usos públicos de equipamiento a nivel general y local que estén a cargo de la Administración o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.
  5. Se restringen los usos industriales a los comprendidos en la categoría 1.a, en situación 1º y 2º en calles de acceso rodado y ancho superior a 6 m.
  6. Se restringe el uso de almacenes a las situaciones 1º y 2º, en calles de acceso rodado y ancho superior a 6 m.
  7. El uso de garaje o aparcamiento no se tolerará ni se exigirá en calles reservadas a peatones. Se considerarán como tales aquellas en que así lo indique la calidad de los pavimentos, la inexistencia de bordillos, y la señalización en todo caso: En ellas el tratamiento de vehículos está muy restringido y limitado a aquellos usos y servicios imprescindibles durante un horario prefijado que el

Ayuntamiento autorice para cada una. En las restantes y en cuanto a mínimos, requisitos de accesos y demás, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación. Las calles de esta zona 1.b. con ancho inferior a 4,50 m. en alguno de sus puntos, paulatinamente tenderán a ser declaradas calles peatonales.

**NORMA 1.b.5**  
Condiciones higiénicas.

Serán las señaladas en las OO.MM. en lo que se refiera a composición interior, aberturas, patios e instalaciones.

**NORMA 1.b.6**  
Vuelos y salientes.

Se autorizarán los cuerpos volados en una superficie correspondiente a 3/4 de la total de fachada, y con un vuelo según límites fijados en el art. 21 de las OO.MM. de Edificación.

**Sección 3. ZONA 1c.**  
**"CASCO URBANO DE PEDANIAS"**

**NORMA 1.c.1**  
Concepto.

La Zona de "Casco Urbano de Pedanías" clasificada así en los planos del presente Plan general, comprende la parte central, generalmente antigua y consolidada de los diversos núcleos urbanos pedáneos.

**NORMA 1.c.2**  
Ordenación.

La edificación, por sustitución o por conservación de anteriores edificios se ceñirá al carácter de cada sector, mediante un tipo de edificación intensivo, en manzana cerrada, con limitación de alturas y profundidad edificable.

**NORMA 1.c.3**  
Condiciones de volumen.

La edificación en esta Zona se regirá por las siguientes limitaciones:

1. Altura máxima: 4 plantas equivalentes a 13 m. Excepcionalmente, en las calles de más de 12 m. de ancho, cuando no sean carreteras ni calles de nueva apertura, y cuando correspondan a cascos intensivos, se autorizará una planta más equivalente a 16 m. de altura. Las alturas concretas para cada calle o tramo de la misma en cada uno de los cascos urbanos de Pedanías se ajustarán al siguiente cuadro

Ancho calle	» 12 m.	8 « A » 12	4 « A » 8	« 4 m.
A				
Cascos				
Intensivo	16 m. (5 P.)	13 m. (4 P.)	10 m. (3 P.)	7 m. (2 P.)
Medio	10 m. (3 P.)		7 m. (2 P.)	
Extensivo		7 m. (2 P.)		

\* Cuando no se trate de carretera, ni de calle cuya apertura sea posterior a la aprobación defi-

nitiva de este Plan general.

A los solos efectos de la fijación de alturas máximas según el régimen de esta Norma, y de la Norma 3c, "Extensiva Baja" se clasifican los núcleos de Pedanías en 3 grupos, según la siguiente relación:

Intensivos; Núcleos urbanos de: 5/0

- El Palmar.
- La Alberca y Sto. Angel.
- Beniuján y La Tiñosa.
- Torreagüera y El Secano.
- Santomera.
- El Cabezo de Torres.
- Espinardo.
- La Ñora.
- Javalí Viejo.
- Puente Tocinos.
- Santiago El Mayor

Extensivos; Núcleos urbanos de: 5/26

- El Raal.
- Las Peñicas (Cobatillas).
- Cobatillas.
- Bº de los Pavos (Cobatillas).
- El Esparragal y El Campillo.
- Monteagudo.
- La Cueva (Monteagudo).
- Santa Cruz.
- Casillas (Puente Tocinos).
- Cañadas de S. Pedro.
- Los Romeros (Lobosillo).
- Los Vidales (Lobosillo).
- Sangonera la Seca.
- Barqueros.
- San Ginés (El Palmar).
- Baños.
- Corvera.
- La Murta (Carrascoy).
- Valladolises.
- Lobosillo.
- Los Conesas (Lobosillo).
- La Tercia (Gea y Truyols).
- Los Martínez.
- Sucina.
- Avileses.
- El Bojal.

Medios: Otros núcleos a lo largo de los caminos de la Huerta (señalados como urbanos en plano B.2.2.) y además:

- Algezares.
- Aljucer.
- Alquerías.
- Churra.
- Los Dolores.
- Era Alta.
- Garres y Lages.
- San José (Beniuján y Los Garres).
- Guadalupe.
- Javalí Nuevo.
- Nonduermas.

A.D. 1-10-87

"Se prohíben las entreplantas con excepción de las que pudieran hacer en los edificios construidos con anterioridad a la aprobación de esta Norma y que cumplan los requisitos a que se refiere el Art. 23 de las OO.MM. Edificación".

2. Altura mínima: dos plantas menos (equivalentes a siete metros menos) de las fijadas como máximo para los grupos 1º y 2º. En los núcleos pedáneos de 3º grupo la altura mínima será de una planta equivalente a tres metros de altura. Se atenderá a lo regulado en el art. 18 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
3. Altura de edificios con fachadas recayentes a dos o más calles: Se atenderá a lo preceptuado en el art. 17 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
4. Construcciones por encima de la altura máxima: No se autorizarán áticos. Las construcciones permisibles serán las señaladas en el grupo 1º del art. 23 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
5. Condiciones de volumen: Las alineaciones exteriores serán las que se señalan en los correspondientes Planos. A los promotores se les fijarán las alineaciones por los Técnicos Municipales al informar las peticiones de Licencia y en ningún caso podrán salirse de las áreas determinadas para esta Zona 1c. en el plano de zonificación de este Plan General.

14. Jun del 87  
Se en cuenta  
No reflejado en  
plano E-1-2000

En el cumplimiento de este cometido, tanto para conservar la libertad compositiva que caracteriza positivamente muchos de los cascos antiguos de Pedanías, como para evitar los abusos especulativos que podrán darse negativamente si no existen alineaciones concretas, deberán entenderse de obligado cumplimiento las siguientes reglas:

- Primera. Si existieran alineaciones señaladas en el Plan General, o se dieran con la ulterior elaboración de Planes especiales, o Estudios de Detalle, privarán éstas sobre la

Segunda. Si no existieran alineaciones señaladas según se indica en la regla primera, -- las alineaciones existentes "de facto" -- se considerarán líneas máximas que no podrán sobrepasarse por ningún motivo -- pero sí podrán quedar afectadas por nuevas alineaciones mediante la aprobación del oportuno Estudio de Detalle que así lo señale.

Tercera. En el caso contemplado en la regla segunda, los peticionarios de licencias -- de obras para sustitución o renovación de edificios existentes, podrán retransmitir las fachadas principal y posterior hasta un máximo de 3 m. siempre -- con pérdida de edificabilidad, o sea con cumplimiento de la profundidad edificable máxima a partir de la alineación de fachada existente.

Cuarta. La obligación de decorar los medianeros existentes recaerá sobre el propietario de dicho muro, pero si la medianería -- aparente se creara por uso de lo que -- acaba de decirse en la regla tercera, -- gravará esta obligación sobre quien la hubiese originado, incluso en el caso -- de que dicho medianero se construya con posterioridad a la edificación retransmitida que la origina.

6. Profundidad edificable: máxima: El patio de -- manzana que deberá crearse en todas las manzanas, de anchura superior a 27 m. se determinará por un polígono interior de lados paralelos a los de la manzana y situado a 12 m. de aquella, profundidad máxima que se podrá edificar en su totalidad. El patio de manzana no es edificable.

**NORMA 1.c.4**  
*Condiciones de uso.*

Los usos permitidos en esta zona atenderán a las siguientes condiciones.

1. Se admite toda clase de vivienda en cualquiera de sus categorías.
2. Se admiten los usos comerciales y bancarios -- exclusivamente en planta baja y planta primera. Se incluyen en esta categoría los comercios al detall, locales de exposición, bares, restaurantes, salas de espectáculos, locales de diversión (1) La apertura de establecimientos a máquinas de juego de los que deberán cumplir, además de los requisitos exigidos por la normativa aplicable en la materia, los siguientes: a) Quedar localizados en situación exterior a un círculo de 200 m. de radio que tenga su centro en el local más próximo de la misma actividad autorizada. b) La superficie de los locales será como mínimo la establecida en el Real Decreto 1895/83, de 6 de Julio, y como máximo de 500 m<sup>2</sup>, debiendo tener como dimensión mínima en cualquier sentido 5 m. c) Los cerramientos de fachada y accesos se resolverán de forma que impidan la visión desde el exterior de las máquinas de juego.
3. Se admiten los usos de oficinas y despachos -- exclusivamente en planta baja y primera. Se -- exceptúan de esta prohibición los despachos -- de los profesionales para el ejercicio de su profesión liberal.
4. Se admiten sin limitación los usos públicos -- de equipamiento que estén a cargo de la Administración o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.
5. Se restringen los usos industriales a los comprendidos en las categorías 1° y 2° de las -- Ordenanzas Municipales de Edificación en calles de acceso rodado y ancho superior a 6 m.

(1) LOS BARES CON INSTALACION MUSICAL DEBERAN SITUARSE A 50 m. COMO MINIMO UNOS DE OTROS, MEDIDOS A TRAZOS DE VIA PUBLICA.

en metalico

**NORMA 1.c.5**  
*Condiciones higiénicas.*

Serán las señaladas en las Ordenanzas Municipales en lo que se refiere a composición interior, aberturas, patios e instalaciones.

**NORMA 1.c.6**  
*Condiciones estéticas.*

Todas las edificaciones que se construyan en los casos antiguos no desentonarán del ambiente. A estos efectos, se prohibirá el empleo de materiales y colores que entren en conflicto con los dominantes en la zona así como se tendrá en cuenta en la composición de fachadas la escala general, decoración y proporción de huecos, de acuerdo con las edificaciones de carácter existentes. Este carácter general puede modificarse tal como se aconseja en la Norma siguiente.

**NORMA 1.c.7**  
*Materiales de fachadas.*

En ningún caso se consentirá dejar paramentos sin revestir o enfoscar cuando los materiales empleados no sean de carácter permanente: Incurrirán en sanción los que deliberadamente dejan alguna fachada o medianería con los materiales de construcción al descubierto. En todos los proyectos se consignará con claridad el acabado superficial de todas las fachadas y medianerías. Con carácter puramente indicativo, se aconsejan los paramentos lisos enfoscados y blanqueados a la cal, que procurarán mantener los propietarios mediante periódicos blanqueos sucesivos. En edificaciones de dos o más plantas, en las que el blanqueo sucesivo no es fácilmente realizable, se aconseja el empleo de pinturas blancas de exterior de carácter permanente. Cuando la cubrición se realice mediante tejados, se procurará evitar el empleo de las tejas llamadas planas o las placas fibrocemento, aconsejándose el uso de la teja curva o árabe y en concreto, el Arquitecto resolverá a la vista de las características topográficas de cada núcleo.

zas Municipales de Edificación en calles de acceso rodado y ancho superior a 6 m.

6. El uso de garaje o aparcamiento no se tolerará ni se exigirá en las calles reservadas a peatones. Se consideran como tales aquellas en que así lo indique la calidad de los pavimentos, la inexistencia de bordillos y la señalización en todo caso. En ellas el tránsito de vehículos está muy restringido y limitado a aquellos usos y servicios imprescindibles durante un horario prefijado que el Ayuntamiento autorice para cada una. En las restantes y en cuanto a mínimos, requisitos de accesos y demás, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación. Las calles de esta zona 1.c. con ancho inferior a 4,50 m. en alguno de sus puntos, paulatinamente tenderán a ser declaradas calles peatonales.

**NORMA 1.c.8**  
*Régimen especial en "Viales Preferentes".*

Se denominan "viales preferentes" aquellas calles así indicadas en los planos B3 dentro de la zona 1.c. "Casco urbano de Pedanías", en las que se pretende fomentar los asentamientos terciarios de iniciativa privada para su potenciación como ejes comerciales.

En dichas calles, todas las edificaciones que tengan por lo menos una fachada a la misma de uso plurifamiliar y que en la misma se construyan, ya sea de nueva planta, ya por sustitución, o bien por reforma de otra existente, deberán destinar a uso comercial como mínimo la crujía de fachada en planta baja, pudiendo destinar a vivienda el resto de la misma, cumpliendo las condiciones mínimas de higiene. Asimismo, en dichas calles las alturas máximas serán también las mínimas permisibles y las construcciones deberán en todo los casos extenderse hasta las líneas de máxima profundidad edificable.

**NORMA 1.c.9**  
*Conservación y Rehabilitación.*

Para hacer frente a la eventual degradación de esta Zona que podría por envejecimiento sin modernización o progresivo deterioro de sus condiciones de habitabilidad la Corporación municipal podrá redactar Planes especiales de Conservación, con los que mediante estímulos a la iniciativa de los particulares, o bien mediante la adquisición de determinados edificios o conjuntos se fomente la renovación interior de viviendas y locales para la conservación y rehabilitación de sus condiciones ambientales y sociológicas, y para evitar la sustitución de la población, tradicionalmente allí radicada.

**Sección 4. ZONA 2a.**  
**"TRANSICION DE ENSANCHE EN CONSERVACION"**

**NORMA 2.a.1**  
*Concepto.*

La Zona "Transición de Ensanche en Conservación" clasificada en los planos del presente Plan General comprende aquellas Zonas periféricas a la de "Casco urbano", que constituyen sectores acabados en su edificación y en buen estado de habitabilidad.

**NORMA 2.a.2**  
*Ordenación y condiciones de volumen y uso.*

Las edificaciones incluidas en esta Zona no podrán sufrir alteraciones en su volumetría, uso o aspecto exterior. Se autorizará tan sólo las reformas interiores que no afecten a dichos aspectos. Se exceptúa de dicha prohibición tan sólo el sector





SECCION 7-bis

Zona 2.a.: "TRANSICION DE ENSANCHE EN EXTENSION"

Norma 2.e.1  
Concepto

Comprende los pequeños sectores situados en la periferia inmediata de los núcleos de pedanías, que durante la vigencia del presente Plan General sean considerados necesarios para la expansión de las mismas, según una tipología de edificación extensiva de viviendas unifamiliares, y que se incluyan en esta zona para ser desarrollados directamente a partir de las determinaciones del presente Plan General, por tener garantizadas previamente las cesiones de suelo necesarias.

Norma 2.e.2  
Plancamiento

La edificación en estas zonas se llevará a cabo a partir de las alineaciones y normas establecidas por el P. General.

Norma 2.e.3  
Gestión

Los terrenos destinados a viales, espacios libres públicos y equipamientos colectivos, en su caso, incluidos en estos sectores serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, y la misma deberá formalizarse previamente a la concesión de licencia de edificación en las propiedades afectadas. Con anterioridad a la inclusión de un sector en esta zona deberá garantizarse la cesión de aquellos terrenos que teniendo este carácter sean considerados necesarios para el desarrollo y ejecución del mismo.

Los sectores podrán constituir "polígonos de ejecución" a efectos de la distribución de los beneficios y cargas derivados del plancamiento, o de su ejecución.

Norma 2.e.4  
Parcelación

Para la división de las parcelas actuales deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal, acompañando proyecto de parcelación donde se especifique la asignación de volumen edificable a las parcelas resultantes. La aprobación de dicho proyecto exigirá la previa cesión de los terrenos comprendidos en la propiedad y des-



Norma 2.e.5  
Servicios urbanísticos

tinados a vialitas, espacios libres públicos y equipamientos colectivos, en su caso.

La dotación de los servicios urbanísticos que sean exigibles se realizará por los propietarios previa o simultáneamente a la edificación. La administración podrá tomar la iniciativa urbanizadora mediante proyectos de obra ordinaria para la totalidad o parte de cada sector, pudiendo repercutir sus costes, proporcionalmente a los derechos de los propietarios, mediante contribuciones especiales.

Norma 2.e.6  
Ordenación

La edificación será en manzana cerrada con limitación de la altura y profundidad máximas edificables, y destinada principalmente a viviendas unifamiliares en hilera alineadas en línea recta o quebrada, o aisladas según las normas siguientes.

Norma 2.e.7  
Condiciones de volumen

El volumen edificable máximo correspondiente a cada parcela será de 1,8 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de superficie bruta, incluyendo en ella la superficie de las semicalles confrontantes y existentes previamente a la ordenación.

Norma 2.e.8  
Condiciones de edificación

- Se establece una altura máxima edificable de dos plantas equivalentes a 7 m., siendo ambos números máximos que no podrán superarse. La forma de medir las alturas será la establecida por el art. 16 de las O.O.M.M. de edificación.
- El fondo máximo edificable será de 12 m. Se autoriza el retranqueo de la edificación de hasta 3 m. respecto de las alineaciones fijadas, siempre que no se ocasionen medianerías vistas. La obligación de decorar las medianerías que puedan quedar vistas recaerá sobre el propietario que edifique en último lugar.
- Se autoriza la separación de hasta 3 m. de la edificación a los linderos laterales siempre que no se ocasie-



nen medianerías vistas, bien por edificar conjuntamente con las propiedades colindantes o por existir constancia del acuerdo entre ambas al respecto.

- La superficie de parcela no edificable se considerará afectada de un modo permanente por el uso de "espacios libres privados", no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

- Los cerramientos de parcelas no podrán tener una altura total superior a 2 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte superior deberá estar constituida por elementos difanos tales como verjas, celosías o elementos vegetales, pudiendo ser la parte baja de fábrica con una altura máxima de 1,0 m.

Norma 2.e.9  
Condiciones de uso

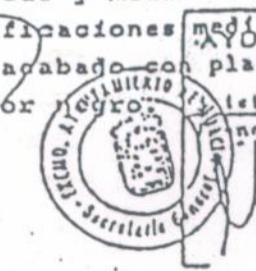
Se aplicarán las mismas condiciones de uso que para la zona 1c: "casco urbano de pedanías", si bien restringiéndose los usos industriales y de almacenes a talleres artesanales, o instalaciones similares, vinculados a la vivienda.

Norma 2.e.10  
Condiciones higiénicas

Serán las establecidas en las O.O.M.M. de edificación.

Norma 2.e.11  
Condiciones estéticas

Todas las edificaciones que se construyan no desentonarán de los ambientes urbano y rural circundantes. En ningún caso se consentirá dejar paramentos sin revestir o enfoscar, cuando los materiales empleados no sean de carácter permanente. En todos los proyectos se consignará con claridad el acabado superficial de todas las fachadas y medianerías. Se aconseja la cubrición de las edificaciones mediante tejados, en cuyo caso se prohíbe el acabado con placas de fibrocemento y el empleo del color rojo.



Handwritten signature and date: 25-6-83

de viviendas unifamiliares incluido en la Zona de T.E. en Conservación de Vistabella, en la que podrá añadirse una planta más de 3 m. 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.

Anexo:

Esta Zona comprende los siguientes sectores:

1. Grupo de viviendas de Vistabella y área contigua al Norte.
2. Grupo de viviendas "Colonia S. Esteban".
3. Bloque meridional de Ayuso, en Avda. Martínez y Sánchez-Arjona.
4. Casas de Bernal junto a la Ronda de Garay, y todos aquellos otros sectores así clasificados en los planos, que están situados en los núcleos de Pedanías.

### Sección 5. ZONA 2b. "TRANSICION DE ENSANCHE EN CONTENCION"

#### NORMA 2.b.1

Concepto.

La Zona "Transición de ensanche en contención", clasificada así en los planos B3 del presente Plan General comprende aquellas Zonas periféricas a la de Casco urbano" que corresponden a sectores casi enteramente acabados en cuanto a su edificación generalmente con aprovechamientos excesivos y de alta densidad.

#### NORMA 2.b.2

Ordenación.

La edificación en los escasos solares libres existentes, o por sustitución de las actuales edificaciones durante el transcurso de la vigencia del Plan General, se hará a tenor de la edificación existente, generalmente en ordenación abierta o semiabierta, con limitación en los parámetros de volumen y altura.

#### NORMA 2.b.3

Condiciones de volumen.

La edificación en esta Zona se regirá por las siguientes limitaciones:

1. Edificabilidad. No deberá sobrepasar la de 8 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de propiedad o parcela más semianchos de calles contiguas limitadas a un ancho máximo de 10 m.
2. Altura máxima. 8 plantas equivalentes a 25 m.
3. Ocupación máxima. Será la fijada en el Estudio de Detalle por el proyecto de ordenación en el caso de edificación de solares libres; y la misma que tenía en el caso de sustitución de edificaciones existentes.

#### NORMA 2.b.4

Condiciones de uso.

Serán las mismas que en la Zona 3a "Extensiva alta".

Anexo:

Esta zona comprende los siguientes sectores:

1. Sector contiguo a la Plaza circular (Avdas. de Solís, Pº de Ribera, Alonso Vega, Muñoz Grandes e Ibáñez Martín).
2. Sector alrededor de la Plaza Nueva de San Antón.
3. Sector con frente a la c. Intendente Jorge Palacios.
4. Sector contiguo y al final de la c. Princesa.
5. Bloques de Ayuntamiento al N. de Vistabella.
6. Sector al comienzo de la Cª de Alcantarilla.

### Sección 6. ZONA 2.c. "TRANSICION DE ENSANCHE EN COLMATACION"

#### NORMA 2.c.1

Concepto.

La Zona de Transición de Ensanche en Colmatación clasificada en los planos del presente Plan General comprende aquellas zonas exteriores a la de Casco urbano, que corresponden a sectores en curso muy avanzado de edificación, muchas veces anárquica, en los que se precisa una reglamentación para el actual proceso de colmatación y para la futura renovación en su caso.

#### NORMA 2.c.2

Ordenación.

La edificación, por colmatación de solares libres existentes o por renovación de edificios actuales, se llevará a cabo con sujeción a alineaciones fijadas en el Plan General, en manzana cerrada, con alturas y profundidad limitadas, a tenor de la edificación iniciada.

#### NORMA 2.c.3

Condiciones de volumen.

Subzona A. Sectores de Vista Alegre, San Antón, c/. Navarra, c/. Buenos Aires y Bloques de Hortícola. Se aplicarán las mismas condiciones de volumen que en la zona 1.a Casco Urbano, con altura uniforme de 5 plantas equivalentes a 16 m., sin excepción alguna.

Subzona B. Sectores del Ranero. Cª de Patiño, Santiago el Mayor, Carril de la Parada y Carril de Ruipérez.

Se aplicarán las mismas condiciones que en la Zona 1.c. "Casco Urbano de Pedanías", grado intensivo. En el sector de Santiago el Mayor y en el Polígono delimitado en los planos B3 será precisa la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior".

Subzona C. Sectores situados en el interior o en la periferia inmediata de los núcleos de Pedanías.

Se aplicarán las mismas condiciones que en la Zona 1.c corresponden a cada pedanía, sin que sea aplicable la excepción prevista para calles de anchura mayor de 12 m. Los sectores delimitados en esta subzona constituirían polígonos de compensación a los efectos de distribuir las cargas y beneficios derivados del Planeamiento, y siempre lo serán los polígonos de ejecución delimitados en los planos B32 y B23 del presente Plan General.

Subzona D. Sectores englobados o contiguos al Ensanche Norte del núcleo urbano de Murcia.

#### NORMA 2.c.4

Condiciones de uso.

Anexo:

Se aplicarán en esta subzona, como pauta global volumétrica que deberá regir los futuros Estudios de Detalle, las limitaciones propias de la zona 3.b "Extensiva Comercial".

Se aplicarán las mismas condiciones de uso que en zona 1c. "Casco Urbano de Pedanías".

Esta zona comprende los siguientes sectores:

1. Barrio del Ranero (2 sectores).
2. Barriada de Vista Alegre.
3. Barrio de San Antón.
4. C/. Navarra.
5. C/. Buenos Aires.
6. Carretera de Patiño.
7. Santiago el Mayor.
8. Carril de la Parada.
9. Carril de Ruipérez.

Y además todos los indicados como Zona 2.c en los núcleos urbanos de Pedanías y Ensanche Norte.

### Sección 7. ZONA 2.d. DE "TRANSICION DE ENSANCHE EN RENOVACION".

#### NORMA 2.d.1

Concepto.

La zona de "Transición de Ensanche en Renovación" clasificada así en los planos del presente Plan General, comprende aquellas zonas interiores y exteriores a la de "Casco Urbano" correspondientes a sectores con edificación degradada, inadecuada o en estado de envejecimiento que será preciso renovar mediante un estudio de remodelación.

#### NORMA 2.d.2

Ordenación.

La edificación, según una ordenación nueva y sujeta a determinados límites volumétricos, se estudiará de conjunto para cada sector, mediante la formación ya sea de un "Plan Especial de Reforma Interior" o de un "Estudio de Detalle" según los casos.

#### NORMA 2.d.3

Condiciones de volumen en ciudad.

Subzona A. Sectores de Sta. Mª de Gracia, La Paz y Grupo de Casas de Torre de Romo.

Se aplicarán como pauta global volumétrica al futuro "Plan Especial de Reforma Interior" las limitaciones propias de la zona 3a.

Subzona B. Sectores: dos sectores en S. Pio X, c. Cartagena, Alameda de Capuchinos, y Estación del Carmen, y Sector entre Col. San Esteban y Rda. Oeste. Regirá para esta subzona como pauta genérica para los futuros "Estudios de Detalle o Planes de Reforma Interior" que se hagan, la limitación a 6 plantas de altura, y a un 30% de ocupación bruta en proyección de planta incluidos voladizos. Dicha edificabilidad se computará respecto a la superficie total del sector correspondiente señalado en el plano B.3.2. El volumen edificable con destino a equipamientos y servicios no se incluirá en el cómputo de la edifica-

bilidad resultante y el suelo afectado será, al igual que el destinado a zonas verdes y viario y sus aparcamientos, de cesión obligatoria al municipio.

Subzona C. Sectores de la C/. Aurora, y Molinos viejos junto al río.

Se aplicarán en esta subzona, para el estudio y confección del correspondiente "Estudio de Detalle o Plan de Reforma Interior, un límite máximo de 7 m<sup>3</sup>. por cada m<sup>2</sup> de extensión total del sector señalado en los planos B3, con limitación de alturas a las del entorno. El volumen edificable con destino a equipamientos y servicios no se incluirá en el cómputo de la edificabilidad resultante y el suelo afectado será, al igual que el destinado a zonas verdes y viario y sus aparcamientos, de cesión obligatoria al municipio.

Subzona C1. Sector en manzana comprendida en calle Enrique Villar, junto al Teatro Circo.

En esta subzona será precisa y previa la redacción de E. de D. con un máximo de edificabilidad de 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela bruta y con limitación una altura máxima de 7 plantas.

La composición volumétrica debe responder (por su parte Norte y Oeste) a la de las edificaciones del entorno.

Subzona C2. Sectores de la prolongación oriental de Jaime I y manzana comprendida en C/ Cartagena entre Caballero y Gracia.

En esta subzona será precisa y previa la redacción de un Estudio de Detalle, con un máximo de edificabilidad de 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela bruta, y con limitación a 7 plantas en el sector de C/Jaime I que aquí se trata, y a los que resulten de la aplicación de la Norma 1.a. para alturas en el sector de las calles Cartagena, Caballero y Gracia.

Subzona C3. Sector comprendido entre C/ Fuensanta y Plaza de Oliver.

En esta subzona será precisa y previa la redacción de un PERI que contendrá las siguientes determinaciones:

- La altura máxima a la Plaza de Oliver y C/ Fuensanta no superará los 13 metros y 4 plantas.
- El volumen total de edificación no sobrepasará el permitido de acuerdo con el trazado de alturas de la ordenación contenida en el P.G.O.U.
- El resto de determinaciones se adaptarán a las establecidas para la Norma 1.a.

#### **NORMA 2.d.4**

##### **Condiciones de volumen en pedanías.**

Subzona D. Barrio del Espíritu Santo en El Espinardo.

Como pauta global, se aplicarán al futuro "Estudio de Detalle" el régimen de la zona 1c. "Casco antiguo de pedanías" pero con limitación en cuanto al número de familias resultante, ya que deberá ser idéntico al de las actualmente existentes.

Subzona E. Sectores de los Lages (Extremo E.), Polígono Consiber en El Palmar y Polígono de la fábrica de muebles próxima al Reguerón, también en El Palmar.

Es nota común de estos sectores, la mezcla de usos industriales y residenciales.

Su desarrollo estará sujeto a las siguientes condiciones:

1º: Deberá redactarse un "Plan Especial de Reforma Interior" sobre la totalidad de cada sector señalado como Zona 2d y perteneciente a esta subzona.

2º: El Plan Especial no presupondrá necesariamente la supresión de las industrias, sino que podrá pronunciarse por el mantenimiento de todas aquellas que ya existieran en la fecha de aprobación inicial de este Plan General.

3º: El Plan especial deberá respetar la estructura fundamental de este Plan General, en lo que se refiere a nuevas alineaciones y zonas verdes públicas.

4º: Desde dicha fecha hasta la iniciación del "Plan especial de Reforma Interior", se autorizará a las industrias afectadas para ampliar sus instalaciones hasta un 50% de superficie y de potencia instalada siempre que no afecte a la estructura fundamental antedicha.

5º: Se recomienda la suspensión de licencias de edificación desde el inicio del "Plan Especial de Reforma Interior".

Subzona F. Sectores en Barrio de los Pavos (Cobatillas), Las Lumbreras, Barrio de las Barracas en El Espinardo, sector junto a la Rambla en La Ñora, Barriomar, Carretera N-301 junto a Aljucer, Ermita de S. Cristóbal en Algezares, extremo E. de Algezares y casco urbano de Los Martínez, y Barrio de S. José de la Montaña (El Palmar).

- Rambla del Valle (La Alberca).
- Sectores N. y E. del Cabezo de Torres.
- Carril de Vicente Baeza (Puente Tocinos).
- Barrio de Belando (Puente Tocinos).

Para los Estudios de Detalle o Planes especiales de Reforma Interior, que desarrollen los sectores incluidos en esta subzona, regirán las Normas de volumen y usos propias de la Zona 1c. "Casco urbano de Pedanías" con la obligación de reservar como mínimo un 35% del suelo total afectado para espacios verdes públicos y de equipamientos públicos, siempre que la edificación existente en el momento de la aprobación de este Plan, no rebase el 50% de la total superficie edificable, en cuyo caso la obligación de dejar jardines públicos y solares para equipamiento se ajustará a las disponibilidades de suelo libre existente.

Subzona G. Sectores enclavados en el Ensanche Norte de la Ciudad de Murcia.

Regirá en los Estudios de Detalle o Planes de Reforma Interior que se hagan sobre dichos sectores, la ordenación propia de las Zonas Extensivas, con limitación variable en cuanto a edificabilidad y alturas, de acuerdo con el siguiente detalle:

Edificabilidad y alturas de zona 3a. en el sector de la Senda de Granada.

Edificabilidad y alturas de zona 3b. en el sector de Torre Alvarez.

Edificabilidad y alturas de zona 3c. en el sector "Carril de la Iglesia de Zairaiche" y "Camino Viejo de

Monteagudo".

Subzona H. Sector de la Colonia Buenavista (El Palmar).

Deberá redactarse el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, con cesión de parcelas libres para cumplir con los mínimos de espacios libres y equipamientos señalados en la Ley; así como la previsión de ensanchamientos viarios mediante plazas.

#### **NORMA 2.d.5**

Cuando de acuerdo con el régimen especial de cada subzona, según lo señalado en la Norma anterior, sea preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle o Plan especial de reforma interior, en dicho documento se regularán los usos autorizados y prohibidos.

Si excepcionalmente no fuera así se entenderá que las condiciones de uso serán las propias de la Norma 1a para los sectores 2d situados en la Ciudad, y la Norma 1c para los que correspondan a Pedanías.

#### **Anexo:**

Esta zona comprende los siguientes sectores:

1. Polígono de Sta. M<sup>a</sup> de Gracia.
2. Manzana del Museo Provincial de Bellas Artes.
3. Polígono O.S.H. de La Paz.
4. Sector entorno de la calle de la Aurora.
5. Sector de Antiguos Molinos junto al río.
6. Sector junto a la calle Cartagena.
7. Alameda de Capuchinos (esq. C/Torre de Romo).
8. Sector al Norte de la Estación.
9. Grupo de casas económicas de Torre de Romo.
10. Sector entre Colonia San Esteban y Ronda.
11. Barrio del Espíritu Santo en El Espinardo.
12. Sector de los Lages (extremo E.).
13. Polígono Consiber en El Palmar.
14. Polígono de la fábrica de muebles próxima al Reguerón.
15. Barrio de S. José de la Montaña (El Palmar).
15. bis. Colonia Buenavista.
16. Barrio de los Pavos (Cobatillas).
17. Las Lumbreras.
18. Barrio de Las Barracas en El Espinardo.
19. Sector junto a la Rambla en La Ñora.
20. Barriomar.
21. Sector en la carretera N-301 junto a Aljucer.
22. Ermita de San Cristóbal en Algezares.
23. Extremo E. de Algezares.
24. Casco urbano de Los Martínez.
25. Ensanche Norte de la Ciudad de Murcia.

### **Sección 8. ZONA 3.a "EXTENSIVA ALTA"**

#### **NORMA 3.a.1**

##### **Concepto.**

La zona "Extensiva Alta", clasificada así en los planos B3 del presente Plan general, comprende aquellas zonas exteriores y contiguas a las de "Casco urbano" y "Transición de Ensanche" (en sus diversas modalidades), correspondientes a amplios sectores con edificación incipiente o nula, y que constituyen o bien sectores periféricos de suelo urbano no con-

### **NORMA 3.a.2**

#### *Planeamiento, grados y ordenación.*

solidado pero dotado de urbanización, o bien sectores de suelo urbanizable.

La edificación se llevará a cabo en cada uno de los dos supuestos considerados en la Norma anterior según dos grados distintos:

Grado 1: sobre suelo urbano, mediante "Estudio de Detalle individualizados para cada sector y señalados en los planos B3. La ordenación será libre y deberá fijar concretamente los volúmenes arquitectónicos.

Grado 2: sobre suelo urbanizable programado, mediante planes parciales de ordenación, en cada uno de los diversos sectores señalados en el Plan General. La ordenación será libre y podrá descender a la precisión propia del grado 1, o bien dejar todas o algunas de las manzanas que cree para ulteriores "Estudios de Detalle" previa fijación de su aprovechamiento.

### **NORMA 3.a.3**

#### *Condiciones.*

1. Edificabilidad.

La edificabilidad global máxima:

En grado 1: se fija en 2,7 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de extensión total del sector de ordenación correspondiente, señalado en los planos B3. El volumen edificable con destino a equipamiento y servicios no se incluirá en el cómputo de la edificabilidad resultante, y el suelo afectado será, al igual que el destinado a zonas verdes, viario y sus aparcamientos, de cesión obligatoria al municipio.

En grado 2: La edificabilidad global máxima se fija en 3 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de extensión total del sector correspondiente, delimitado en el plano B23 del presente Plan General, objeto del "Plan parcial de ordenación".

El aprovechamiento medio de todos y cada uno de los sectores sitos en Zona 3a, Grado 2 será el resultante de deducir de la edificabilidad total de volumen consumido en la edificación de centros de equipamiento y servicios, y no podrá en ningún caso exceder de 2,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Sobre la cifra del aprovechamiento medio restante (no destinado a edificios de equipamiento y servicio deberá calcularse la cesión obligatoria y gratuita que exige el art. 84, 3,b) de la Ley de Reforma del Suelo. La densidad de viviendas por hectárea no podrá superarse en ningún caso.

2. Alturas:

Grado 1: No podrá sobrepasarse la altura máxima de 8 plantas equivalentes a 25 m.

Grado 2: No podrá sobrepasarse la altura máxima de 8 plantas equivalentes a 25 m., a no ser -excepcionalmente- con uno o varios edificios de superficie total en planta igual o menor al 1% de la total superficie de los terrenos ordenados, con los que podrá alcanzarse una altura máxima de 12 plantas equivalentes a 37 m. de altura.

En ambos grados, la forma de medir las alturas totales, así como las parciales serán las que indica el art. 16 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

El número de plantas y la altura en metros serán números máximos que no podrán sobrepasarse ni aun en el caso de cumplir con uno de los dos.

### **NORMA 3.a.4**

#### *Condiciones de uso.*

Los usos admitidos y excluidos se fijarán en el Estudio de Detalle o en las Ordenanzas del Plan Parcial en su caso.

En todo caso deben considerarse excluidos los usos industriales y de almacenes que no pueden considerarse artesanías, talleres o instalaciones vinculados a la vivienda (categoría 1ª en situación 1ª). Cuando deban reformarse los usos comerciales a lo largo de centros y alineaciones, deberá prohibirse el uso de vivienda en planta baja.

El uso de garaje y aparcamiento vendrá fijado en el "Estudio de Detalle" o "Plan Parcial" en cada caso; y siempre con sujeción a las Ordenanzas Municipales de Edificación en cuanto a mínimos, máximos y disposición de los mismos.

### **NORMA 3.a.5**

#### *Condiciones de higiene.*

La disposición y separación de los edificios en esta Zona 3a deberá ser tal que, además del cumplimiento de las Ordenanzas Municipales al respecto, se cumpla el asoleo durante 2 horas como mínimo (comprendidas entre las 10 h. y las 14 h. solares) por lo menos en dos de las piezas de cada vivienda con la posición del sol en el solsticio de invierno.

### **NORMA 3.a.6**

#### *Polígonos que se exceptúan.*

Se establece un grado especial, en razón de la elevada edificabilidad allí existente, para completar la edificación sobre los siguientes polígonos:

1. Terrenos al N. del polígono de Sta. M<sup>a</sup> de Gracia y contiguos a la carretera de El Espinardo.
2. Terrenos al N. de la Plaza Circular, entre el Colegio de Capuchinos y la antigua estación y vía del ferrocarril a Caravaca.
3. Terrenos al N. de la Avenida del Ministro Martínez y Sánchez-Arjona, a levante de la Plaza Juan XXIII.

En todos ellos se autoriza un máximo de 4 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de suelo global, con sujeción a las restantes condiciones propias del Grado 1 de esta Zona 3a.

### **NORMA 3.a.7**

#### *Fincas indivisibles.*

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 pretende levantarse la edificación, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

## **Sección 8 bis. ZONA 3b "EXTENSIVA COMERCIAL"**

### **NORMA 3.b.1**



La Zona "Extensiva Comercial", clasificada así en los planos B3 y B.4.2 del presente Plan General, comprende los terrenos situados sobre el eje central del proyectado Ensanche septentrional del casco urbano de Murcia, sobre los cuales se planea la creación de un fuerte eje equipado (cívico y comercial), que sirva a los sectores de nueva urbanización situados a levante y poniente del mismo, y que a la vez sirve de eje direccional equipado a nivel de Ciudad, para fomentar el crecimiento progresivo de dicho Ensanche hacia el Norte.

### **NORMA 3.b.2**

#### *Ordenación.*

La ordenación se llevará a cabo mediante Planes parciales de ordenación cuyos límites coincidan con alguno de los sectores señalados en los planos B3 y B.4.2 del Plan General.

La ordenación será libre, pero deberá fijar concretamente los volúmenes arquitectónicos, usos de suelo y en particular las zonas comerciales y de equipo privado de parques, jardines y equipamientos públicos, servicios urbanos de comunicaciones y transportes a menos que dicho Plan Parcial reserve todas o algunas de las manzanas planeadas para concretar en ulteriores "Estudios de Detalle", previa fijación de su aprovechamiento.

### **NORMA 3.b.3**

#### *Régimen del Suelo.*

Sobre el suelo señalado Zona 3b, "Extensiva Comercial" se distinguirán las siguientes áreas de ordenación, que deberán tener forma regular, fácil accesibilidad y tamaño suficiente en el caso en que se subdividan:

1. Area o áreas destinadas a Eje terciario, con superficie mínima total de 5 Ha., en posición central, próxima a las principales vías de comunicación exteriores e interiores, y ordenado según la dirección del Casco urbano de la Ciudad, o sea en dirección N-S. En él será obligatorio destinar un 50% de la superficie edificada a oficinas de toda índole, públicas o privadas, tanto internas (de la Administración o de la Empresa) como externas (en contacto con el público), comercios al detall, locales de exposición, despachos de profesionales, bares y restaurantes, locales de diversión, salas de espectáculos, y pequeñas artesanías, compatibles con la vivienda. Se excluyen expresamente para este cómputo las Escuelas, iglesias, talleres, garajes y almacenes al por mayor.
2. Area o áreas destinadas a zona verde pública, con superficie mínima del 20% del total suelo calificado como 3b e incluido en el Plan parcial, sin

descontar de él los viales interiores, ni los perimetrales si quedaren comprendidos en todo o en parte, ni la propia área de zona verde ni el eje terciario definido en el área anterior. Se regirá por las Normas correspondientes a la Zona 7a, "Parques y jardines públicos".

En las dos clases de áreas de ordenación deberá preverse el suelo necesario para uso destinado a viales, y en su caso a aparcamientos de superficie.

### **NORMA 3.b.4**

*Condiciones de volumen.*

#### 1. Edificabilidad.

La edificabilidad global máxima se fija en 4 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de extensión total del sector de zona 3b incluido en el polígono objeto del "Plan Parcial de Ordenación".

El aprovechamiento de cada una de las Zonas 3b será el resultante de deducir de la edificabilidad total el volumen atribuible en la edificación de centros de equipamientos y servicios públicos (Normas 9a y 9b), y aquel no podrá en ningún caso exceder de 3,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Sobre la cifra de dicho aprovechamiento medio resultante (no destinado a edificios de equipamiento y servicios) deberá calcularse la cesión obligatoria y gratuita que exige el art. 84, 3,b) de la Ley de Reforma de la Ley del Suelo, así como la que se desprende del art. 84,2,b) de la misma Ley.

La densidad de 75 viviendas por hectárea no podrá superarse en ningún caso.

#### 2. Alturas.

No podrá sobrepasarse la altura máxima de 8 plantas equivalentes a 25 m., a no ser excepcionalmente con uno o varios edificios de superficie total en planta igual o menor al 5% de la total superficie de los terrenos ordenados, con los que podrá alcanzarse una altura máxima de 12 plantas equivalentes a 37 m. de altura.

Los volúmenes que resulten de la aplicación de esta excepción de altura, deberán computar en su totalidad en el cálculo de edificabilidad según la Norma anterior.

La forma de medir las alturas totales así como las parciales será las que indica el art. 16 de las OO.MM. de Edificación.

El número de plantas y la altura en metros serán números máximos que no podrán sobrepasarse ni aun en el caso de cumplir con uno de los dos.

### **NORMA 3.b.5**

*Condiciones de uso.*

Los usos fomentados, admitidos y excluidos se precisará en las Ordenanzas y planos del Plan parcial de ordenación.

En todo caso deben considerarse fomentados los usos comerciales, de oficinas, de espectáculos o culturales, tanto si son de promoción pública como privada.

Deben, por el contrario, considerarse excluidos en esta Zona 3b, los equipamientos públicos o privados que requieran cada uno parcelas netas de más de 2.000 m<sup>2</sup>.

Queda prohibido el uso de vivienda en planta baja. En todo caso deben considerarse excluidos los usos

industriales y de almacenes que no pueden considerarse artesanías, talleres o instalaciones vinculados a la vivienda (categoría 1ª en situación 1ª). El uso de garaje y aparcamiento vendrá fijado en el "Plan Parcial" en cada caso y siempre con sujeción a las Ordenanzas Municipales de Edificación en cuanto a mínimos, máximos y disposición de los mismos.

### **NORMA 3.b.6**

*Condiciones de higiene.*

La disposición y separación de los edificios en esta zona 3b deberá ser tal que, además del cumplimiento de las Ordenanzas municipales al respecto, se cumpla el asoleo durante 2 horas como mínimo (comprendidas entre las 10 h. y las 14 h. solares) por los menos en dos de las piezas de cada vivienda con la posición del sol en el solsticio de invierno.

### **NORMA 3.b.7**

*Planes parciales.*

Tanto en esta zona 3b "Extensiva Comercial" como en las 3a. "Extensiva Alta" y 3c "Extensiva baja", los Planes parciales correspondientes a los respectivos Polígonos de Actuación, deberán redactarse ordenados de mayor a menor proximidad al suelo urbano del núcleo de ciudad o de las Pedanías respectivas. En el supuesto en que se alterase dicho orden, el Plan parcial que se redacte deberá prever la ejecución, a su cargo, de la parte del sistema general de comunicaciones y de los servicios urbanísticos que requieran su conexión y accesibilidad en relación al suelo urbano de la Ciudad de Murcia, o de sus respectivas pedanías.

### **NORMA 3.b.8**

*Fincas indivisibles.*

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

## **Sección 9. ZONA 3c. "EXTENSIVA BAJA"**

### **NORMA 3.c.1**

*Concepto.*

La zona "Extensiva Baja", clasificada así en los planos B3 del presente Plan general, comprende aquellas zonas exteriores y contiguas a las de "Casco Urbano de Pedanías" y "Transición de Ensanche" (en sus diversas modalidades), correspondientes a amplios sectores con edificación incipiente o nula, y que constituyen o bien sectores periféricos de suelo urbano no consolidado pero dotado de urbanización, o bien sectores de suelo urbanizable para crecimiento de los núcleos urbanos de pedanías.

### **NORMA 3.c.2**

*Planeamiento, grados y ordenación.*

La edificación se llevará a cabo en cada uno de los dos supuestos considerados en la Norma anterior según dos grados distintos:

Grado 1: "Sobre suelo urbano, mediante "Estudios de Detalle" individualizados para cada sector y señalados en los planos B3. La ordenación será libre y deberá fijar con-



### **NORMA 3.c.3**

*Condiciones de volumen.*

cretamente los volúmenes arquitectónicos".

Grado 2: Sobre suelo urbanizable programado, mediante planes parciales de ordenación, en cada uno de los diversos sectores señalados en el Plan General. La ordenación será libre y podrá descender a la precisión propia del grado 1, o bien dejar todas o algunas de las manzanas que cree para ulteriores "Estudios de Detalle" previa fijación de su aprovechamiento.

#### 1. Edificabilidad.

La edificabilidad global máxima:

En grado 1: se fija 1,8 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de extensión total del sector de ordenación correspondiente, señalado en los planos. El volumen edificable con destino a equipamiento y servicios no se incluirá en el cómputo de la edificabilidad resultante, y el suelo afectado será, al igual que el destinado a zonas verdes, viario y sus aparcamientos, de cesión obligatoria al municipio.

En grado 2: La edificabilidad global máxima se fija en 2 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de extensión total del sector correspondiente, delimitado en el plano B23 del presente P. General, objeto del "Plan Parcial de Ordenación".

El aprovechamiento de cada una de las zonas 3c, será el resultado de deducir de la edificabilidad total el volumen atribuible a la edificación de centros de equipamiento y servicios públicos, (Normas 9a y 9b) y aquel no podrá en ningún caso exceder de 1,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Sobre la cifra de dicho aprovechamiento medio resultante (no destinado a edificios de equipamiento y servicios) deberá calcularse la cesión obligatoria y gratuita que exige el art. 84,3,b) de la Ley de Reforma de la del Suelo, así como la que se desprende del art. 84,2,b) de la misma Ley. La densidad de 60 viviendas por hectárea no podrá superarse en ningún caso.

#### 2. Alturas:

En ambos grados no podrá sobrepasarse por ningún motivo la altura de 4 plantas equivalentes a 13 m. Sin embargo, los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento deberán en cada caso estudiar y fijar cual sea la altura máxima más acorde con el carácter del núcleo contiguo, con su situación relativa, y con las características del terreno.

En los núcleos de Pedanías incluidos en el 1º grupo según la relación de la Norma 1.c.3, podrán excepcionalmente superarse las alturas máximas con uno

o varios edificios de superficie total en planta igual o menor al 1,5% de la total superficie de los terrenos ordenados en el Plan Parcial, los cuales podrán alcanzar una altura máxima de 6 plantas equivalentes a 19 m. de altura.

Los volúmenes que resulten de la aplicación de esta excepción de la altura, deberán computar en su totalidad en el cálculo de edificabilidad según la Norma anterior.

La forma de medir las alturas totales así como las parciales será la que indica el art. 16 de las OO.MM. de Edificación.

El número de plantas y la altura en metros serán números máximos que no podrán sobrepasarse ni aun en el caso de cumplir con uno de los dos.

### **NORMA 3.c.4**

#### *Tipos de ordenación.*

En los Planes parciales que se redacten para el desarrollo de esta Zona 3c, grado 2 (es decir, sobre suelo programado) podrán utilizarse dos tipos de ordenación arquitectónica distintos.

Tipo I. Vivienda colectiva en disposición abierta, lo que no ha de significar forzosamente una disposición de bloques exentos de doble crujía, sino que podrán formarse agrupaciones con espacios habitables semiabiertos o cerrados.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de 250 m<sup>2</sup>.

La superficie no edificable se considerará afectada de un modo permanente por el uso de espacios libres privados no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Tipo II. Edificación de viviendas unifamiliares en hilera alineadas en línea recta o quebrada según determinación del Plan Parcial (grado 2).

Las parcelas tendrán 100 m<sup>2</sup> de parcela mínima, con 6 m. de fachada mínima que deberán ocupar íntegramente por lo menos en la crujía de fachada y 12 m. de profundidad máxima edificable.

Cuando no hubiere Plan Parcial o éste no determinare expresamente lo contrario, las fachadas podrán retrasarse hasta 3 m. de la alineación de fachada sin pérdida de la profundidad edificable máxima de 12 m., a condición de que el patio posterior resultante no sea menor de 5 m. por todo el ancho de la parcela; la obligación de decorar las medianeras existentes recaerá sobre el propietario del edificio retranqueado, excepto en el caso de que dichos muros medianeros se construyan con posterioridad a aquél, en cuyo caso gravará esta obligación sobre quien construyere medianeros contiguos a casas retranqueadas edificadas conforme a licencia.

Las parcelas tendrán siempre la cualidad de indivisibles de acuerdo con el art. 95 de la

vigente Ley del Suelo.

### **NORMA 3.c.5**

#### *Condiciones de uso.*

Los usos admitidos y excluidos se concretarán en el Estudio de detalle o en las Ordenanzas del Plan Parcial en su caso.

Se permite el uso de vivienda colectiva con acceso común y unifamiliar en fila en viviendas independientes.

En todo caso deben considerarse excluidos los usos industriales y de almacenes que no puedan considerarse artesanías, talleres o instalaciones vinculados a la vivienda (categoría 1ª en situación 1ª).

Cuando deban reforzarse los usos comerciales a lo largo de centros y alineaciones, deberá prohibirse el uso de vivienda en planta baja.

El uso de garaje y aparcamiento vendrá fijado en el "Estudio de Detalle" o "Plan Parcial" en cada caso; y siempre con sujeción a las ordenanzas Municipales de Edificación en cuanto a mínimos, máximos y disposición de los mismos.

### **NORMA 3.c.6**

#### *Condiciones de higiene.*

La disposición y separación de los edificios en esta Zona 3c deberá ser tal que, además del cumplimiento de las Ordenanzas Municipales al respecto, se cumpla el asoleo durante 2 horas como mínimo (comprendidas entre las 10 h. y las 14 h. solares) por lo menos en dos de las piezas de cada vivienda con la posición del sol en el solsticio de invierno.

### **NORMA 3.c.7**

#### *Condiciones compositivas.*

La composición arquitectónica estará sujeta a lo que determinen los correspondientes "Estudio de Detalle" o "Plan Parcial".

Se considera muy conveniente recurrir a las ordenaciones mixtas, mediante los tipos I y II descritos en la Norma 3.c.4, formando agrupaciones de cada tipo en manzanas completas.

### **NORMA 3.c.8**

#### *Fincas indivisibles.*

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

## **Sección 10. ZONA 4a. "INDUSTRIAL COMPACTA"**

### **NORMA 4.a.1**

#### *Concepto.*

La Zona "Industrial Compacta", así clasificada en los planos del presente Plan General, comprende aquellos sectores de suelo urbano en gran parte edificado con construcciones industriales y almacenes con elevados porcentajes de ocupación de parcela.

### **NORMA 4.a.2**

#### *Ordenación.*

La edificación, por colmatación o sustitución de edificios inadecuados, se hará por manzanas totalmente edificables, integradas por edificios dedicados al uso exclusivo de industria, con las limitaciones que establece las presentes Normas.

### **NORMA 4.a.3**

#### *Condiciones de volumen.*

1. Ocupación. Se admitirá la total ocupación del solar.
2. Altura. La altura será libre y sujeta a las necesidades de la propia industria.
3. Edificabilidad. El máximo aprovechamiento no rebasará de 4 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de parcela neta.

### **NORMA 4.a.4**

#### *Condiciones de uso.*

Se admitirán todas las industrias, sin limitación de superficie ni potencia con excepción de las peligrosas cuya peligrosidad se base en la fabricación o manipulación de explosivos, y las relacionadas con el empleo de energía nuclear o materiales radiactivos por encima de los límites que fijan las disposiciones especiales sobre esta materia. Las restantes industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas deberán adoptar las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación.

Se admitirán como máximo dos viviendas por industria que no podrán estar situadas o adosadas a los edificios destinados a fabricación o almacenaje.

### **NORMA 4.a.5**

#### *Condiciones de higiene.*

De acuerdo con el anexo nº 2 del Decreto de 30-XI-61 sobre "Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas" y posteriores modificaciones serán preceptivas las concentraciones máximas permitidas que allí se especifican, tanto en el ambiente interior como en los humos desprendidos a la boca de la chimenea.

No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de aceites, grasas, barros, ácidos, bases o combustibles líquidos en concentraciones tales que puedan perjudicar la conservación de la red. En tal caso, cada industria deberá prever las medidas correctoras adecuadas como filtros, cámaras de dilución o neutralización, o en su caso, estaciones depuradoras completas.

No se permitirá sobrepasar un nivel de ruido de 50 decibelios medido en un eje de la calle o calles contiguas a la industria que se considere.

### **NORMA 4.a.6**

#### *Fincas indivisibles.*

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

## **Sección 11. ZONA 4.b. "INDUSTRIAL AISLADA"**

### **NORMA 4.b.1**

#### *Concepto.*

La Zona "Industrial aislada", así clasificada en los planos del presente Plan General, comprende aquellos sectores de suelo (primordialmente suelo programado aunque no se excluye el urbano) destinado a recibir construcciones industriales y almacenes totalmente aislados, unos de otros.

#### **NORMA 4.b.2**

##### *Ordenación.*

Las edificaciones se dispondrán en el centro de cada parcela, con espacios libres perimetrales continuos entre ellas que se destinarán a recibir la plantación de arbolado y jardines.

#### **NORMA 4.b.3**

##### *Grados de ordenación.*

Se conciben tres grados de envergadura industrial según el tamaño de la parcela:

Grado I: Gran industria, con parcela superior a 7.000 m<sup>2</sup>.

Grado II: Mediana industria, con parcela comprendida entre 2.000 y 7.000 m<sup>2</sup>.

Grado III: Pequeña industria y artesanías, con parcela inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **NORMA 4.b.4**

##### *Desarrollo en Planes.*

La edificación en las Zonas industriales señaladas sobre suelo programado requerirá la previa formación y aprobación de un Plan Parcial de ordenación ajustado a las Normas del presente Plan General de ordenación urbanística en el que se atenderá muy especialmente a su conexión con los restantes elementos de la estructura urbana; y no podrá dejar de incluir y desarrollar la parte que le corresponde de los sistemas de comunicaciones y equipo "ad hoc".

Las vías de acceso deberán tener un ancho mínimo de 25 m. y las de distribución interior no podrán ser de ancho menor a 15 m.

En los bordes de la unidad de zona deberá preverse como mínimo una faja de protección de quince metros de ancho con arbolado o jardinería para separarla de los suelos de distinta calificación o de los viales exteriores circundantes.

Se exceptúan del cumplimiento de esta última exigencia (Sistemas) las franjas de industria alineadas a lo largo de las carreteras con profundidad no mayor de 120 m.; pero podrán en todo caso preverse si así lo requiriera la disposición adoptada.

#### **NORMA 4.b.5**

##### *Condiciones de volumen.*

Las parcelas comprendidas en el grado III a los efectos de su edificación en un único volumen deberán considerarse agrupadas para construir sobre una parcela ideal comprendida entre los límites superficiales del grado II; cuya volumetría y separaciones aplicarán cuidando que la edificación única resultante sea divisible y accesible para los diversos titulares de las parcelas que a estos solos efectos se agruparon. Los espacios libres perimetrales serán de propiedad mancomunada entre los propietarios agrupados y a ellos deberán recaer por lo menos dos fachadas opuestas de cada nave, a efectos de seguridad. Las parcelas comprendidas en el grado II, podrán ser ocupadas hasta el 70% de su superficie, con edificaciones que deberán distar un mínimo de 5 m. a todos los linderos, incluido la alineación o alineaciones a la vía pública, límite de espacios verdes o zonas de equipamiento y servicios.

Las parcelas correspondientes al grado I, podrán edificarse hasta un máximo del 50% de su superficie, y las edificaciones deberán separarse 10 m. por lo menos de todos los límites de la parcela, incluso de

la alineación o alineaciones de vía pública, límite de espacios verdes o zonas de equipamiento y servicios. En los sectores de Grado I se admiten edificios anexos separados por lo menos 5 m. de todos los linderos, con una superficie máxima de ciento cincuenta metros cuadrados de proyección en planta baja y una altura máxima de siete metros.

En los sectores de Grado II y III se prohíben en su totalidad estos anexos, excepto pequeñas garitas y quioscos desmontables para funciones de portería, vigilancia y control de la producción, en cuyo caso cada una no podrá superar los diez metros cuadrados y los tres metros de altura.

En los tres grados, la altura de las edificaciones será libre, y en función de la industria que le corresponda, sin embargo las construcciones que deben levantarse en esta zona no excederán en volumen al que resulta de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 3,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie neta total de cada parcela.

#### **NORMA 4.b.6**

##### *Condiciones de uso.*

1. Se admiten todas las industrias y almacenes, sin limitación de superficie ni potencia, con excepción de las peligrosas cuya peligrosidad se base en la fabricación o manipulación de explosivos, y las relacionadas con el empleo de energía nuclear o materiales radiactivos por encima de los límites que fijan las disposiciones especiales sobre esta materia. Las restantes industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas deberán adoptar las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación. Las fajas libres perimetrales descritas en la Norma 4.b.2 podrán también aprovecharse para los servicios internos de cada industria en cuanto no requieran edificación y en tanto no se imposibiliten las plantaciones requeridas (por ejemplo, para viales de acceso y servicios, para aparcamientos interiores, o almacenaje al aire libre). Los aparcamientos de vehículos podrán cubrirse pero no cerrarse.
2. Se admitirán como máximo dos viviendas por industria que deberán estar destinadas exclusivamente a vigilantes o empleados y que no podrán estar situadas o adosadas a los edificios destinados a fabricación o almacenaje y siempre con sujeción a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Municipales y en la legislación vigente del Estado.
3. Se admiten con limitaciones los siguientes usos:
  - Hostelero, si está restringido al servicio cotidiano de la industria y con prohibición de alojamientos.
  - Asistencial, si está restringido a dispensarios, con prohibición de internamientos de enfermos.
4. Se admiten sin limitaciones los restantes usos:
  - Comercial, Administración y gobierno, Culto, Cul-

tura y Deportivo.

Siempre que con su ocupación no desvirtúen el uso industrial preferente.

5. En todo caso se consideran compatibles los parques y jardines públicos y los equipamientos públicos que resulten del cumplimiento de la Ley; así como todas las instalaciones propias de la zona 9.b, "Servicios urbanos".

#### **NORMA 4.b.7**

##### *Condiciones de higiene.*

De acuerdo con el anexo n.º 2 del Decreto de 30-XI-61 sobre "Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas" y posteriores modificaciones, serán preceptivas las concentraciones máximas permitidas que allí se especifican, tanto en el ambiente interior como en los humos desprendidos a la boca de la chimenea.

No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de aceites, grasas, barros, ácidos, bases o combustibles líquidos en concentraciones tales que puedan perjudicar la conservación de la red. En tal caso, cada industria deberá prever las medidas correctoras adecuadas como filtros, cámaras de dilución o neutralización o en su caso, estaciones depuradoras completas.

No se permitirá sobrepasar un nivel de ruido de 50 decibelios medido en un eje de la calle o calles contiguas a la industria que se considere.

Asimismo deberán cumplirse cuantas disposiciones sobre medio ambiente en aguas continentales y atmósfera se promulguen durante la vigencia del presente Plan general.

#### **NORMA 4.b.8**

##### *Condiciones de estética.*

La composición será libre, los edificios industriales que se construyan en esta zona tendrán aspecto cuidado.

Los solares de esta zona podrán cercarse con muros de obra u 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. Las fajas perimetrales de los solares que quedan como consecuencia de la aplicación de la Norma 4.b.5 de este Plan General, deberán ser destinadas a jardín o arbolado. 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.

#### **NORMA 4.b.9**

##### *Industria lineal.*

Los edificios que deben construirse en franjas industriales de hasta 180 m. de profundidad, a lo largo de las carreteras que así lo tengan señalado, deberán sujetarse además a las siguientes condiciones:

- a) Se admiten únicamente las industrias de grado I y II con sujeción a las condiciones especificadas en esta Sección, y además con limitación de la parcela a un máximo de 15.000 m<sup>2</sup>. 100 m. de

fachada máxima y 30 ó 20 m. de fachada mínima respectivamente para los grados I o II.

- b) Se exigirá excepcional calidad al proyecto arquitectónico y a su ambientación paisajística. Se tendrá asimismo una especial exigencia en cuanto a los materiales constructivos y a las plantaciones de jardinería en los espacios libres.

#### **NORMA 4.b.10**

##### *Fincas indivisibles.*

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, en la forma que ordena la norma 11 de este Plan General.

#### **NORMA 4.b.11**

##### *Subzona especial.*

“Para los sectores denominados CI.1; CAN.1; CAS.1 y U4b carretera de Alcantarilla, regirá la normativa contenida en la Sección 11, zona 4b. “INDUSTRIAL AISLADA”, modificada en cuanto a condiciones de uso, higiene y estética con las siguientes particularidades:

- a) Se prohíbe la instalación de actividades clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, según determina el Decreto de 30 de Noviembre de 1971 sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones análogas.
- b) Las actividades clasificadas de Molestas según las mismas disposiciones deberán ajustarse, además de las prescripciones contenidas en el Decreto de 20 de Noviembre de 1981, a las determinaciones de la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.
- c) Se permiten los usos recogidos en la subzona VI de la Norma 9a. del P.G.O.U., a excepción de los denominados “Camping” y “Caravanning”.
- d) En todo caso, se exigirán las condiciones estéticas fijadas por la Norma 4b.9., apartado b), para los paramentos, cubiertas y espacios libres visibles desde la vía pública u otras parcelas”.

#### **Sección 11 bis. ZONA 4c. “MINAS Y CANTERAS”.**

#### **NORMA 4.c.1**

##### *Concepto.*

La Zona 4c, “Minas y Canteras”, así señalada en los planos del presente Plan General, comprende aquellos terrenos caracterizados por albergar yacimientos mineros en explotación actual o previsible.

#### **NORMA 4.c.2**

##### *Régimen del suelo.*

El uso extractivo se entenderá como una actividad provisional limitada por razón de su objetivo y que en consecuencia deberá venir condicionado a las garantías que se establezcan con el Municipio en or-

den a subsanar los perjuicios de toda índole que ocasiona la explotación.

Especialmente se atenderá al alcance de los cambios físicos que se produzcan en el paisaje y a las alteraciones sobre los recursos naturales escasos, el manto vegetal y el sub-álveo, y sobre las condiciones ambientales y atmosféricas, exigiéndose tanto en uno como en el otro caso, la adecuación final del terreno a un programa preestablecido.

Para ello, podrá exigirse la prestación de determinadas garantías que alcance incluso a la cesión de los terrenos.

La Corporación Municipal redactará una Ordenanza Especial de usos Extractivos, en base a un estudio de necesidades del sector de la construcción, de los recursos naturales de posibles explotaciones, de las exigencias ecológicas del territorio y de la defensa del patrimonio cultural.

#### **NORMA 4.c.3**

##### *Condiciones de edificación.*

La edificación se reducirá a los estrictamente necesarios, tanto en volumen como en altura, para el normal funcionamiento de la instalación, tratando de afectar en la mínima cuantía el medio ambiente y elementos naturales.

Se admiten las construcciones para los usos derivados de la explotación de minerales o materiales de construcción.

Todas las edificaciones deberán distar un mínimo de 15 m. del eje de los caminos rurales de uso público.

#### **NORMA 4.c.4**

##### *Protección del paisaje.*

Se exigirá la repoblación de las áreas dañadas y la creación de franjas verdes de protección destinadas a usos agrícolas o forestales.

Deberá procederse en todos los casos al oportuno tratamiento de los residuos, cubriendo con tierra los escombros o vertederos y destruyendo los residuos de materia orgánica. Se retirarán asimismo del terreno los materiales y maquinaria en desuso.

### **Sección 12. ZONA 5 DE “PLANES PARCIALES”.**

#### **NORMA 5.1**

##### *Concepto.*

La zona de “Planes Parciales”, clasificada así en los planos del presente Plan General, comprende aquellos sectores sobre los que existen definitivamente aprobados o en curso de aprobación Planes parciales que se convalidan totalmente o se modifican en parte.

#### **NORMA 5.2**

##### *Ordenación.*

Si bien el presente Plan General de ordenación urbanística de Murcia a partir del momento de su vigencia será aplicable y obligatorio en todo el término municipal, en los sectores incluidos en esta zona 5, y por la misma determinación del Plan General que aquí se explicita, se mantendrá prevalente el régimen que ya tuvieron fijado en el correspondiente Plan parcial, si bien con sujeción al presente Plan General en todo lo que en ellos no quedare ordenado.

#### **ANEXO:**

Los planes parciales que se recogen y convalidan sin

modificación son los siguientes en el suelo urbano de la Ciudad:

Plan parcial “La Hortícola”  
Plan parcial “La Fama”  
Plan parcial “La Paz”  
Plan parcial “San Juan”  
Plan parcial “Infante D. Juan Manuel”

El Plan parcial “Recinto Universitario” se modifica en cuanto a alineaciones, ordenación de volúmenes y señalamiento de equipamientos, según se señala en los planos. En el sector grafiado como zona 5, se limita la altura a un máximo de 7 plantas. El Plan parcial “Santa Eulalia” se modifica en cuanto a alineaciones para respetar la mayoría de los edificios protegidos en la declaración de Conjunto Histórico-Artístico según se ha grafiado en el plano B.4.1 de alineaciones; y se reduce a 5 plantas la altura máxima de los que tenían señaladas 6 plantas, pero en este caso con aumento de la profundidad edificable hasta 15 m., en la forma regulada para la zona 1A, “Casco Urbano”. La misma reducción se lleva a cabo en el Polígono “Isabel la Católica” en el sector situado al O. de la calle Joaquín Costa. Asimismo, el Plan parcial “Cuesta de la Magdalena”, se modifica en sus alineaciones, tal como se fija en el plano B.4.1, para respetar los edificios protegidos en la Declaración de Conjunto Histórico-Artístico. Los planes parciales que se recogen y convalidan sin modificación en el suelo urbano de Pedanías son los siguientes:

Plan Parcial en Santomera, al NE. del casco.  
Plan Parcial “La Torre”, en El Espinardo.  
Plan Parcial en La Ñora, Al SE, del casco.  
Plan Parcial del polígono industrial “Oeste” promovido por INUR.

El Plan parcial de Rasem en El Palmar, deberá modificarse para ajustarlo al viario fundamental señalado en el Plan general, y en su extremo Sur para compensar recíprocamente con terrenos municipales situados a levante, a través del planeamiento que señala en plano.

El Plan Parcial “El Tiro”, de Espinardo, que deberá ser modificado para su adaptación al viario fundamental fijado por el Plan General.

Por razones de protección del paisaje, en las parcelas lindantes con el límite Norte del Plan parcial de los Teatinos, las construcciones deberán situarse a una distancia de 5 metros del borde del vial de acceso por el lado Sur, con altura máxima de una planta y con sujeción a las restantes condiciones del Plan parcial, que en superficie se considerará limitado a la extensión que para el mismo señala el Plan General.

El Plan parcial al O. del núcleo de Los Garres deberá acomodarse dentro de un polígono de actuación que le envuelva tal como se indica en los planes de este Plan General.

El Plan parcial al N. de El Puntal deberá modificar su borde septentrional por afección de una nueva vía.

“El Plan Parcial de la Finca “Huerto del Marqués”, de El Puntal se modifica en cuanto a alineaciones, definiendo las recayentes al Camino de las Canteras, y en cuanto a edificabilidad, fijando la altura edificable en dos plantas, sin limitación de ocupación de parcela”.



## Sección 13. ZONA 6a. "CIUDAD JARDIN"

### Zona 6b. "CIUDAD JARDIN EXTENSIVA"

#### NORMA 6.1

##### Concepto.

Las Zonas 6a, "Ciudad jardín" y 6b, "Ciudad jardín extensiva" así señaladas en los planos del presente Plan Parcial están constituidas por sectores de ensanche o núcleos aislados, exclusivamente sobre suelo urbano, que por sus condiciones de paisaje o clima, son adecuadas al uso residencial preferentemente de veraneo o turístico.

#### NORMA 6.2

##### Ordenación.

La ordenación corresponde a edificación aislada, rodeada de jardín de poca densidad. Alberga edificaciones unifamiliares, bloques aislados de apartamentos y hoteles. Se distinguen dos grados, Zonas 6a y 6b, de densidad decreciente, cuyos límites territoriales se han grafiado en el plano de zonas homogéneas del Plan General de ordenación urbanística.

#### NORMA 6.3

##### Tipos de ordenación.

Tanto para el caso de la edificación de relleno sobre suelo urbano, como para el caso de polígonos de nueva ordenación, y lo mismo para cada uno de los grados 6a y 6b, la regulación distinguirá entre un tipo de edificio presumiblemente dedicado a vivienda unifamiliar o pequeños hoteles; y otro de gran volumen edificado, apto para ser destinado a uso turístico u hotelero.

En el caso de ordenación en Plan parcial se tendrán muy presentes las Normas del presente Plan general.

La zona 6a "Ciudad jardín" no podrá desarrollarse más que sobre suelo urbano.

#### NORMA 6.4

##### Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

Parcela mínima, 500 m<sup>2</sup>. para la Zona 6a. "Ciudad Jardín" y 1.000 m<sup>2</sup>. para la Zona 6b. "Ciudad jardín extensiva", excepto si estos mínimos fueren superados por el mínimo que resulta de aplicar un módulo de 40 m<sup>2</sup>. de parcela por cama en Zona 6a, y 50 m<sup>2</sup> de parcela por cama en Zona 6b, en cuyo supuesto, se aplicarán dichos módulos. Las parcelas mínimas de 500 y 1.000 m<sup>2</sup>. son preceptivas para toda nueva construcción o parcelación del suelo edificable, sea éste propiedad de una o de varias personas, y aunque éstas las posean mancomunadamente, indivisamente, en sociedad u otra forma jurídica asociativa.

Se exceptúan del cumplimiento de la parcela mínima, los siguientes supuestos:

- Las parcelas de superficie inferior resultantes de parcelaciones formalizadas en documento público, o documento privado que cumpla los requisitos del artículo 1.227 del Código civil, y aprobadas legalmente con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan general.

- Las parcelas de superficie inferior a las mínimas que se hallen entre otras edificadas o parceladas legalmente.

Las parcelas que se hallen en los supuestos de los dos apartados anteriores, y siempre que los solicitantes de la licencia acrediten la concurrencia de dichos supuestos, serán edificables cumpliendo todas las condiciones propias de las zonas de Ciudad Jardín, exceptuando el requisito de la parcela mínima.

La parcela máxima será de 5.000 m<sup>2</sup>. para ambas zonas 6a y 6b.

La fachada mínima exigible es, en calles de tránsito rodado, para la Zona 6a de 15 metros; y para la Zona 6b de 20 metros. Estas medidas podrán ser distintas de acuerdo con las excepciones citadas anteriormente, y concretamente podrán ser menos de 15 metros, cuando las parcelas den frente a plazas en fondo de saco, siempre que en éstas pueda inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro como mínimo.

Las distancias mínimas a los linderos serán de 5 m. a las alineaciones oficiales de calle y 3 m. a los linderos en la Zona 6a; y respectivamente 8 m. y 5 m. en la Zona 6b. Estas distancias deberán ser respetadas incluso por los voladizos que pudieran darse.

La superficie no edificable se considera afectada de modo permanente por el uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluya la construcción levantada. Las parcelas tendrán la cualidad de indivisibles de acuerdo con el artículo 95 de la vigente Ley del Suelo.

La ocupación máxima autorizable medida en porcentaje de la total superficie de la parcela (en la que se incluyen las partes no edificables) queda limitada al 30% en la Zona 6a y al 20% en la Zona 6b.

En la Zona 6a, las edificaciones podrán adosarse a uno de los límites de la parcela constituyendo viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se solicite la autorización de construcción para ambos conjuntamente en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente o bien se obligue al colindante, constituyendo servidumbre que habrá de constar en escritura. Además del uso residencial de vivienda unifamiliar que es el propio de la Zona, se consentirán garajes sin uso público en las parcelas, siempre que la construcción se encuentre dentro de los límites máximos de volumen fijados y cumplan los retranqueos mínimos establecidos.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura total superior a 2 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos tales como verjas o celosías o elementos vegetales, pudiendo ser la parte baja de fábrica con una altura máxima de 1,0 m. La altura máxima no podrá exceder de 9 m. correspondiente a tres plantas, y se medirá en el punto más bajo del terreno ocupado por la edificación.

La edificabilidad máxima autorizable no podrá exceder de 2,5 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de parcela neta total en la Zona 6a ni de 2 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de parcela neta total en la Zona 6b.

Los locales auxiliares como portería, lavaderos, ga-

rajes privados, y dependencias análogas se admitirán con una ocupación máxima del 5% de la parcela y una altura máxima de 3 metros.

Estas construcciones auxiliares podrán disponerse aislada o adosadas al edificio principal, pero siempre manteniendo los retranqueos señalados. Se podrán admitir sin embargo garajes adosados a medianeras, siempre que se obligue a decorar dichas paredes como fachada. Excepcionalmente podrán situarse en la faja inmediata a la alineación oficial de la calle si se construyen completamente empotrados en el macizo de tierras, cuando la diferencia de alturas entre el nivel del solar y la rasante de la calle le permita y aconseje.

El volumen de dichas dependencias será complementario del de la edificación principal sin poderse rebasar el disponible para el solar y conjunto.

Las construcciones en planta sótano o semisótano no computarán como volumen edificado, pero no podrán extenderse por fuera del polígono ocupado por la edificación en planta baja.

Las diversas limitaciones volumétricas reseñadas en este artículo deben considerarse concurrentes, en el sentido de que el cumplimiento de una de ellas, no justifica la transgresión de otra u otras; y así condicionará la edificación, la que más estricta resulte para cada caso particular.

#### NORMA 6.5

##### Condiciones de uso.

Se autorizan los usos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar en bloque o aislada, con sus locales auxiliares citados en el artículo anterior. Además los de Administración, culto, cultural, asistencial, deportivo, comercial, de espectáculos y hostelería.

Se prohíben los garajes públicos de más de 20 coches, las oficinas, uso industrial y los restantes usos no mencionados en el párrafo anterior.

Los espacios del solar no edificables, visibles desde la calle deberán destinarse a jardinería.

#### NORMA 6.6

##### Condiciones de estética.

Carácter de las edificaciones. Materiales a emplear:

Por razón de conservación del carácter y de armonía con el paisaje, en los lugares en que existen materiales tradicionales, deberán utilizarse preferentemente éstos, pudiendo prohibirse aquellas construcciones que por el empleo inadecuado de materiales o colorido desentonen del conjunto. Se respetará el arbolado existente y las talas deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento que fijará las condiciones de trasplante o repoblación que se consideren exigibles.

#### NORMA 6.7

##### Fincas indivisibles.

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

## Sección 14. ZONA 7a. DE "PARQUES Y JARDINES PUBLICOS"

## **NORMA 7.a.1**

### *Concepto.*

"La zona de Parques y Jardines Públicos, calificada así en los planos del presente Plan General, comprende aquellos terrenos destinados a espacios libres públicos situados tanto en suelo Urbano como Urbanizable o No Urbanizable (formando parte del sistema general de espacios libres del Plan), y que deben destinarse a la cultura, recreo y esparcimiento de los ciudadanos, creación de masas de vegetación y mantenimiento de la calidad medio ambiental.

## **NORMA 7.a.2**

### *Ordenación.*

En esta zona quedan prohibidas toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar su carácter. Se podrán permitir, no obstante las construcciones destinadas a servicios del parque y sus usuarios (como pueden ser casetas de herramientas de jardinería, sanitarios, bares, restaurantes, o cabinas telefónicas) y a los usos culturales deportivos o recreativos si tienen acceso público y gratuito, con las situaciones y volúmenes proyectados de acuerdo con su ordenación y proyecto de urbanización subsiguiente, hasta un máximo de 0,3 m<sup>3</sup>. de edificación por m<sup>2</sup>. de jardín o parque y altura máxima de 10 m. Esta Ordenanza se entenderá encaminada además a la conservación de árboles y arbustos, así como al incremento de la población arbórea y en general a la creación y conservación de los mantos de vegetación de las zonas urbanas.

## **NORMA 7.a.3**

### *Jardines y Parques.*

A los efectos de asignación a la infraestructura urbana, se considerarán como Sistemas generales los Parques Públicos que estarán caracterizados por tener una extensión superficial neta, igual o superior a 12.000 m<sup>2</sup>. Serán jardines públicos, con función de sistemas locales urbanos los espacios libres públicos comprendidos en esta Zona 7.a y con superficie menor de 12.000 m<sup>2</sup>.

## **NORMA 7.a.4**

### *Sistema de gestión.*

Cuando los parques y jardines públicos estén incluidos en sectores sobre los que deba llevarse a cabo un Plan parcial de ordenación, Plan especial de reforma interior o Estudio de Detalle, se adquirirán por el sistema de actuación de Cooperación o, en su defecto de Compensación y, en su caso, se adquirirán conforme a la Norma 45. En los restantes supuestos, se adquirirán conforme a la Norma 45.

## **NORMA 7.a.5**

### *Subzona especial.*

1. El área calificada como zona 7a. en los planos del presente Plan General, colindante con la Iglesia de S. Estaban y comprendida entre las calles Acisclo Díaz, Jerónimo de Roda, Burruezo y Portillo de S. Antonio, estará sujeta al régimen general previsto para la zona 7a., salvo su aprove-

chamiento edificatorio, que será de 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. El resto del suelo no ocupado por la edificación que se permita estará destinado al uso público como espacio libre.

## **Sección 15. ZONA 7b. "ESPACIOS FORESTALES PUBLICOS"**

### **NORMA 7.b.1**

#### *Concepto.*

La zona de "Espacios forestales públicos", clasificada así en los planos del presente Plan General, comprende aquellos sectores forestales de suelo no urbanizable que por ser propiedad del Estado, están destinados a ser espacios libres de utilización pública, dedicados a la cultura, recreo y esparcimiento de los ciudadanos, y al disfrute y mantenimiento de la calidad ambiental del paisaje en el término municipal de Murcia.

### **NORMA 7.b.2**

#### *Ordenación.*

En esta zona de suelo no urbanizable quedan prohibidas toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar su carácter. Se podrán permitir, no obstante las construcciones destinadas a servicios de empleados y usuarios (como pueden ser casas forestales, miradores, bares, restaurantes, sanitarios o cabinas telefónicas) y a los usos culturales deportivos o recreativos si tienen acceso público y gratuito, con las situaciones y volúmenes proyectados de acuerdo con su ordenación y proyecto de urbanización subsiguiente, hasta un máximo de 3 m<sup>3</sup>. de edificación por Ha. y altura máxima de 7 m. Esta Norma se entenderá encaminada además a reforzar la acción del Estado en la conservación de árboles y arbustos, así como al incremento de la población arbórea y en general a la creación y conservación de los mantos de vegetación del término municipal de Murcia.

### **NORMA 7.b.3**

#### *Infraestructura.*

En el tendido y construcción de obras de infraestructura como son accesos rodados, conducciones de fluidos, y repetidores de TV se tendrá especialísima atención en calibrar sus repercusiones sobre el paisaje y conservación de las masas forestales.

## **Sección 15 bis. ZONA 7.c. "SITIOS NATURALES DE INTERES PAISAJISTICO"**

### **NORMA 7.c.1**

#### *Concepto.*

La zona 7.c., "Sitios naturales de interés paisajístico" clasificada así en los planos del presente Plan general, corresponde a aquellos sectores de suelo no urbanizable con características muy notables, por lo que o bien han merecido ya la especial protección del Estado, o bien se propone su declaración a partir de los documentos de este Plan.

### **NORMA 7.c.2**

#### *Régimen urbanístico.*

Los sectores comprendidos en esta Zona 7.c., estarán sujetos, además del régimen que se desprende de la vigente Ley de Espacios Naturales Protegidos de 2-5-75 para los terrenos acogidos a la misma (Si-

tio Natural de El Valle) a la regulación propia de la zona 7.b. y 8.b. respectivamente según se trate de fincas públicas o privadas.

## **Sección 16. ZONA 8.a DE "PARQUES Y JARDINES PRIVADOS"**

### **NORMA 8.a.1**

#### *Concepto.*

La zona de "Parques y jardines privados", clasificada así en los planes del presente Plan General comprende aquellas fincas urbanas o rústicas, generalmente con edificación principal y entornos ajardinados, que contribuyen a la mejora del medio ambiente urbano, pese al mantenimiento de su carácter privado. Los valores paisajísticos que se protegen pueden estar radicados sobre el mismo suelo clasificado como zona 8a, o bien constituir panorámicas lejanas para cuya contemplación se requiere el tratamiento que aquí se desarrolla sobre determinado sector de suelo.

### **NORMA 8.a.2**

#### *Ordenación.*

Los sectores pertenecientes a esta zona estarán vinculados a la conservación de sus características.

### **NORMA 8.a.3**

#### *Condiciones de edificabilidad.*

La edificación existente, si la hubiere y no estuviera catalogada por sí misma para conservación, sólo podrá reformarse o renovarse sin otro aumento de edificabilidad o cambio de ocupación que el que no supere una variación del 10%, medidas respectivamente en m<sup>3</sup> de edificación por m<sup>2</sup> de finca afectada, y en porcentaje superficial sobre la totalidad de dicha finca. Cuando la parcela supere 3.000 m<sup>2</sup>., se podrá autorizar una nueva edificación para vivienda unifamiliar por cada 2.500 m<sup>2</sup>. de exceso. Cada una de estas viviendas agregadas no podrá superar 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, ni la altura máxima de 7 m., y deberá separarse seis metros del frente o frentes de calle y 4 m. de los demás linderos.

### **NORMA 8.a.4**

#### *Condiciones de uso.*

No podrá alterarse el uso existente en el momento de entrar en vigencia el presente Plan. Se prohíbe expresamente la tala de arbolado y la modificación del tipo y ordenación de la jardinería.

### **NORMA 8.a.5**

#### *Paso a dominio público.*

Las entidades públicas procurarán la progresiva y paulatina incorporación al dominio público de los distintos sectores de esta Zona, cuando no fuera deseable su manutención y conservación por los particulares, o si éstos lo solicitan. Para estimular el paso de los terrenos afectados por esta zona a suelo de dominio público, se establece una edificabilidad de 1 m<sup>3</sup> con destino a edificación unifamiliar por cada metro cuadrado cedido, con un

"La aceptación de las propuestas de cesión de terrenos se entenderá en todo caso como una facultad discrecional de la Corporación que ejercerá conforme a los siguientes criterios:

A) La localización de los terrenos objeto de cesión será aceptada libremente por la Corporación teniendo en cuenta su proximidad a otras zonas habitadas a las que haya de servir y los valores paisajísticos o de interés por la masa arborea o especies vegetales que integre la superficie cuya cesión se ofrezca, y se situará siempre dentro de la misma zona en cuyo resto se pretenda realizar la edificación obtenida en virtud de dicha cesión.

B) La propiedad cedente resulta obligada a la adecuada urbanización del espacio cedido, debiendo presentar junto con el proyecto de urbanización un anexo de obras de jardinería de dichos terrenos de cesión y garantizar suficientemente su realización.

## Sección 17. ZONA 8b DE "ESPACIOS FORESTALES PRIVADOS"

### NORMA 8.b.1

#### Concepto.

La zona de "Espacios Forestales privados" así clasificada en los planos del presente Plan general comprende:

- Aquellos terrenos forestales de propiedad privada, situados en suelo no urbanizable, que por su situación dominante, valores paisajísticos y por poseer abundantes masas arbóreas exigen su conservación, defensa y tratamiento adecuado.
- Aquellos otros terrenos rústicos también en suelo no urbanizable, desprovistos de bosque, cultivados o no, que por estar bien integrados con los anteriores, por ser susceptibles de repoblación forestal y por constituir una reserva paisajística valiosa, merecen tratamiento adecuado y protección más estricta que la otorgada en el Título 23 para la Zona 12 "Rural".

### NORMA 8.b.2

#### Régimen del suelo.

En virtud del art. 86, 1, en relación con el art. 85, 1º, 2º, 3º y 4º, sobre el suelo de esta Zona:

- Regirá esta normativa de Zona 8b "Espacios Forestales privados" para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.
- Las construcciones e instalaciones que debieran ejecutarse vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se ajustarán a cuanto se señala en las Zonas 9b, 10, y 10b de este Plan general.
- Se ajustarán por analogía al cumplimiento de las Normas de esta Zona, previo cumplimiento del procedimiento previsto en el art. 43,3 de la Ley del Suelo, las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Se ajustarán al pleno cumplimiento de las Nor-

### NORMA 8.a.6

#### Fincas indivisibles.

Constituyen fincas indivisibles a los efectos del artículo 95 de la Ley del Suelo, la totalidad de cada una de las fincas registrales incluidas en esta zona, considerándose a estos efectos como fincas las creadas antes de la aprobación provisional de este Plan General mediante documento público, o mediante documento privado que se halle en alguno de los su puestos del artículo 1.227 del Código Civil.

### NORMA 8.b.3

#### Condiciones de edificación.

De acuerdo con la Norma anterior y a los fines propios de su explotación forestal sujeta a normativa propia, el aprovechamiento máximo edificable será de una vivienda por cada propiedad o por cada 100 Ha. si la propiedad fuera mayor. Las propiedades inferiores a 10 Ha. no disfrutarán de edificabilidad alguna.

Las edificaciones que se construyan al amparo de esta norma deberán estar destinadas al uso exclusivo y directo de su propietario o administrador (si es persona jurídica), o bien de sus empleados para la explotación de la finca. La superficie destinada estrictamente a vivienda no excederá de 300 m<sup>2</sup> edificadas. La destinada a otros usos autorizados ocupará en planta un máximo del 3% de la superficie de propiedad. En todos los casos las construcciones se proyectarán con especial interés en fundirlas con el paisaje, de modo que su impacto visual sea mínimo tanto en visión próxima como lejana. Tan sólo podrán autorizarse si se sitúan de modo que resulten invisibles desde cualquier punto de la Ciudad de Murcia o de su Huerta.

Las edificaciones podrán tener altura máxima de 7 m. equivalentes a dos plantas y una planta o desván no habitable por encima de dicha altura.

Las edificaciones deberán separarse 7 m. como mínimo de los límites de la propiedad y 15 m. del eje de los caminos públicos.

### NORMA 8.b.4

#### Condiciones de uso.

De acuerdo con la Norma 8.b.2., los únicos usos autorizados en esta Zona 8.b. serán los forestales con carácter dominante, así como los agrarios y pecuarios.

Se favorecerá la apertura al público de instalaciones que faciliten el disfrute limitado de bosques y montañas, en forma de vías y caminos forestales, miradores, paradores, o refugios de servicio sin posibilidad de pernoctación, aun con mantenimiento de dominio privado.

### NORMA 8.b.5

#### Protección paisajística y forestal.

Por las finalidades predominantes en la zona, se entenderán preferentes todas las medidas encaminadas a asegurar la repoblación, protección y concreta explotación de los bosques, y a la eficaz defensa del

mas de esta Zona, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, sin posibilidad de formar un núcleo de población.

Sin embargo, no podrá alterarse el uso existente en el momento de entrar en vigencia el presente Plan. Los terrenos delimitados en los planos del Plan general como pertenecientes a esta Zona 8b, por sus peculiares características deberán ser objeto de una especial protección a los efectos del art. 86,2 de la Ley de Reforma de la del Suelo; y así, no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de sus aspectos paisajísticos y de su destino forestal, o lesionen el valor específico ambiental que se quiere proteger dentro del total territorio municipal de Murcia.

### NORMA 8.b.6

#### Fincas indivisibles.

paisaje autóctono.

Se prohíben, atendida la finalidad de la Zona, los usos de acampada y deportivo.

Se incluye en este último el tránsito de vehículos con motor por fuera de las vías claramente destinadas a rodadura (caminos carreteros).

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

## Sección 17 bis. ZONA 8c. "RURAL PRIVADA CON INTERES PAISAJISTICO"

### NORMA 8.c.1

#### Concepto.

La zona 8c "Rural privada con interés paisajístico" clasificada así en los planos del presente Plan general comprende aquellas fincas situadas en suelo no urbanizable, a veces con edificación principal y entornos ajardinados, que contribuyen con sus cultivos a la calidad de paisaje y del medio ambiente rústico, pese a su inaccesibilidad como consecuencia de su carácter privado.

### NORMA 8.c.2

#### Ordenación.

Los sectores pertenecientes a esta zona estarán vinculados a la conservación de sus características. Los terrenos delimitados en los planos del Plan general como pertenecientes a esta zona 8c, por sus peculiares características deberán ser objeto de una especial protección a los efectos del art. 86, 2 de la Ley de Reforma de la del Suelo; y así, no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de sus aspectos paisajísticos y de su destino agrario, o lesión en el valor específico ambiental que se quiere proteger dentro del total territorio municipal de Murcia.

### NORMA 8.c.3

#### Condiciones de edificabilidad.

La edificación existente, en el caso en que no estuviera catalogada por sí misma para conservación, sólo podrá reformarse o renovarse sin otro aumento de edificabilidad o cambio de ocupación que el que no supere una variación del 10%, medidas respectivamente en m<sup>3</sup> de edificación por m<sup>2</sup> de finca afectada, y en porcentaje superficial sobre la totalidad de dicha finca.

Si la parcela no estuviere edificada, podrá edificar una vivienda por cada propiedad afectada o por cada 10 tahullas (equivalentes a 11.180 m<sup>2</sup>) afectadas por esta zona si la propiedad fuera mayor y sin que la fracción inferior a 10 tahullas genere edificabilidad alguna.

Las viviendas agregadas no podrán superar 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, ni la altura máxima de 7 m. y deberá separarse 7 m. como mínimo de los límites de propiedad, y 15 m. del eje de los caminos públicos.

Las propiedades afectadas en menos de esta superficie, no disfrutarán de edificabilidad alguna.

En todos los casos las construcciones se proyectarán con especial interés en fundirlas con el paisaje, de modo que su impacto visual sea mínimo tanto en visión próxima como lejana.

#### **NORMA 8.c.4**

##### *Condiciones de uso.*

No podrá alterarse el uso existente en el momento de entrar en vigencia el presente Plan. Se prohíbe expresamente la tala de arbolado la modificación del tipo de ordenación de la jardinería, pero se admite su sustitución.

#### **NORMA 8.c.5**

##### *Paso a dominio público.*

Las entidades públicas procurarán la progresiva y paulatina incorporación al dominio público de los distintos sectores de esta Zona, cuando no fuere deseable su mantención y conservación por los particulares, o si éstos lo solicitan.

#### **NORMA 8.c.6**

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

### **Sección 18. ZONA 9.a DE "EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS"**

#### **NORMA 9.a.1**

La Zona de "Equipamientos colectivos" clasificada así en los planos del presente Plan general, comprende los terrenos íntegramente destinados a usos públicos o privados colectivos. No comprende los denominados equipamientos terciarios, o sea los que tienen marcado signo comercial, como son tiendas, oficinas, bancos, hoteles, grandes almacenes, cines y teatros de propiedad privada, excepto si están en situación 5ª, como se admite en la Norma siguiente (subzona VI).

#### **NORMA 9.a.2**

Los distintos sectores que pertenecen a esta zona, se clasifican en doble entrada, en atención a su situación y a su uso.

Grados por situación:

- Situación 1ª: Edificios para equipamientos actualmente existentes, situados entre medianerías o con ocupación superior al 80% de su parcela.
- Situación 2ª: Edificios para equipamientos actualmente existentes situados dentro de una parcela mayor, con baja ocupación.
- Situación 3ª: Sectores para equipamientos de nueva creación albergados en suelo urbano afectado por Estudios de Detalle o Polígonos de Ejecución.
- Situación 4ª: Sectores para equipamientos de nueva creación incluidos en el ámbito de Planes Especiales de Reforma Interior o Planes Parciales de uso global Residencial o Industrial.

Situación 5ª: Sectores de equipamiento con superficie superior a 80.000 m<sup>2</sup> situados en suelo urbanizable, y que por su extensión forman entidades urbanísticas de trazado autónomo, que requieren la previa formación y aprobación de un Plan Parcial, en el que por lo menos un 50% del suelo ordenado se ceda al Municipio

En dicha cesión están incluidas las que exige el arts. 843 (a y b) de la Ley del Suelo. Si la entidad cedente es un órgano de la Administración pública no municipal, la superficie cedida podrá ser adscrita por el Ayuntamiento a la misma finalidad promovida por dicho órgano.

Situación 6ª: Sectores para equipamientos de nueva creación no comprendidos en las situaciones anteriores, 3ª, 4ª y 5ª.

Subzonas por uso:

- I. Subzona de Equipamientos para Administración y Gobierno.  
Comprende los terrenos destinados a albergar los edificios para oficinas de los distintos Ramos de la Administración Central, Cuarteles, Prisiones, Correos, Telégrafos, Teléfonos y Oficinas de la Administración Local y Mercados.
- II. Subzona de Equipamientos para Comunidad y Culto.  
Comprende los terrenos destinados a albergar los edificios e instalaciones destinados a facilitar la vida comunitaria, política, cultural o religiosa, como son Palacios de Congresos, Salas para Asambleas, Iglesias, (con sus anexos), Colegios Profesionales y Colegios Mayores.
- III. Subzona de Equipamientos para Cultura.  
Comprende los terrenos destinados a albergar los edificios e instalaciones que sirven para la educación y la instrucción, como son, escuelas maternas, centros pre-escolares, centros de E.G.B., Escuelas de Formación Profesional, Centros de Enseñanza Secundaria y Superior en ambos grados, Museos y Bibliotecas.
- IV. Subzona de Equipamientos para el Ocio y Deporte.  
Comprende los terrenos destinados a albergar los edificios e instalaciones que sirven para las actividades ociosas; como son los centros sociales de Sociedades, Clubs, Casinos y Hermandades, Salas de espectáculos de propiedad pública, plazas de toros, Centros y campos deportivos públicos o privados, Jardines Botánicos y Parques Zoológicos.
- V. Subzona de Equipamientos Asistenciales.  
Comprende los terrenos destinados a albergar los edificios e instalaciones asistenciales, como son, Guarderías infantiles, Dispensarios, Hospitales, Asilos y Hogares para matrimonios ancianos.
- VI. Subzona de Grandes equipamientos Turísticos y Comerciales.

Comprende los terrenos en situación 5ª que pueden destinarse a Camping y Caravanning, Moteles, Hipermercados, Tiendas que requerirán grandes locales (muebles, automóviles, embarcaciones) y Almacenes comerciales (excluidos los que están al servicio de la Industria).

#### **NORMA 9.a.3**

##### *Condiciones de volumen.*

Equipamientos existentes:

Se permitirán las obras de conservación, adaptación y reforma que resulten necesarias de conformidad con el destino del equipamiento de que se trate. Para la ampliación o renovación se tendrán presentes las siguientes limitaciones de edificabilidad. Si estuvieren comprendidos en el ámbito de un plan parcial aprobado, las fijadas por el mismo; en caso contrario:

- En situación 1ª: Ocupación total de parcela y altura máxima la fijada por el presente P. General para las calles adyacentes al equipamiento de que se trate, sin rebasar las 5 plantas.
- En situación 2ª: Un máximo de edificación total de 3 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela neta, a excepción de los equipamientos asistenciales sanitarios de titularidad pública, que admitirán una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y estarán obligados a contener una previsión de aparcamientos mínima a razón de 1,5 plazas por cama.  
Equipamientos de nueva creación:  
Para la edificación se tendrán presentes las siguientes limitaciones de edificabilidad:
- En situación 3ª: Un máximo de 3 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de terrenos calificados 9a en el Estudio de Detalle o Polígono de Ejecución de que se trate.
- En situación 4ª: Las fijadas por el Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial de que se trate.
- En situación 5ª: Las fijadas por el Plan Parcial de que se trate, con unos máximos para cada sector, en función de su extensión total, que se fijan en 2 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de edificabilidad global y de la cual 1,5 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> corresponderán al aprovechamiento privado y 0,5 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> a los terrenos de cesión al municipio.
- En situación 6ª: Un máximo de 3 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de parcela situada en Suelo Urbano y de 1 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de parcela situada en Suelo No Urbanizable.

#### **NORMA 9.a.4**

##### *Condiciones de uso.*

La adscripción de los distintos sectores de equipamiento a cada una de las subzonas de usos globales, se regulará del siguiente modo:

Regla 1ª: La transformación o sustitución de usos de

equipamiento ya existentes será libre dentro de cada subzona.

Regla 2ª: Para poder alterar los usos de equipamiento si ello supone cambiar de una a otra subzona, será imprescindible la previa redacción y aprobación de un Plan especial que justifique el cambio, en razón de su función dentro del contexto urbano.

#### **NORMA 9.a.5**

*Extensión de usos.*

Los usos propios de las Zonas 9b y 10 se consideran también como usos propios de los sectores señalados como zona 9a en los planos, pero no a la recíproca.

### **Sección 19. ZONA 9.b. DE "SERVICIOS URBANOS"**

#### **NORMA 9.b.1**

*Concepto.*

La zona de "Servicios urbanos" clasificada así en los planos del presente Plan General, comprende aquellos sectores destinados a albergar o recibir grandes instalaciones adscritas al funcionamiento de determinados servicios públicos.

#### **NORMA 9.b.2**

*Condiciones de volumen.*

El aprovechamiento de los sectores comprendidos en esta Zona se regirá por las normas de la Zona 9a, situación 2ª a 5ª.

#### **NORMA 9.b.3**

*Condiciones de uso.*

Corresponden a esta Zona los usos propios de los servicios Técnicos estatales o locales, como:

- Cuarteles de Bomberos.
- Laboratorios de organismos públicos.
- Instalaciones de captación y depósito de agua.
- Instalaciones depuradoras de aguas potables.
- Instalaciones depuradoras de aguas residuales.
- Estaciones receptoras, distribuidoras y transformadoras de fluido eléctrico.
- Estaciones productoras, almacenadoras y distribuidoras de gas, Centros de almacenamiento y distribución de CAMPSA y Butano, S.A.
- Estaciones de tratamiento y vertido de basuras.
- Cementerios.

#### **NORMA 9.b.4**

*Fincas indivisibles.*

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

#### **NORMA 9.b.5**

*Extensión de uso.*

Los usos propios de la Zona 9.b. podrían situarse sobre los sectores señalizados como Zona 9.a. en los planos, pero no a la recíproca.

### **Sección 20. ZONA 10. "COMUNICACIONES Y TRANSPORTES"**

#### **NORMA 10.1**

*Concepto.*

La Zona de "Comunicaciones y Transportes", clasificada así en los planos del presente Plan general, comprende los terrenos destinados de manera específica a recibir y albergar las instalaciones y edificaciones derivadas del tránsito y movilidad de personas y mercancías.

#### **NORMA 10.2**

*Condiciones de volumen.*

La edificación en los sectores comprendidos en esta Zona, se regirá por las normas de la Zona 9.a, situaciones 2ª a 5ª.

#### **NORMA 10.3**

*Condiciones de uso.*

Corresponden a esta zona los usos propios de los Servicios públicos o privados de Transporte como son:

Espacios ferroviarios y aeroportuarios no edificables.  
Aparcamientos públicos de subsuelo, superficie y en edificios "ad hoc".  
Estaciones de autobuses.  
Estaciones de transportes de carga.  
Estaciones ferroviarias, de viajeros y de carga y anejos.  
Estaciones aeroportuarias.  
Parques de maquinaria.  
Talleres de organismos públicos.  
Estaciones de servicio en carretera, y gasolineras.  
Los usos de Estaciones de servicio y gasolineras pueden situarse también sobre suelo señalado como zona 10b en los planos, y en tal caso como sujeción a las distancias mínimas señaladas como separación con respecto a las carreteras.

#### **NORMA 10.4**

*Fincas indivisibles.*

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

#### **NORMA 10.5**

*Extensión de usos.*

Los usos de esta Zona 10 podrán situarse sobre los sectores señalados como 9.a en los planos, pero no a la recíproca.

### **Sección 21. ZONA 10.b. "PROTECCION DE CAUCES Y COMUNICACIONES"**

#### **NORMA 10.b.1**

*Concepto.*

La zona 10b de "Protección de Cauces y Comunicaciones" señalada en los planos del presente Plan General o bien en el ámbito de aplicación de estas Normas, establece las siguientes zonas de protección:

- Zonas de protección de cauces de ríos, ramblas, torrentes, cauces de riego y avenamientos.
- Zonas de protección de ferrocarriles.
- Zonas de protección de carreteras y caminos.
- Zonas de protección de líneas de alta tensión aéreas.
- Zonas de protección de conducciones subterráneas primarias.

#### **NORMA 10.b.2**

*Protección de cauces.*

Se establecen las siguientes zonas de protección de cauces hidrográficos:

1. Cauce actual del río Segura. Se confirma una zona de protección de 100 m. de ancho a cada lado de la arista superior del cauce actual del río Segura, en la que no se permite ningún tipo de construcciones en virtud del Decreto del M.O.P. n.º 2.508 de 1975.
2. Cauce rectificado del río Segura. Se establece una zona de protección de 150 m. de ancho con la disposición que se marca en los planos en la que no se permite ningún tipo de construcción en tanto no sea construido el nuevo cauce rectificado y el consiguiente encauzamiento del río a partir de cuyo momento la Zona de protección será de 3 metros como define el art. 39 de la Ley de Aguas de 13 de junio de 1879 y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de noviembre de 1958.
3. Cauces de ramblas y torrentes. Se establece una zona de protección de 3m. de ancho a ambos lados de la arista superior del cauce de la rambla o torrente, en cuya zona no se permite ningún tipo de construcción.
4. Cauces de riego y avenamiento. Rigen las protecciones y servidumbres habituales en esta clase de cauces.

En los planos B3 se han señalado determinados cauces secos como inedificables a efectos de seguridad.

#### **NORMA 10.b.3**

*Protección de ferrocarriles.*

En los planos B3 del presente Plan General, se establece una zona de protección de 20 m. de ancho a ambos lados del eje del trazado de la vía férrea en la que no se permitirá ningún tipo de construcciones.

#### **NORMA 10.b.4**

*Protección de carreteras y caminos.*

Se establecen las siguientes Zonas de protección de carreteras y caminos:

1. Zonas de protección de autovías y autopistas. Se establece una zona de protección tipo de 125 m. de ancho total con su eje coincidente con el de las autovías y autopistas previstas en la Red arterial del M.O.P. que han sido incorporadas al Plan General de Ordenación. Para los tramos singulares de la autovía del Reguerón y para las Rondas Oeste y Sur en sus tramos urbanos por aplicación del art. 52 de la Ley 51/1974 se establecen los siguientes anchos de la zona de protección:

Autovía del Reguerón - 150 m. de ancho total.  
Autovías o Autopistas en zona urbana - 100 m. de ancho total.

Las zonas de protección citadas quedan graficadas en los planos B3 así como las protecciones correspondientes a las uniones entre dicho tipo de vías.

Para las uniones no especificadas se establece una

SECCION 22 ZONA 11,  
"AGRICOLA DE INTERES".

zona de protección correspondiente a un círculo con centro en el punto de unión y radio de 75 m. En las zonas de protección no se permite ningún tipo de construcción o utilización salvo las que puedan ser autorizadas por el Organismo Administrativo de quien dependa la carretera en base al art. 34 de la Ley 51/1974 y de 19 de Diciembre, cuya legislación será de aplicación general en estas vías, así como el último párrafo de la Norma 10.

2. Zonas de protección de carreteras básicas. En los planos B3 se especifica el ancho de la zona de protección para cada vía básica prevista en el Plan de Ordenación cuyos anchos totales son de 75 y 50 m. según el carácter de la vía. Para los tramos de red viaria existente que contempla el art. 37,2 de la Ley 51/1974 y en las condiciones que se señalan en dicho art. se establecen anchos totales de 29 m. para las carreteras nacionales y de 23 m. para las restantes carreteras. Las limitaciones de construcciones y utilización en la zona de protección son los que se han indicado en el párrafo 1 de esta misma Norma.

3. Zonas de protección en Caminos de Huerta. El ancho total de protección en los caminos de Huerta es de 16 m. como mínimo en las condiciones que señalan en la Norma 11 "Agrícola de Interés" y de 30 m. en los restantes Caminos, según Normas 8.b.3, 11.5 y 12.

**NORMA 10.b.5**

*Protección de líneas eléctricas.*

Se establece como Zona de protección de líneas de Alta Tensión aéreas, una franja de protección no edificable de 30 m. de ancho para cada una de las que se grafían en el plano 65 con las limitaciones de construcción que define el Reglamento de líneas de Alta Tensión.

**NORMA 10.b.6**

*Protección de conducciones subterráneas.*

Zonas de protección de conducciones subterráneas primarias. Para las conducciones subterráneas primarias, que se definen en el plano B5 y para aquellos que en su día establezca el Ayuntamiento, correspondientes a acueducto, gaseoducto, colectores, líneas de A.T. y cualquier otra similar se establece una zona de protección de 4 m. de ancho a ambos lados de la arista exterior de la conducción, en cuya zona no está permitido ningún tipo de construcción. En el caso de que discurren paralelamente dos o más conducciones por la misma traza la zona de protección se medirá desde las aristas de las conducciones externas. En las zonas urbanas el ancho de protección quedará condicionado a las limitaciones de las alineaciones que se definan.

**Sección 22. ZONA 11,  
"AGRICOLA DE INTERES"**

**NORMA 11.1  
CONCEPTO.**

La Zona "Agrícola de Interés", así clasificada en los planos del presente Plan General, comprende los terrenos no urbanizables de cultivo intensivo, normalmente de regadío por aguas superficiales, situados en la Huerta de Murcia, y que deben ser objeto de protección especial, no solo por razones agrarias sino también paisajísticas, y para encauzar la edificación de viviendas unifamiliares que tradicionalmente soporta.

**NORMA 11.2  
ORDENACION Y USOS  
TOLERADOS.**

1.- Los sectores pertenecientes a esta zona 11 estarán vinculados a la conservación de sus actuales características agrícolas y paisajísticas y, por sus especiales características, son objeto de una especial protección a los efectos del art. 86 de la Ley del Suelo, y no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de sus aspectos paisajísticos y destino agrario, o lesionen el valor específico ambiental que se quiere proteger dentro del total territorio municipal de Murcia.

2. En desarrollo del art. 86, en relación con el art. 85 1º, 2º, 3º y 4º, de la Ley del Suelo, no se considerará que lesionan los valores específicos que se quiere proteger las siguientes construcciones, las cuales quedan sin embargo sujetas a específicas limitaciones:

a) Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se sujeten, en su caso, a los Planes o Normas de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca; no obstante, cumplirán con la normativa propia de esta Zona en cuanto a edificabilidad y altura.

b) Las construcciones e instalaciones que debieran ejecutarse vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas; se ajustarán, en cuanto a usos, a la normativa señalada en las Zonas 9b, 10 y 10b de este Plan General, si bien deberán tener carácter aislado y no superar la edificabilidad de 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

c) Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural; previo cumplimiento del procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las siguientes condiciones:



**NORMA 11.3  
REGIMEN DE EDIFICACION**

Altura: 2 plantas (7 m.), salvo edificaciones, o parte de ellas, que, por su propia naturaleza, y de forma justificada, exijan una altura superior.

Las edificaciones serán aisladas, y su situación y disposición deberán ser sometidas a aprobación por la Corporación Municipal con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, a fin de evitar alteraciones paisajísticas, ecológicas y sanitarias.

d) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, sin posibilidad de formar un núcleo de población, se ajustarán al pleno cumplimiento de las Normas de esta Zona. Se entenderá que cualquier edificación que contravenga a las presentes Normas mínimas posibilita la formación de núcleo de población.

3. Sobre suelo no urbanizable clasificado como Zona 11 "Agrícola de Interés" y en función de su genuino carácter que debe protegerse, se considerarán excluidos los siguientes usos:

a) Los usos residenciales de vivienda agrupada en bloques plurifamiliares con elementos comunes.

b) Los equipamientos de cualquier clase, salvo los que merezcan la declaración de utilidad pública o interés social, previa tramitación del correspondiente expediente incoado al efecto.

c) Cualquier clase de suelo industrial.

**NORMA 11.4  
EDIFICACION ALINEADA**

Se distinguen, a efectos de la presente normativa, dos distintos regímenes de edificación tolerada: alineada con frente a los caminos de huerta señalados en los planos, en franjas de 40 metros de anchura midiendo desde sus bordes; y diseminada, en otras situaciones.

Se admite la edificación no urbana a lo largo de los caminos que se citan en Norma anterior, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Solo podrá edificarse una construcción por cada parcela agrícola que cumpla con los siguientes mínimos: superficie de 800 m<sup>2</sup>., y 30 m<sup>2</sup>. de fachada.

2. Dicha construcción habrá de sujetarse a las siguientes condiciones:

Edificabilidad: 1 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de superficie de finca.

SUSTITUYE A PAG. 31

a) Superficie construída no mayor de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>), teniendo en cuenta que computarán en dicha superficie la edificación en sótano y la comprendida en las vertientes de cubierta, cuya altura libre sea superior a 1,50 m., cuando la cumbrera se eleve sobre el último forjado más de 2,00 metros.

b) Sus dimensiones no superarán las longitudes de 15 metros de fachada y 20 metros de fondo.

c) Su altura máxima será de dos plantas (7 metros), no pudiendo superar la planta baja los 4 metros de altura libre.

d) Deberá ser aislada y situarse como sigue:

- A una distancia no menor de 5 metros del lindero de fondo.
- A 5 metros de los dos linderos laterales, perpendiculares al camino.
- A 10 metros del borde del camino, salvo aquellos casos en que sea aplicable la Ley de Carreteras, en los que se respetarán las distancias fijadas por la Ley

3. La construcción podrá destinarse, total o parcialmente, a una sola vivienda por parcela, a usos complementarios al de vivienda como taller no contaminante o local comercial, así como almacenes agrícolas.

4. A partir del borde del camino, la primera franja de 3 metros de ancho será de cesión obligatoria.

5. No obstante, se permitirá la edificación en fincas surgidas en escritura pública otorgada con anterioridad al día 3 de Octubre de 1.991, en que se publicó la orden de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas del día 25 de Septiembre de 1.991, que cumplan los requisitos establecidos en el acuerdo municipal de aprobación provisional de 800

metros cuadrados de parcela, 20 metros de fachada y 4 metros de distancia a los linderos laterales. Esta misma condición se aplica a aquellas fincas cuyos propietarios hayan presentado, con anterioridad a dicha fecha, proyectos de edificación ante la Gerencia de Urbanismo, aunque aún no hayan otorgado la correspondiente escritura pública.

6. Excepcionalmente 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 los 4 metros de altura libre.

#### NORMA 11.5 EDIFICACION DISEMINADA

En cualquier otra situación que no sea la contemplada por la Norma anterior, la edificación de esta Zona 11 vendrá restringida de acuerdo con el siguiente baremo, según la división en subzonas que figura en los planos B3 del Plan General:

Subzona 11/1, parcela mínima de 5 tahullas, equivalentes a 5.590 m<sup>2</sup>. No obstante, se permite la edificación en parcelas de superficie mínima de 2'5 tahullas (equivalentes a 2.795 m<sup>2</sup>.) surgidas en escritura pública otorgada con anterioridad al día 3 de Octubre de 1.991. Dicha superficie se podrá alcanzar como consecuencia de la agrupación de fincas cuyo título sea anterior a dicha fecha.

Subzona 11/2 parcela mínima de 5 tahullas, equivalentes a 5.590 m<sup>2</sup>.

Subzona 11/3 parcela mínima de 10 tahullas, equivalentes a 11.180 m<sup>2</sup>.

Tan solo podrá edificarse una vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas (7 metros) como altura máxima y no mayor a trescientos (300) metros cuadrados, en cada parcela que supere a la mínima, según el cuadro anterior. La superficie edificada se medirá con los criterios fijados en el apartado 2a) de la Norma 11/4.

En edificaciones para, los usos autorizados por el apartado a) de la Norma 11.2, la ocupación en planta será como máximo del 5% de la total superficie de la propiedad, con altura de 2 plantas (7 metros).

Las edificaciones deberán distar por lo menos 15 metros de los linderos y de los caminos públicos.

#### NORMA 11.6 FINCAS INDIVISIBLES

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

#### NORMA 12.1 CONCEPTO

#### SECCION 23 ZONA 12 "RURAL".

La Zona "Rural", así clasificada en los planos se extiende sobre suelo No Urbanizable del presente Plan General. Comprende los terrenos yermos o cultivados que no reúnen especial interés agrario ni urbanístico, para protegerlos contra una posible utilización abusiva. Esta calificación es independiente de la existencia o no de regadío.

#### NORMA 12.2 REGIMEN DE EDIFICACION



1. Se podrá edificar una vivienda de trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados como máximo, al servicio de la finca agraria, en todas aquellas cuya extensión sea como mínimo de 8 hectáreas; no obstante, en fincas superiores a esta superficie podrá construirse otra vivienda más por cada 20 hectáreas que excedan de las ocho primeras. Sin perjuicio de lo anterior, en fincas superiores a 2 hectáreas pueden realizarse otras construcciones con destino exclusivo al servicio de la propia finca, para establos, graneros, pajares, granjas avícola, etc., con superficie cubierta máxima del 10 por 100 de la superficie de la propia finca, si ésta no excede de 15 Has.; si excediere de esta última superficie y hasta 50 Has.,

el 5 por 100; y en las fincas de más de 50 Has., el 3 por 100. En cualquier caso, la situación y disposición de las edificaciones deberá ser sometida a aprobación por la Corporación Municipal con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, a fin de evitar alteraciones paisajísticas, ecológicas o sanitarias".

2. Las edificaciones que se construyan al amparo de esta norma deberán estar destinadas al uso exclusivo y directo de su propietario, administrador, o bien de sus empleados para la explotación de la finca. La superficie destinada estrictamente a vivienda no excederá de 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) edificados, por cada parcela edificable.

3. Las construcciones se proyectarán con especial interés en fundirlas con el paisaje, de modo que su impacto visual sea mínimo tanto en visión próxima como lejana y tendrán una altura máxima de siete metros, equivalentes a dos plantas y una planta o desván no habitable por encima de dicha altura. Las construcciones deberán separarse, como mínimo siete metros de los límites de propiedad y quince del eje de los caminos públicos.

1. Los sectores pertenecientes a esta zona 12 estarán vinculados a la conservación de las actuales características y, por sus peculiares características, son objeto de una especial protección a los efectos del Art. 86 de la Ley del Suelo, y no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de sus aspectos paisajísticos y de su destino agrario, o lesionan el valor específico ambiental que se quiere proteger dentro del total territorio municipal de Murcia.

5%  
11/1 → 139,75 m<sup>2</sup>  
11/2 → 279,50 m<sup>2</sup>  
11/3 → 559 m<sup>2</sup>

#### NORMA 12.3 ORDENACION Y USOS TOLERADOS

2. En el desarrollo del Art. 86, en su relación con el Art. 85, 19, 29, 39 y 49 no se considerará que lesionan los valores específicos que se quiere proteger las siguientes construcciones, las cuales quedan sin embargo sujetas a específica limitaciones:

a) Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca; no obstante, cumplirán con la normativa propia de esta Zona en cuanto a edificabilidad y altura.

b) Las construcciones e instalaciones que hubieren de ejecutarse vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se ajustarán, en cuanto a usos, a la normativa señalada en las zonas 9b, 10 y 10b de este Plan General, si bien deberán tener carácter aislado y no superar la edificabilidad de 0,2 m3/m2.

c) Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se ajustarán, por analogía, al cumplimiento del procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo.

Tales edificaciones e instalaciones se sujetarán a las siguientes condiciones de volumen:

Edificabilidad: 0.5 m3 por m2 de superficie.

Altura: 2 plantas (7 metros), salvo edificaciones, o parte de ellas, que, por su propia naturaleza y de forma justificada, exijan una altura superior.

Las edificaciones serán aisladas, y su situación y disposición deberán ser sometidas a la aprobación por la Coporación Municipal con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, a fin de evitar alteraciones paisajísticas, ecológicas y sanitarias.

d) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, sin posibilidad de formar un núcleo de población, se ajustarán al pleno cumplimiento de las Normas de esta Zona. Se entenderá que cualquier edificación que contravenga a las presentes Normas mínimas, posibilita la formación de núcleo urbano.

3. Sobre suelo no urbanizable clasificado como Zona 12 "Rural" y en función de su genuino carácter que debe protegerse, se consideran excluidos los siguientes usos:

a) Los usos residenciales de vivienda agrupada en bloque plurifamiliar con elementos comunes.

b) Los equipamientos de cualquier clase, salvo los que merezcan la declaración de utilidad pública o interés social, previa tramitación del correspondiente expediente incoado al efecto.

c) Cualquier clase de suelo industrial.

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

NORMA 12.4  
FINCAS INDIVISIBLES.

22 de Octubre de 1.991  
DIRECTOR DE SERVICIOS

Aprobado por el Pleno de la Corporación,  
en sesión de 31 OCTUBRE 91  
EL SECRETARIO GENERAL





# TITULO V. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO



## Sección 1. DISPOSICIONES GENERALES.

### NORMA 54

*Correspondencia con los planos.*

En obligado desarrollo del apartado 2.3 del art. 12 de la vigente Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la clasificación de suelo urbanizable no programado (señalada con las iniciales NP) en los planos de este Plan General de ordenación urbana, halla su correspondencia específica en las Normas de este Título.

### NORMA 55

*Concepto y fines.*

En el presente Plan, y de acuerdo con el art. 11.2 de la Ley del Suelo, el suelo urbanizable no programado está destinado a recibir aquellas iniciativas públicas o privadas tendentes a completar la estructura urbana propuesta con lo que se asegura hasta los límites señalados en la Norma 2, la elasticidad del Plan frente a futuras actuaciones que hoy son imprevisibles, en su exacta localización. Pueden ser las siguientes:

- Necesarias ampliaciones de la estructura urbanística planeada por agotamiento sectorial de los espacios programados, en un desbordamiento del modelo de demanda prevista.
- Necesarios complementos a la estructura urbanística planteada por aparición de usos imprevistos que requieren tipologías nuevas adecuadas.
- Ampliaciones y complementos de la estructura urbanística planeada, por la aparición de importantes iniciativas privadas, en desbordamiento del modelo de oferta previsto.
- Utilizaciones esporádicas que no tienen concreta localización prevista por estar genéricamente adecuadas a extensos territorios, es el caso de las "Colonias Rurales y Forestales" que se añaden a este Título como Norma 6c.

Con los sectores denominados "categoría O" se pretende resolver únicamente los objetivos característicos del apartado A.

Se pretende en todos los demás casos, la utilización condicionada de determinados terrenos para asegurar parcialmente su protección así como para asegurar la cesión pública de grandes espacios libres.

### NORMA 56

*Tipos de actuaciones.*

Sobre el suelo urbanizable no programado señalado en los planos B3 del presente Plan general, se podrán llevar a cabo actuaciones que respondan a los siguientes tipos, de acuerdo con los fines señalados en la Norma anterior, y en relación con lo que se indica en la Norma 48.

- Conjuntos que constituyan por sí mismos una unidad urbanística dentro de la estructura comarcal de asentamientos que caracteriza el término municipal de Murcia.
- Zonas residenciales, industriales o de equipamientos así como zonas libres públicas que constituyan un complemento de los existentes.
- Asentamientos aislados, predominantemente de carácter turístico o residencial de segunda vivienda.
- Sectores denominados categoría O) de pequeña extensión sobre los que existe predeterminación de la zonificación que deberá ser predominante en el desarrollo, si procediera, de los futuros instrumentos de planeamiento, o sea Programa de Actuación urbanística y Plan parcial de ordenación.

### NORMA 57

*Sectores.*

A los efectos de señalar los usos incompatibles y demás características exigidas por el art. 12, 2, 3, de la Ley del Suelo, se han numerado en los planos B3 los distintos sectores de suelo urbanizable no programado.

Son los siguientes:

Sectores de "categoría O", sobre múltiples lugares.

- Sector I. Al O. de Sangonera La Seca.
- Sector II. Al N. de Guadalupe, incluye la posible parcela de cesión al M.E.C. para "Campus" universitario.
- Sector III. Parte septentrional del Ensanche Norte.
- Sector IV. Al N. de Monteagudo y El Campillo.
- Sector V. A ambos lados del Embalse de Santo-mera.
- Sector VI. Al O. de Sangonera la Verde.

### NORMA 58

*Usos y características.*

Los distintos Programas de actuación urbanística cumplirán con las determinaciones mínimas siguientes:

- Los conjuntos urbanos descritos en el apartado a) de la Norma 56 tan sólo se podrán programar sobre los sectores XIV y XVI. La población mínima prevista para cada conjunto será de 1.500 viviendas con 500 empleos industriales; y la máxima en cada sector de 3.600 viviendas y 1.200 empleos industriales; mediante justificación urbanística que deberá aprobar fundadamente el Ayuntamiento se podrán sobrepasar los máximos antedichos. Las zonas residenciales que se programen en dichos conjuntos urbanos requerirán ineludiblemente el complemento de zonas industriales situadas a distancia menor de 5 Km. en la proporción de por lo menos 1 Ha. bruta industrial por cada 2 Ha. brutas de zonas residenciales. En dichos conjuntos urbanos se cumplirán las siguientes obligaciones:
  - Destino de terrenos en suelo urbano para parques y jardines públicos, equipamientos, servicios urbanos y comunicaciones y transportes en proporción no inferior al 40 % de la

total superficie (excluidos viales) del Plan parcial.

- b) Cesión obligatoria y gratuita del 20 % del aprovechamiento medio restante del sector.
- c) Cesión de suelo que pasará a ser no urbanizable para uso público en uno o varios polígonos, en posición interior o exterior al sector cuya situación el Ayuntamiento discrecionalmente aceptará, en la proporción de una Ha. de suelo no urbanizable por cada 20 viviendas o fracción superior a 10 viviendas incluidas en el Plan parcial.

B. En los sectores I, IV, XIV y XVI:

Los desarrollos residenciales que pudieren aprobarse se ajustarán a la Zona 3c.

Los desarrollos industriales se ajustarán a la zona 4b, u otra especial, si fueran de envergadura o peligrosidad imprevistas.

Los desarrollos de equipamiento se ajustan a la zona 9a en cuanto estén previstos en ella.

Sobre la parte hoy no boscosa de dichos sectores I, IV, XIV y XVI, se admitirán todos los usos debidamente estructurados.

- C. El **sector II** admite: a) Un grupo residencial limitado a 600 viviendas como desarrollo máximo para el que se podrá elegir los tipos de ordenación propios de las zonas 3c y 6b, ésta hasta un máximo de 200 viviendas formando parte de las 600 antedichas. El derecho de su desarrollo corresponde a la propiedad cedente al Municipio de los terrenos destinados a uso universitario incluidos en el sector de Suelo Urbanizable Programado denominado "Ciudad Universitaria"; b) al desarrollo que más abajo se regula en E.

- D. El sector III queda vinculado a constituir un desarrollo complementario de la Ciudad de Murcia, en armonía y continuidad con la misma; con reserva explícita para Zona de "Parques y Jardines públicos, (7a) sobre todos los terrenos del mismo situados al Norte del vial que lo atraviesa de Este a Oeste.

- E. Sobre los sectores II y IV, se admitirá cualquier uso residencial, industrial o de equipamiento, pero limitados los usos residenciales para el sector II a los tipos propios de las Zonas 6b y 6c, y los industriales a los propios de la Zona 4b. En estos sectores se cumplirán las siguientes obligaciones mínimas:

- a) Limitación a 1.500 viviendas en total, sobre cada sector de suelo no programado del presente Plan general.
- b) Limitación a un máximo de 100 Ha. de polígono industrial bruto, en uno o varios polígonos que no sean menores de 15 Ha. cada uno.
- c) Cesión de suelo que pasará a ser no urbanizable para uso público, en uno o varios polígonos, en posición interior o exterior al sector, cuya situación el Ayuntamiento discrecio-

nalmente aceptará, y en una superficie igual al 80 % de la total objeto del futuro Plan parcial.

- F. Sobre el sector VI tan sólo se admitirán los usos residenciales limitados a los tipos propios de las Zonas 6b y 6c, y con estricto cumplimiento de los apartados a) y c) del epígrafe E precedente. En el sector VI' tan sólo se admitirán igualmente, los usos residenciales limitados a los tipos propios de las zonas 6.b y 6.c, con una limitación de construcción de un máximo de 750 viviendas en el sector y con obligación de cesión de suelo, que pasaría a ser No Urbanizable de uso público, en posición interior al sector, cuya situación el Ayuntamiento discrecionalmente determinará en orden a preservar los valores ambientales y estéticos del sector y con una superficie no inferior a 2.300.000 m<sup>2</sup>.

- G. Sobre el sector VII, se consideran incompatibles los usos residenciales y turístico-residenciales, y permitidos todos los demás.

- H. Los desarrollos turístico-residenciales a que se refiere en apartado c) de la Norma 56 se declaran compatibles en cualquier sector, excepto en el VII.

Se considera este desarrollo el propio de los sectores V, VIII, IX, X, XI, XII, XIII y XV, en los que se declara incompatible el uso industrial.

Los desarrollos turístico-residenciales se ajustarán a la Norma 6c, para suelo no boscoso, en cuyo caso, sobre el suelo no ocupado por las Colonias Rurales se autorizarán las construcciones previas para la Zona 12 en las condiciones que sus Normas especifican.

- I. Sobre suelo hoy boscoso de cualquier sector urbanizable no programado, sólo se permitirá el desarrollo previsto como Zona 6c; en cuyo caso, sobre el resto no ocupado por las colonias forestales se autorizarán las construcciones previstas para la Zona 8b, en las condiciones que sus Normas especifican.

La delimitación de las áreas boscosas de cada sector urbanizable no programado se determinará, previo análisis de sus características (naturaleza y densidad del arbolado, topografía, etc.), en las bases del correspondiente concurso de programas de actuación urbanística.

Serán de obligado cumplimiento para el desarrollo de suelo urbanizable no programado las normas específicas contenidas en la Norma anterior, pero con carácter general se considera de obligada referencia en la redacción de Programas de actuación urbanística el repertorio de Normas contenidas en el Título IV a no ser que se trate del supuesto contemplado en el apartado b) de la Norma 55.

En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística se tendrá muy presente el art. 85 de la Ley del Suelo, en cuanto a:



- a) Respecto a las incompatibilidades señaladas para cada sector en la Norma 58 de este Plan general.

- b) Regirán las Normas de las Zonas 8b y 12 según se trate de sectores boscosos o no, en las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.

- c) Adecuación de las construcciones e instalaciones que deberán ejecutarse vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, en cuanto se señala en las Zonas 9b, 10 y 10b de este Plan general.

- d) Se ajustarán por analogía al cumplimiento de las Normas de la zona 8b y 12, según se trate respectivamente de sectores boscosos o no, previo cumplimiento del procedimiento previsto en el art. 43,3 de la Ley del Suelo, las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

- e) Se ajustarán al pleno cumplimiento de las Normas de la Zona 8b o 12 según se trate respectivamente de sectores boscosos o no, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, sin posibilidad de formar un núcleo de población. 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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

- f) A los efectos de la presente Norma, se definen como sectores boscosos aquellos en que se aprecie continuidad de arbolado no frutal con una densidad igual o superior a 200 árboles por hectárea.

- A. Superficies mínimas. Las actuaciones en áreas NPO habrán de cumplir los siguientes requisitos de superficies mínimas:

En áreas de uso global residencial, excluida la situada en el Ensanche Norte de la Ciudad, con extensión total superior a 10 Has., la superficie mínima de actuación a través de Programas de Actuación Urbanística será de 5 Has; en las que tienen extensión inferior a 10 Has., la actuación deberá comprender la totalidad del área.

En las áreas de uso global industrial, con extensión total superior a 20 Has, la superficie mínima de actuación será de 10 Has; en las inferiores a 20 Has, la actuación deberá comprender su totalidad.

En las áreas de uso global de equipamientos con extensión total superior a 10 Has, la superficie mínima de actuación será de 5 Has; en las inferiores a aquella superficie, la actuación deberá comprender su totalidad.

En el área de uso global residencial situada en el Ensanche Norte de la Ciudad, las actuaciones

## NORMA 61

### Áreas NPO

## NORMA 59

### Normativa de zonas.

## NORMA 60

### Régimen preventivo.

deberán comprender, al menos, la totalidad de uno de los tres sectores delimitados en el plano B.4.2. bis.

- B. Intensidades de los usos globales.  
Las intensidades de los globales de las áreas NPO definidas en los planos B.2.2. serán, como máximo, las siguientes:

En las áreas de uso global residencial, excluidas las situadas en el Ensanche Norte, la intensidad máxima será de 2 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de superficie de terrenos comprendidos en la actuación, incluidos los que con carácter orientativo se prefijan en los planos B.2.3 y B.3.3 con destino a viales, zonas verdes y zonas de equipamiento.

En las áreas de uso global de equipamientos, la intensidad máxima será de 2 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de superficie de terrenos comprendidos en la actuación, incluidos los que con carácter orientativo se prefijan en los planos B.2.3 y B.3.3 con destino a viales y zonas verdes.

En las áreas de uso global industrial, la intensidad máxima será de 2,1 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de superficie de terrenos comprendidos en la actuación, incluidos los que con carácter orientativo se prefijan en los planos B.2.3 y B.3.3 con destino a viales y zonas verdes.

En los sectores NPO situados en el Ensanche Norte delimitados en el plano B.4.2 bis las intensidades respectivas, en m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de terrenos comprendidos en el sector correspondiente, incluidos los que con carácter orientativo se prefijan en los planos B.3.1 con destino a viales, zonas verdes y zonas de equipamiento, serán las siguientes:

Sector Norte	=	3,26 m <sup>3</sup> /f <sup>2</sup>
Sector Sur	=	3,21 m <sup>3</sup> /f <sup>2</sup>
Sector Este	=	2 m <sup>3</sup> /f <sup>2</sup>

## Sección 2. ZONA 6c. "COLONIAS RURALES O FORESTALES".

### NORMA 6.c.1 Concepto.

La Zona 6c. "Colonias Rurales o Forestales", están previstas para desarrollar sobre suelo urbanizable no programado; por esta razón no figura delimitada en los planos del presente Plan general. Comprende áreas de edificación enclavadas en sectores de bosque o campo que por sus condiciones de paisaje o clima son adecuadas al uso residencial preferentemente de veraneo o turístico. Prevé el desarrollo o bien de viviendas unifamiliares autónomas y agrupadas horizontalmente, o bien de pequeños hoteles o grupos de apartamentos, en conjuntos aislados de población limitada y baja densidad, aunque siempre con edificabilidad superior a la que les correspondría por su condición de suelo rural o forestal.

### NORMA 6.c.2 Régimen urbanístico.

Sobre los terrenos calificados como suelo urbanizable no programado, tal como se indica en los planos del presente Plan general de Ordenación, y de acuerdo con las limitaciones del presente Título V, po-

drán desarrollarse. Programas de actuación urbanística encaminados a la redacción de Planes parciales de ordenación en los que, entre otros, se admitirán los usos derivados de esta Zona 6c, y se exigirán las cesiones de suelo público que más adelante se precisan.

Esta utilización será la única que se admitirá sobre suelo calificado como urbanizable no programado en este Plan general, en el que además existan mantos forestales.

### NORMA 6.c.3 Condiciones de edificación.

La edificación acogida a la normativa de la Zona 6c. "Colonias Rurales o forestales" en las condiciones que se precisan en la Norma anterior, requerirá la previa formación y aprobación de un Plan parcial de ordenación, como en la misma se dice.

El Plan parcial, deberá ajustarse a las siguientes limitaciones:

- 1º La unidad residencial que se cree de acuerdo con la presente normativa deberá distar un mínimo de 1.500 metros entre sus puntos más próximos de cualquier otra unidad residencial análoga.

- 2º Cada unidad residencial no podrá exceder de ochenta viviendas ni de 28 Ha. de extensión, incluidas las correspondientes Zonas públicas de espacios libres, equipamientos, servicios, viales y aparcamientos, así como las de cesión obligatoria según la Ley.

- 3º La edificación, aparte de los equipamientos y servicios, quedará restringida a los usos de vivienda unifamiliar u hotelero en agrupaciones sujetas a los siguientes límites:

En sectores de bosque: mínimo de 8 y máximo de 20 viviendas; extensión máxima de suelo forestal afectado: 7 Ha.

En sectores de campo: mínimo de 20 y máximo de 80 viviendas; extensión máxima de suelo rural afectado: 28 Ha.

A los efectos de las anteriores limitaciones, se computarán los usos hoteleros (pequeños hoteles o apartamentos) en la equivalencia teórica de una vivienda por cada 10 camas de hotel o apartamentos.

- 4º Las parcelas, de propiedad privada e indivisa, tendrán cada una, una extensión mínima de N x 2.500 m<sup>2</sup>. siendo N el número total de viviendas (reales o equivalentes según la regla anterior) que cada colonia tenga asignada.

- 5º La edificación de las N viviendas (reales o equivalentes) correspondiente a cada colonia así como de sus locales de servicio, no ocupará en planta más de N x 125 m<sup>2</sup>., ni en volumen N x 800 m<sup>3</sup>; y deberá hacerse de tal modo que resulte un único volumen continuamente edificado en el espacio, pero se considerará que no rom-

pen dicha continuidad ni los locales cubiertos y abiertos lateralmente, ni los pasajes peatonales descubiertos de ancho inferior a 3 m, siempre que separen grupos de cuatro o más viviendas en ningún punto el intradós del forjado superior se elevará más de 6 m. sobre la rasante actual del terreno en la vertical de dicho punto.

- 6º Cuando la colonia o parte de ella se desarrolle mediante viviendas, cada vivienda será de uso unifamiliar y tendrá todos los servicios necesarios para su autónomo funcionamiento como vivienda unifamiliar, por lo que debe prohibirse la mancomunidad o colectivización de funciones propias de la vida familiar, pero no así en cuanto a los servicios como depósitos de gas y de agua, pararrayos, antenas colectivas y garajes, en los límites fijados por el Plan parcial.

- 7º No se autorizarán los usos industriales comerciales ni en general los colectivos, dispersos entre las residencias, sino que deberán quedar agrupados en el sector de equipamientos con los deportivos y de ocio.

- 8º Sobre los sectores de Suelo urbanizable no programado de este Plan general y para las unidades residenciales que se creen en ellos de acuerdo con esta Norma, se exigirá que por su especial situación no sean visibles desde ningún punto de la ciudad de Murcia y su Huerta.

- 9º En el Programa de Actuación y ulterior Plan parcial que se redacten de acuerdo con las Normas 36, 37 y 38 de este Plan general, las cesiones mínimas previstas en el art. 85 en relación con el art. 84, nºs. 2, 3, y 4 de la Ley del Suelo serán las siguientes:

- a) Cesión de suelo no urbanizable para uso público en uno o varios polígonos de 3 Ha. de superficie mínima, en posición contigua o no al Plan parcial de acuerdo con la siguiente proporción:

Una Ha. de bosque por cada Ha. o porción superior a media Ha. incluida en el Plan parcial.

Media Ha. de suelo no urbanizable de campo por cada Ha. o fracción superior a media Ha., incluida en el Plan parcial.

- b) Cesión obligatoria y gratuita del 20% del aprovechamiento medio restante del sector, después de cedidos los terrenos destinados permanentemente a los fines establecidos en los apartados b) y c) del art. 13,2 de la Ley del Suelo y de más servicios necesarios.

### NORMA 6.c.4 Finca indivisible.

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, en la forma que ordena la Norma 11 de este Plan General.

MUNICIPIO DE MURCIA A PAG. 29

# TITULO VI. DISPOSICION TRANSITORIA SOBRE AMPLIACION DE INDUSTRIAS.

## **NORMA transitoria única.**

### *Ampliación de industrias.*

1. Conforme al artículo 61 de la Ley del Suelo, las industrias que estuvieren en funcionamiento en la fecha de la aprobación provisional de este Plan General podrán ampliar sus instalaciones hasta un máximo del 50% (cincuenta por ciento) de su volumen actual edificado cubierto y cerrado, si la correspondiente solicitud de licencia de obras se presenta en el Registro General del Ayuntamiento antes del término de cuatro años a partir de la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, y si se cumple además las siguientes condiciones:

- 1º: Que los terrenos en que se halla la actual edificación industrial y su ampliación estén situados en Zonas 11, 12 o en alguno de los sectores de suelo urbanizable no programado del presente Plan General, excluidos los sectores de No Programado 0 salvo los destinados a desarrollos industriales.
- 2º: Que se respeten las limitaciones señaladas en las Normas 4a.4 y 4a.5 de este Plan.
- 3º: Que se cumplan las vigentes Ordenanzas

Municipales de Edificación.

- 4º: Que las nuevas edificaciones se separen, como mínimo, siete metros, de los límites de propiedad y quince metros del eje de los caminos públicos.
2. Transcurrido el plazo fijado en el apartado 1 anterior, las ampliaciones de instalaciones industriales deberán sujetarse al artículo 60 de la Ley del Suelo.

Murcia, Diciembre 1978

TITULO VII.

NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.

Sección preliminar. Disposiciones generales.

Norma 62  
Áreas de protección arqueológica.

Tendrán la consideración de áreas de protección arqueológica las que así se definan y delimiten en el Plan Especial que con esa finalidad se redacte.

Norma 63  
Licencias

El procedimiento para el otorgamiento de la licencia municipal para las construcciones de nueva planta, obras de reforma, demoliciones y movimientos de tierras será el que se determine en el Plan Especial de Protección Arqueológica que se redacte.

Sección 1. Areas arqueológicas situadas en Suelo Urbano y No Urbanizable.

Norma 64  
Ordenación

La edificación en las áreas de protección arqueológica se realizará conforme a la tipología, en manzana cerrada o de edificación aislada, fijada por la norma respectiva de la zona de normativa homogénea del presente Plan General en que se encuentre situado el solar o parcela objeto de edificación.

Norma 65  
Condiciones de volumen.

En las áreas de protección arqueológica se aplicarán las condiciones de volumen fijadas por el presente Plan General a la zona de normativa homogénea en que se encuentre el solar o parcela objeto de edificación, salvo que, por aparición de restos arqueológicos de interés y para posibilitar su conservación y adecuada integración en la edificación o entorno, sea necesario reordenar los volúmenes de edificación.

Dicha reordenación podrá realizarse mediante Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, con el alcance que para cada una de ambas figuras de planeamiento se determina en las normas siguientes. En los solares enclavados dentro de la delimitación del recinto histórico-artístico, las reordenaciones urbanas que puedan plantearse mediante un Plan Especial de Reforma Interior, deberán fundamentarse en la existencia de un bien arqueológico de interés cultural declarado o incoado el expediente para su declaración.

En cualquier caso, la edificabilidad del solar o parcela, medida en metros cuadrados, no superará la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen fijadas por el presente Plan General de Ordenación para la zona de normativa homogénea en que se encuentre.

A estos efectos, las áreas de edificación en sótano o semisótano que hubieren de quedar afectas a la conservación, acceso o contemplación de los restos arqueológicos computarán en un 50 % de su superficie en el cálculo de la edificabilidad posible en el solar o parcela.

Asimismo, las superficies edificadas en planta baja que se destinen a espacios porticados para acceso y contemplación de los restos arqueológicos no se incluirán en el cálculo de la edificabilidad consumida.

Norma 66  
Estudios de Detalle

La reordenación de los volúmenes de edificación por medio de Estudio de Detalle, podrá adoptar las siguientes determinaciones:

- Altura: Podrá elevarse una planta de ático retranqueado sobre el n° de plantas máximo fijado por las Normas de zona del presente Plan General al solar o parcela objeto de edificación.

- Fondo edificable: No será exigible limitación de fondo edificable.

- Separación a linderos: En los tipos de ordenación en edificación aislada, la separación a linderos podrá reducirse a 2 metros.

Norma 67  
Planes Especiales de Reforma Interior

Conservando el tipo de ordenación fijado para la zona de situación del solar o parcela, podrán establecerse, por medio de Plan Especial de Reforma Interior, nuevas alineaciones, alturas y fondos edificables, que deberán ser concordantes con el entorno, y justificados en razón a la importancia de los restos arqueológicos aparecidos.

Norma 68  
Condiciones de uso

Los usos del suelo y de las edificaciones se regirán por las normas respectivas de la zona en que se encuentren situados los terrenos, según las calificaciones del presente Plan General de Ordenación.

No obstante, si a la conservación de restos arqueológicos conviniera:

a. No será exigible la dotación de plazas de aparcamiento determinada por el art. 24 de las CO.MM. de Edificación.

b. Podrán establecerse usos comerciales o de equipamientos en las áreas de sótano o semisótano que hubieren de quedar afectas a la conservación, acceso o contemplación de restos arqueológicos, sin que se contabilicen en el cómputo de plantas de la edificación, a efectos de la aplicación de las normas de altura máxima, en número de plantas, edificable.

Sección 2. Areas arqueológicas situadas en Suelo Urbanizable.

Norma 69  
Ordenación

En los planes parciales que se redacten en sectores en que se incluyan terrenos comprendidos en áreas de protección arqueológica, se fijarán las normas conducentes a la protección de los restos arqueológicos, que deberán integrarse teniendo en cuenta sus características, en la ordenación urbanística que se realice.

Norma Transitoria

Las anteriores normas resultarán de aplicación a las fincas edificadas, donde se hayan encontrado restos arqueológicos.

AYUNTAMIENTO DE MURCIA  
DILIGENCIA: Aprobado  
Inicialmente por el Ayuntamiento de Murcia en sesión de 25-6-87  
SECRETARIO GENERAL  
AYUNTAMIENTO DE MURCIA  
DILIGENCIA: Aprobado  
Definitivamente por el Ayuntamiento de Murcia en sesión de 27-10-87  
SECRETARIO GENERAL

A. DEFINITIVA RESOLUCION 15-1-87

# ANEXO I. CALLEJERO ZONAS: 1A y 1B

## ANEXO I

Relación alfabética de las vías urbanas del Casco de Murcia comprendidas en las zonas 1a y 1b del Plan General de Ordenación, con expresión en metros y números de plantas de la altura en las mismas.

A	Altura mts.	Plantas
Acisclo Díaz excepto núms. pares entre Portillo de San Antonio y Burruezo	16	5
Aduana	13	4
Agustinas	13	4
Agustinas Plaza	13	4
Aistor	13	4
Aladreros	13	4
Alameda de Capuchinos-Tramo Sur entre M. de Corvera y S. Magin .Resto Alameda Capuchinos, Albacete	19 16	6 5
Albudeiteros	13	4
Alcalde López Somalo	16	5
Alejandro Salazar	13	4
Alejandro Seiquer, números impares	16	5
Alfareros	16	5
Alfaro	13	4
Aliaga	13	4
Almenara	13	4
Almohajar, números pares	16	5
Almudena	28	9
Almudí	13	4
Alvarez Quintero (antes Coruña)	16	5
Andrés Baquero	13	4
Angel del	16	5
Angel Guirao, tramo entre Sta. Clara y Plaza del Romea	16	5

Angustias	13	4
Animas	16	5
Apóstoles	16	5
Apóstoles Plaza	16	5
Arco de Camachos	16	5
Arco de Verónicas	13	4
Arco de Santo Domingo	13	4
Argilico	13	4
Arquitecto Pedro Cerdán	13	4
Arzobispo Simón López (antes Bodegonos)	16	5
Arrixaca	16	5
Auroros	16	5
Actor Fernández Ardavín (antes Santa Gertrudis)	16	5
Ayllón	13	4
Azucaque	13	4

## B

	Altura mts.	Plantas
Baeza	13	4
Baños del Alcázar	16	5
Baraundillo	16	5
Baritono Marcos Redondo	16	5
Barrionuevo	16	5
Betsabé	16	5
Bocio	16	5
Bolos, de los	19	6
Brujera, de la	10	3
Burruezo	10	3
Burruezo (Callejón), núms. impares	16	5

## C

	Altura mts.	Plantas
Caballero	16	5
Calderón de la Barca	16	5
Calvo Sotelo, Plaza (antes Camachos)	13	4
Capuchinos	16	5
Cardenal Belluga, Plaza de	16	5
Carlos III (Primer tramo Oeste)	28	9
Caravaca	16	5
Carniceros	13	4
Cartagena, tramo junto a Plaza de Camachos	13	4
Cartagena, Resto	19	6
Casanova (calle)	16	5
Casanova (plaza)	16	5
Ceballos, Plaza y Calle	16	5
Ceferinos	13	4
Cetina, Plaza de	16	5
Cigarral	16	5
Ciudad de Almería, Avenida de (desde Plaza del Ing. Juan de la Cierva a Cartagena)	19	6
Clementes	16	5
Colón, Alameda de	19	6
Conde de Roche	16	5
Conde del Valle de San Juan, tramo al Este de la Gran Vía J. Antonio	16	5
Conde del Valle de San Juan, tramo Oeste G.V.J. Antonio	19	6
Condomina entre Ronda de Garay y Seminario Menor	19	6
Corbalán	16	5
Cortés, incluso fondo de saco	10	3
Corregidor	10	3

Cruz Roja, Plaza de la, de López Puigcerver a Teniente Flomesta	16	5
Cruz Roja, Plaza de la, Resto	19	6
Cubos, Callejón de los	10	3
Cuesta de la Magdalena y San Benito, acera pares.	16	5

<b>D</b>	<b>Altura mts.</b>	<b>Plantas</b>
Desamparados	10	3
Díaz	16	5
Diego Hernández (antes de la Greña)	16	5
División Azul	16	5
Doctor José Pérez Mateos	16	5

<b>E</b>	<b>Altura mts.</b>	<b>Plantas</b>
Echegaray	16	5
Entierro de la Sardina	16	5
Ericas	13	4
Escopeteros	10	3
Esparteros	16	5
Estrella	16	5
Eulogio Soriano	16	5

<b>F</b>	<b>Altura mts.</b>	<b>Plantas</b>
Faz, de la	13	4
Federico Balart	16	5
Fernández Ardavín, entre Plaza de Romea y Sta. Gertrudis	16	5
Fernández Caballero	16	5
Fernando Díaz de Mendoza	16	5
Flores, Plaza de las (antes Díaz Cassou)	16	5
Floridablanca	19	6
Fontes, Plaza de	16	5
Formalidad	16	5
Frutos Baeza	16	5
Fuensanta, de la	13	4

<b>G</b>	<b>Altura mts.</b>	<b>Plantas</b>
Galdo	16	5

Garay, Ronda de	19	6
García Alix	19	6
Gavacha	16	5
General Margallo	13	4
Glorieta de España	16	5
Gómez Cortina	16	5
González Adalid, entre Serrano Alcázar y Platería	13	4
González Adalid, resto	13	4
González Cebrián (antes Campaneros)	16	5
González Conde, Plaza de	19	6
Goya	16	5
Gracia	16	5
Gran Vía	10	3

<b>H</b>	<b>Altura mts.</b>	<b>Plantas</b>
Hernández Amores, Plaza de, Fachada Este	13	4
Hernández Amores, Plaza de, Resto	16	5
Hernández del Aguila	13	4
Hidalgo	13	4
Hidalgo, fondo de saco Norte	10	3
Horno	13	4
Hortelanos	10	3
Huertas	16	5
Huerto de Capuchinos	16	5

<b>I</b>	<b>Altura mts.</b>	<b>Plantas</b>
Infantes	13	4
Ingeniero Juan de la Cierva, Plaza del	19	6
Isidoro de la Cierva, números impares	16	5

<b>J</b>	<b>Altura mts.</b>	<b>Plantas</b>
Jaime I el Conquistador (núms. impares entre Angel Guirao y Plaza de la Fuensanta)	28	9
Jara Carillo	16	5
Jazmín, entre Almohajar y González Cebrián	10	3
Jazmín, resto	13	4

Jesús Quesada Sanz	16	5
Jiménez Baeza	16	5
Joaquín Baguenas	13	4
José Antonio, Avda.	28	9
José Antonio Ponzoa	16	5
José Castaños	16	5
José Esteve Mora, Plaza de	16	5
Joselito	16	5
Juan Antonio Hernández del Aguila (con exclusión edificios con fachada a Plaza Calvo Sotelo)	16	5
Juan Antonio Perea	16	5
Juan de la Cabra	16	5
Juan de la Cierva	19	6
Julián Calvo	16	5
Julián Romea, Plaza de	16	5
Junco	13	4

<b>L</b>	<b>Altura mts.</b>	<b>Plantas</b>
Laredo	16	5
Lebrel	10	3
León	16	5
Licenciado Cascales (antes Jabonerías)	13	4
López Puigcerver, de la Plaza de la Cruz Roja a la Estrella	16	5
Lorenzo Pausa	16	5
Lucas	16	5
Luis Braille	16	5
Luis Fontes Pagán	19	6
Llanos	16	5

<b>M</b>	<b>Altura mts.</b>	<b>Plantas</b>
Madre de Dios	19	6
Madrid	16	5
Maestro Alonso, entre Albacete y A. Guirao	16	5
Mahonesas	16	5
Manfredi	13	4
Manga, de la	10	3

Manresa	16	5
María Guerrero	16	5
Marín Baldo	16	5
Mariano Girada	16	5
Mariano Vergara, parte	16	5
Marqués de Corvera	16	5
Marqués de Ortuño	16	5
Marqués de Santa Ana (antes Sta. Ursula)	16	5
Marquesa, de la	16	5
Martínez Anido	16	5
Martínez Tornel, Plaza de	16	5
Matadero	16	5
Mateos	16	5
Merced, lado Sur, entre Plaza de Sto. Domingo y Alejandro Seiquer	16	5
Mercedes	16	5
Molinos	13	4
Montijo	13	4
Morera, de la	16	5
Muleta, de la	16	5
Muñoz de la Peña	16	5

**N**

Navarra	16	5
---------	----	---

**O**

Obdulio Miralles	16	5
Oliver, Plaza y calle	13	4
Organistas	13	4
Ovalo (Plaza)	19	6

**P**

Padilla	10	3
Paja (Plaza)	13	4
Palomarico	16	5
Parranda	16	5
Pascual	16	5
Pascual Abellán, hasta n.º 16 y 19	13	4

Pascual Abellán, núms. restantes	16	5
Pasos de Santiago (hasta iglesia Santiago)	16	5
Pastora (Deberá dejar Porche de 3 m. de Fondo en Fachada Sur) 10 → 13	10	3 → 4
Pedro de la Flor	13	4
Pedro Pou	16	5
Peligros	13	4
Perejil	10	3
Pilar, del	16	5
Pinares	16	5
Pintor Sobejano (antes Mesón)	19	6
Pintor Villacis	16	5
Pio Tejera (entre Sagasta y Huertas)	13	4
Pio Tejera (resto calle)	16	5
Plano de San Francisco	16	5
Platería	13	4
Platería entre Plaza de José Esteve y Sta. Isabel	19	6
Poeta Ramírez Pagán (antes del Sereno)	16	5
Poeta Zorrilla	16	5
Polo Medina	16	5
Portillo de S. Antonio (junto a Hacienda)	16	5
Id., pares entre Acisclo Díaz y Jerónimo de Roda	28	9
Pozo	13	4
Prieto	16	5
Princesa	19	6
Proclamación	16	5
Puerta de Orihuela	16	5
Puerta del Sol	16	5
Puxmarina	16	5
Puxmarina, Plaza de la	16	5

**R**

Ricardo Gil	16	5
Riquelme, hasta n.º 16 y 17	13	4
Riquelme, desde n.º 18 y 19	16	5
Ruipérez	13	4

**S**

Sacristía de San Miguel	10	3
Sagasta	16	5
Salvador Rueda	13	4
Salzillo	16	5
San Agustín, Plaza	14,50	4
San Andrés	16	5
San Antolín	16	5
San Antolín, Plaza	16	5
San Antonio, entre Pza. Apóstoles e Isidoro de la Cierva	16	5
San Bartolomé	10	3
San Bartolomé, Plaza	16	5
San Cristóbal	13	4
San Félix	16	5
San Francisco	13	4
San Fulgencio	16	5
San Ginés	16	5
San Ginés, Plaza de	16	5
San Ginés, Plaza, fondo de saco	13	4
San Joaquín	16	5
San Juan, Plaza y Calle	13	4
San Juan de Dios	16	5
San Julián, Plaza	16	5
San Leandro	16	5
San Lorenzo, entre Pinares y Alejandro Seiquer	16	5
San Luis Gonzaga	16	5
San Marcos	16	5
San Magín	16	5
San Miguel	16	5
San Nicolás, calle y Plaza	13	4
San Patricio	13	4
San Pedro, Plaza	16	5
Sánchez Madrigal	16	5
Sandoval, Plaza	16	5
Santa Catalina, Plaza	16	5



Santa Clara	16	5
Santa Gertrudis, Plaza	16	5
Santa Isabel, Plaza	16	5
Santa Isabel, Calle	28	9
Santa Lucía	16	5
Santa Teresa	13	4
Santo Cristo	19	6
Santo Domingo, Plaza (Sur)	16	5
Seiquer	16	5
Segura	16	5
Serrano Alcázar	13	4
	13	4

Serranos		
Simón García (1.º tramo)		
Sociedad		
<b>T</b>		
Tomás Maestre		
Toro, del		
Torre de Romo		
Trapería		
Travesía Cuesta de la Magdalena a Vinadel		
Travesía Ronda de Garay hasta Seminario Menor		

	13	4
	13	4
	16	5
<b>Altura mts.</b>		<b>Plantas</b>
	16	5
	13	4
	19	6
	16	5
	16	5
	16	5

Turroneiros		
<b>V</b>		
Verónicas		
Vidrieros		
Villaleal		
Vinadel		
<b>Y</b>		
Yesqueros, Plaza de		
<b>Z</b>		
Zabalburu, Pasaje de		
Zarandona		

	10	3
<b>Altura mts.</b>		<b>Plantas</b>
	13	4
	16	5
	16	5
	16	5
<b>Altura mts.</b>		<b>Plantas</b>
	13	4
<b>Altura mts.</b>		<b>Plantas</b>
	16	5
	16	5

<u>Ancho de calle</u>	<u>Cuerpos cerrados</u>	<u>Balcones</u>	<u>Farolas</u>
Menor de 4 m. ....	0'00 m.	0'00 m.	0'30 m.
Igual o mayor de 4 a menor de 6 .....	0'00 m.	0'30 m.	0'40 m.
Id. de 6 a menor de 8	0'00 m.	0'50 m.	0'50 m.
Id. de 8 a menor de 10	0'50 m.	0'70 m.	0'60 m.
Id. de 10 a menor de 12 .....	0'80 m.	0'90 m.	0'70 m.
Mayores de 12 m. ....	1'00 m.	1'00 m.	0'70 m.