NORMAS URBANÍSTICAS

1. TÍTULO I. NORMAS GENERALES. 10

1.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. 10

Art. 1. Objeto. 10
Art. 2. Naturaleza y ámbito territorial. 10
Art. 3. Vigencia. 10
Art. 4. Revisión. 10
Art. 5. Modificación. 11
Art. 6. Interpretación. 11
Art. 7. Obligatoriedad y ejecutividad del planeamiento. 12
Art. 8. Publicidad. 13
Art. 9. Seguimiento y control. 13
Art. 10. Documento del Plan. 13
Art. 11. Edificios y construcciones fuera de ordenación. 13

1.2. CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL. 15

1.2.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. 15
Art. 12. Instrumentos de ordenación diferida del PGMO. 15
Art. 13. Planes Parciales. 15
Art. 14. Planes Especiales. 16
Art. 15. Estudios de Detalle. 16
Art. 16. Normas complementarias. 16
1.2.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. 17
Art. 17. Tipos de actuaciones de gestión urbanística. 17
Art. 18. Actuaciones aisladas. 17
Art. 19. Edificación directa. 17
Art. 20. Cesión de viales. 17
Art. 21. Normalización de fincas. 18
Art. 22. Actuaciones integradas. 18
Art. 23. Unidades de Actuación. 18
Art. 24. Delimitación de Unidades de Actuación. 19
Art. 25. Sistemas de Actuación. 19
Art. 26. Programas de Actuación. 19
Art. 27. Proyecto de reparcelación. 20
Art. 28. Parcelaciones. 20
Art. 29. Plazo de edificación. 20
Art. 30. Delimitación de sectores. 21
1.2.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. 22
Art. 31. Instrumentos de ejecución del Plan General. 22
Art. 32. Definición de solar. 24
Art. 33. Ámbito vial de servicio a la parcela. 24
Art. 34. Encintado de aceras. 24
Art. 35. Pavimentado de calzadas. 25
Art. 36. Requisitos para la edificación de los solares. 25
Art. 37. Destino provisional de los solares. 25

1.3. CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 27

1.3.1. RÉGIMEN GENERAL. 27
Art. 38. Facultades de derecho de propiedad. 27
Art. 39. Clasificación del suelo. 27
1.3.2. SUELO URBANO. 27
Art. 40. Definición. 27
Art. 41. Categorías de suelo urbano. 27
1.3.3. SUELO URBANO CONSOLIDADO. 28
Art. 42. Definición. 28

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 43. Determinaciones. ... 28
Art. 44. Régimen del suelo. ... 28
Art. 45. Sistemas de actuación. ... 29
1.3.4. SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR ... 29
Art. 46. Definición. ... 29
Art. 47. Determinaciones. ... 29
Art. 48. Régimen provisional. ... 29
Art. 49. Régimen del suelo. ... 29
Art. 50. Sistema de actuación. ... 30
1.3.5. SUELO URBANO ESPECIAL. ... 30
Art. 51. Definición. ... 30
Art. 52. Determinaciones. ... 30
Art. 53. Régimen del suelo. ... 30
Art. 54. Sistemas de actuación. ... 31
1.3.6. SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL ... 31
Art. 55. Definición. ... 31
Art. 56. Determinaciones. ... 31
Art. 57. Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural. ... 32
1.3.7. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO ... 33
Art. 58. Relación de zonas de ordenación urbanística. Normas Particulares. ... 33
1.3.8. SUELO NO URBANIZABLE ... 45
Art. 59. Definición. ... 45
Art. 60. Régimen General. ... 45
Art. 61. Unidad mínima de cultivo. ... 46
Art. 62. Parcelaciones urbanísticas. ... 46
Art. 63. Prevención de las parcelaciones urbanísticas. ... 47
Art. 64. Núcleos de población. ... 48
Art. 65. Cerramientos. ... 48
Art. 66. Categorías de Suelo No Urbanizable. ... 48
1.3.9. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA ... 49
Art. 67. Definición. ... 49
Art. 68. Determinaciones. ... 49
Art. 69. Régimen del suelo. ... 49
Art. 70. Dominio Público de los caminos o carreteras de titularidad municipal. ... 50
Art. 71. Dominio Público de carreteras de la Región de Murcia. ... 50
Art. 72. Dominio Público de las Vías Pecuarias. ... 50
Art. 73. Dominio Público de las ramblas que cruzan el término municipal. ... 51
1.3.10. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO ... 51
Art. 74. Definición. ... 51
Art. 75. Determinaciones. ... 51
Art. 76. Régimen del suelo. ... 51
1.3.11. SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO ... 52
Art. 77. Definición. ... 52
Art. 78. Determinaciones. ... 52
Art. 79. Régimen del suelo. ... 53
1.3.12. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE. ... 53
Art. 80. Edificaciones existentes. ... 53
Art. 81. Instalaciones de producción agropecuaria existentes. ... 54
1.3.13. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ... 56
Art. 82. Zonas en que se divide el Suelo No Urbanizable. ... 56
1.3.14. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. ... 72
Art. 83. Definición. Régimen del Suelo Urbanizable. ... 72
Art. 84. Categorías de Suelo Urbanizable. ... 72
1.3.15. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. ... 72
Art. 85. Definición. ... 72
Art. 86. Régimen transitorio. ... 72
Art. 87. Determinaciones. ... 73
Art. 88. Uso global residencial. ... 74
Art. 89. Uso global de actividades económicas. ... 74

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 90. Régimen del suelo. ... 74
1.3.16. SUELO URBANIZABLE ESPECIAL. ... 75
Art. 91. Definición. ... 75
Art. 92. Régimen transitorio. ... 75
Art. 93. Determinaciones. ... 75
Art. 94. Uso global residencial. ... 76
Art. 95. Uso global de actividades económicas. ... 76
Art. 96. Régimen del suelo. ... 76
1.3.17. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. ... 77
Art. 97. Definición. ... 77
Art. 98. Régimen transitorio. ... 77
Art. 99. Determinaciones. ... 77
Art. 100. Uso global residencial. ... 78
Art. 101. Uso global de actividades económicas. ... 78
Art. 102. Régimen del suelo. ... 79
1.3.18. NORMAS SOBRE EL DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. ... 79
Art. 103. Planes Parciales y Especiales de ordenación. ... 79
Art. 104. Criterios de ordenación. ... 79
Art. 105. Reservas de suelo para dotaciones. ... 80
Art. 106. Espacios libres públicos. ... 81
Art. 107. Condiciones de diseño de la red viaria. ... 81
Art. 108. Condiciones de estacionamiento. ... 82
1.3.19. SISTEMAS GENERALES. ... 83
Art. 109. Definición, delimitación e identificación. ... 83
Art. 110. Regulación de los sistemas generales. ... 83
Art. 111. Titularidad y régimen urbanístico. ... 83
Art. 112. Vinculación y adscripción de terrenos. ... 83
Art. 113. Derechos y obligaciones de los propietarios. ... 83
Art. 114. Ocupación de terrenos de sistemas generales. ... 84
Art. 115. Adjudicación de terrenos. ... 84
Art. 116. Normativa particular de los Sistemas Generales. ... 85

2. TÍTULO II. NORMAS DE EDIFICACIÓN. ... 88

2.1. CAPÍTULO I. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES. ... 88

2.1.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y AL VIAL. ... 88
Art. 117. Alineación de vial. ... 88
Art. 118. Ancho de vial en un punto. ... 88
Art. 119. Manzana. ... 88
Art. 120. Patio de Manzana. ... 88
Art. 121. Línea de Rasante. ... 88
Art. 122. Cota de Rasante. ... 88
2.1.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA. ... 88
Art. 123. Parcela. ... 88
Art. 124. Parcela edificable. ... 89
Art. 125. Solar. ... 89
Art. 126. Lindes de parcela. ... 89
Art. 127. Linde frontal de parcela. ... 89
Art. 128. Cerramientos de parcela. ... 89
Art. 129. Parcela mínima. ... 89
Art. 130. Frente de parcela. ... 89
Art. 131. Círculo inscrito. ... 89
Art. 132. Ángulo medianero. ... 90
2.1.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA. ... 90
Art. 133. Alineaciones de la edificación. ... 90
Art. 134. Alineaciones de la edificación en planta baja. ... 90
Art. 135. Alineación de la edificación en planta de piso. ... 90
Art. 136. Alineaciones de volumen. ... 90

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 137. Distancia a linde. 90
Art. 138. Retranqueo de la edificación. 90
Art. 139. Profundidad edificable. 91
Art. 140. Separación entre edificaciones. 91
2.1.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN. 91
Art. 141. Superficie ocupada. 91
Art. 142. Coeficiente de ocupación. 91
Art. 143. Superficie libre. 91
Art. 144. Superficie construida por planta. 92
Art. 145. Superficie construida total. 92
Art. 146. Volumen construido. 92
Art. 147. Edificabilidad. 93
Art. 148. Coeficiente de edificabilidad neta. 93
Art. 149. Coeficiente de edificabilidad bruta. 93
2.1.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. 93
Art. 150. Altura reguladora. 93
Art. 151. Fijación de la altura reguladora en supuestos especiales. 94
Art. 152. Altura total. 94
Art. 153. Número de plantas. 94
Art. 154. Medianera. 95
Art. 155. Planta baja. 95
Art. 156. Planta de piso. 95
Art. 157. Planta de ático. 95
Art. 158. Aprovechamiento bajo cubierta. 95
Art. 159. Entreplanta. 96
Art. 160. Sótano. 96
Art. 161. Semisótano. 97
Art. 162. Soportal. 97
Art. 163. Pasaje. 97
Art. 164. Altura de planta. 97
Art. 165. Altura libre de planta. 97
Art. 166. Cuerpos volados. 98
Art. 167. Elementos salientes. 98
Art. 168. Marquesinas y toldos. 99
Art. 169. Rótulos y anuncios salientes. 99
Art. 170. Edificaciones auxiliares. 99
Art. 171. Elementos técnicos de las instalaciones. 99
Art. 172. Patios de luces y ventilación. 100
Art. 173. Patios abiertos a fachada. 100
Art. 174. Patios mancomunados. 100
2.1.6. CONDICIONES DE CALIDAD. 101
Art. 175. Calidad. 101
Art. 176. Estabilidad. 101
Art. 177. Iluminación. 101
Art. 178. Evacuación de humos. 101
Art. 179. Servicios Postales. 102
Art. 180. Instalaciones de climatización. 102
Art. 181. Aparatos elevadores. 103
Art. 182. Cuarto de limpieza. 103
2.1.7. CONDICIONES DE ACCESO EN LOS EDIFICIOS. 103
Art. 183. Accesos a las edificaciones. 103
Art. 184. Señalización de los edificios. 104
Art. 185. Puerta de acceso. 104
Art. 186. Circulación interior. 104
Art. 187. Escaleras. 104
Art. 188. Supresión de barreras arquitectónicas. 105
2.1.8. CONDICIONES DE ESTÉTICA. 105

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 189. Generalidades. ... 105
Art. 190. Proyectos y fachadas. ... 105
Art. 191. Conservación de fachadas. ... 105
Art. 192. Modificación de fachadas. ... 105
Art. 193. Instalaciones en la fachada. ... 106
Art. 194. Medianerías. ... 106
Art. 195. Vallado de solares. ... 107
2.1.9. USOS GLOBALES. ... 107
Art. 196. Usos globales. ... 107
Art. 197. Uso global residencial. ... 107
Art. 198. Uso global de Actividad Económica. ... 107

3. TÍTULO III. NORMAS DE USO. ... 108

3.1. CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES. ... 108

Art. 199. Ámbito de aplicación. ... 108
Art. 200. Calificación de usos: característicos, compatibles e incompatibles. ... 108

3.2. CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. ... 108

Art. 201. Clasificación de usos. ... 108
Art. 202. Simultaneidad de usos. ... 109
Art. 203. Usos en sótanos. ... 109

3.3. CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL. ... 109

Art. 204. Definición. ... 109
Art. 205. Condiciones de las viviendas. ... 109
Art. 206. Programa, composición y distribución. ... 110
Art. 207. Residencias colectivas ... 110

3.4. CAPÍTULO IV. USO INDUSTRIAL. ... 110

Art. 208. Definición. ... 110
Art. 209. Categorías. ... 110
Art. 210. Condiciones generales. ... 111
Art. 211. Condiciones particulares de las industrias compatibles. ... 111
Art. 212. Condiciones particulares de las industrias consideradas incompatibles: ... 112

3.5. CAPÍTULO V. USO TERCIARIO. ... 114

3.5.1. Uso comercial ... 114
Art. 213. Definición. ... 114
Art. 214. Condiciones. ... 114
3.5.2. Uso administrativo ... 116
Art. 215. Definición. ... 116
Art. 216. Condiciones. ... 116

3.6. CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL. ... 117

Art. 217. Definición. ... 117
Art. 218. Clasificación. ... 117
Art. 219. Carácter de las dotaciones. ... 117
Art. 220. Regulación. ... 118
3.6.2. Uso Equipamiento. ... 119
Art. 221. Definición. ... 119
Art. 222. Condiciones específicas. ... 119
Art. 223. Flexibilidad de la calificación. ... 119
Art. 224. Clasificación. ... 120
Art. 225. Condiciones particulares del tipo Administrativo-Institucional. ... 120
Art. 226. Condiciones particulares del tipo Sanitario-Asistencial. ... 121
Art. 227. Condiciones particulares del tipo Social-Asistencial. ... 122
Art. 228. Condiciones particulares del tipo Deportivo. ... 123
Art. 229. Condiciones particulares del tipo Docente. ... 124

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 230. Condiciones particulares del tipo Cultural. ... 124
Art. 231. Condiciones particulares del tipo Religioso. ... 125
Art. 232. Condiciones particulares del tipo Servicios urbanos. ... 125
Art. 233. Condiciones particulares del tipo Genérico. ... 126
3.6.3. Uso Espacios Libres. ... 126
Art. 234. Definición. ... 126
Art. 235. Condiciones. ... 127

3.7. CAPÍTULO IX. USO GARAJE-APARCAMIENTO. ... 127

Art. 236. Definición. ... 127
Art. 237. Condiciones. ... 127
Art. 238. Dotación de aparcamiento. ... 128
Art. 239. Aparcamientos obligatorios. ... 128
Art. 240. Plaza de aparcamiento. ... 129
Art. 241. Dimensión mínima de los distribuidores de acceso a las plazas de aparcamiento. ... 129
Art. 242. Acceso a los garajes. ... 129
Art. 243. Altura libre de garajes. ... 131
Art. 244. Ventilación de garajes. ... 131
Art. 245. Aparcamiento en los espacios libres. ... 131
Art. 246. Desagües. ... 132

3.8. CAPÍTULO X. USO COMUNICACIONES ... 132

Art. 247. Definición. ... 132
Art. 248. Aplicación y usos compatibles. ... 132
Art. 249. Condiciones generales de la Red Viaria. ... 132
Art. 250. Condiciones particulares de la Red Viaria. ... 134

3.9. CAPÍTULO XI. USO INFRAESTRUCTURAS. ... 136

Art. 251. Definición. ... 136
Art. 252. Regulación. ... 136
Art. 253. Condiciones de desarrollo. ... 137
Art. 254. Condiciones de ejecución. ... 137
Art. 255. Compatibilidad de usos. ... 137
Art. 256. Clasificación. ... 137
Art. 257. Condiciones particulares del tipo Abastecimiento de agua. ... 138
Art. 258. Condiciones particulares del tipo Saneamiento. ... 138
Art. 259. Condiciones particulares del tipo Electricidad. ... 138
Art. 260. Condiciones particulares del tipo Gas. ... 140
Art. 261. Condiciones particulares del tipo Teléfonos. ... 140
Art. 262. Condiciones particulares del tipo Residuos urbanos. ... 141
Art. 263. Condiciones particulares del tipo Estaciones de Servicio. ... 142

4. TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN. ... 144

4.1. CAPÍTULO I. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL ... 144

Art. 264. Carreteras. ... 144
Art. 265. Vías pecuarias. ... 145
Art. 266. Ley de Aguas. ... 145
Art. 267. Red eléctrica. ... 146
Art. 268. Red de saneamiento. Depuración. ... 147
Art. 269. Vertedero de residuos sólidos urbanos. RSU. ... 148
Art. 270. Yacimientos paleontológicos y arqueológicos. ... 149

4.2. CAPÍTULO II. PROTECCIÓN AMBIENTAL. ... 150

4.2.1. ALCANCE Y RESPONSABILIDADES ... 150
Art. 271. Normas Generales de Protección. Alcance. ... 150
Art. 272. Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente. ... 150
4.2.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO ABIÓTICO ... 150

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 273. Actividades extractivas 150
Art. 274. Contaminación atmosférica 150
Art. 275. Contaminación sonora 151
Art. 276. Cauces y aguas subterráneas 151
Art. 277. Residuos y vertidos 152
4.2.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO BIÓTICO 152
Art. 278. Flora 152
Art. 279. Protección del arbolado 154
Art. 280. Fauna 155
4.2.4. ESPACIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PATRIMONIO NATURAL 157
Art. 281. Espacios Naturales Protegidos 157
Art. 282. Montes de Utilidad Pública 158
Art. 283. Bandas de amortiguación 158
Art. 284. Hábitats de interés comunitario 160
Art. 285. Terrenos forestales 162
Art. 286. Vías Pecuarias 162

4.3. CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 164

Art. 287. Objeto. 164
Art. 288. Ámbito. 164
Art. 289. Niveles de protección de los bienes catalogados. 167
Art. 290. Protección Integral. 167
Art. 291. Protección Estructural. 168
Art. 292. Protección Ambiental. 168
Art. 293. Protección arqueológica. 169
Art. 294. Actuaciones en las zonas con protección arqueológica grado A: zonas de intervención arqueológica. 171
Art. 295. Actuaciones en las zonas con protección arqueológica grado B: zonas con restos arqueológicos. 172
Art. 296. Actuaciones en las zonas con protección arqueológica grado C: Zonas de entorno arqueológico. 172
Art. 297. Aparición de restos fuera de las áreas de protección. 173
Art. 298. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles. 173
Art. 299. Criterios generales de intervención. 173
Art. 300. Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos. 175
Art. 301. Obras permitidas y criterios de intervención específicos de cada edificio catalogado. 175
Art. 302. Deber de conservación de los bienes catalogados. 175
Art. 303. Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados. 175
Art. 304. Autorización previa. 176
Art. 305. Tramitación de las obras en edificios catalogados. 177
Art. 306. Modificaciones del Catálogo. 177

5. TÍTULO V. NORMAS DE GESTIÓN. 178

Art. 307. Las prioridades públicas a considerar en la elección de las alternativas a los Programas de Actuación elaborados por el Ayuntamiento para la gestión de Actuaciones Integradas por el sistema de concurrencia. 178
Art. 308. Condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas. 181
Art. 309. Fichas de gestión o programación. 181
Art. 310. Cuestiones de aplicación general. 182

6. TÍTULO VI. NORMAS DE URBANIZACIÓN. 183

6.1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES. 183

Art. 311. Objeto 183
Art. 312. Ámbito de aplicación 183
Art. 313. Garantías de Urbanización. 183
Art. 314. Tramitación de los Proyectos de Urbanización. 183
Art. 315. Contenido de los proyectos de urbanización. 183

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

6.2. CAPÍTULO II. RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE. 184

Art. 316. Definición. 184
Art. 317. Diseño. 184
Art. 318. Cálculo. 184
Art. 319. Ejecución. 186
Art. 320. Materiales. 187

6.3. CAPÍTULO III. RED DE RIEGO. 187

Art. 321. Definición. 187
Art. 322. Diseño. 187
Art. 323. Cálculo. 188
Art. 324. Materiales. 188

6.4. CAPÍTULO IV. RED DE HIDRANTES EXTERIORES. 188

Art. 325. Definición. 188
Art. 326. Diseño. 188
Art. 327. Cálculo. 188
Art. 328. Ejecución. 188

6.5. CAPÍTULO V. RED DE SANEAMIENTO, EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS. 189

Art. 329. Definición y Generalidades. 189
Art. 330. Diseño. 189
Art. 331. Cálculo. 189
Art. 332. Ejecución. 190
Art. 333. Materiales. 190

6.6. CAPÍTULO VI. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. 191

Art. 334. Definición. 191
Art. 335. Diseño. 191
Art. 336. Cálculo. 191
Art. 337. Ejecución. 192
Art. 338. Materiales. 192

6.7. CAPÍTULO VII. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. 192

Art. 339. Definición. 192
Art. 340. Diseño. 192
Art. 341. Cálculo. 194
Art. 342. Ejecución. 195
Art. 343. Materiales. 195

6.8. CAPÍTULO VIII. RED DE TELECOMUNICACIONES. 196

Art. 344. Definición. 196
Art. 345. Diseño. 196

6.9. CAPÍTULO IX. RED DE GAS. 197

Art. 346. Definición. 197
Art. 347. Diseño. 197

6.10. CAPÍTULO X. RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS Y ACERAS. 198

Art. 348. Definición. 198
Art. 349. Tipos de Vías. 198
Art. 350. Diseño. 199
Art. 351. Accesos de las vías particulares a las carreteras. 200
Art. 352. Pavimentación. 200
Art. 353. Diseño. 200

6.11. CAPÍTULO XI. ESPACIOS LIBRES: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS. 201

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 354. Definición. 201
Art. 355. Diseño. 201

6.12. CAPÍTULO XII. ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS Y EDIFICACIÓN. 202

Art. 356. Normativa general de accesibilidad. 202

6.13. CAPÍTULO XIII. NORMALIZACIÓN. 202

Art. 357. Normativa general de normalización. 202

7. TÍTULO VII. NORMAS TRANSITORIAS. 202

Art. 358. Edificaciones. 202
Art. 359. Actividades. 203

ANEXO I: ADAPTACIÓN DEL PGMO DE FORTUNA A LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA. 205

ANEXO II: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA 210

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

1. TÍTULO I. NORMAS GENERALES.

1.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1. Objeto.

Las presentes Normas regulan la ordenación, desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico del término municipal de Fortuna, conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General Municipal de Ordenación (PGMO), y los instrumentos de planeamiento que se aprueben en su desarrollo, siendo de aplicación en la totalidad del término municipal y a ellas se sujetará la actividad urbanística del mismo.

Art. 2. Naturaleza y ámbito territorial.

1. El PGMO de Fortuna es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general de territorio y clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente a cada clase y categoría del mismo. Además ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan General delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades, de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial vigente, tanto estatal como autonómica.

2. Las disposiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y demás documentos de este PGMO son de aplicación a la totalidad del término municipal de Fortuna y a ellas se sujetará la actividad urbanística en el mismo.

Art. 3. Vigencia.

1. La vigencia de este PGMO se producirá a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, tal y como establece el artículo 151.2 TRLSRM, o norma que lo sustituya.

2. La vigencia de este **PGMO** es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión, y de las modificaciones derivadas de la aprobación del planeamiento conforme a los artículos 105 y siguientes del TRLSRM.

Art. 4. Revisión.

La revisión de este **PGMO** consiste en una alteración en profundidad de su Ordenación Estructural, motivada bien por la elección de otro modelo de ordenación, debido a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los supuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o bien por agotamiento de su capacidad.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 5. Modificación.

1. La alteración de las determinaciones de este Plan General en los demás supuestos no señalados en el apartado anterior, se considerará como modificación del mismo. Se consideran dos categorías:

- Modificaciones estructurales, las que afectan a los elementos estructurales o a los sistemas generales del **PGMO**.
- Modificaciones no estructurales, las que no afecten a los elementos estructurales o a los sistemas generales del **PGMO**.

Su tramitación se realizará conforme a la legislación vigente.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a. Las correcciones de errores materiales.

b. Las variaciones motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en la medición real sobre el terreno que no supongan una variación superior al 10% respecto a las cifras consideradas en este **PGMO**.

c. Los cambios alternativos a las soluciones propuestas que no supongan perdida de coherencia y no afecten al suelo considerado de dominio público.

4. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 149 del TRLSRM o norma que lo sustituya.

Art. 6. Interpretación.

1. La documentación de este **PGMO** pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las normas particulares, normas generales, planos de ordenación y memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor división).

2. La interpretación de este **PGMO** corresponde al Ayuntamiento de Fortuna, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Urbanismo y de otros órganos de la Comunidad Autónoma. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

3. La delimitación de los sectores, unidades de actuación, zonas y dotaciones de este PGMO, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzamiento planimétrico,

podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Programas y Estudios de Detalle) que se desarrollan en el PGMO.

4. Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:

a. No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, salvo que se justifique la existencia de un error en la medición, en más o menos un diez por ciento (10%).

b. No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
- La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

c. Así mismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de la red de zonas verdes o de un Equipamiento Público que suponga una disminución de su superficie.

5. Podrán redelimitarse las Unidades de Actuación con la misma horquilla (+/- 10%) cuando tengan por finalidad extraer o introducir en la misma edificaciones existentes, que no se encuentren en alguno de los supuestos de “fuera de ordenación” que establece el artículo 104 de las presentes Normas Urbanísticas y que dispongan de todos los servicios urbanísticos, por tanto para pasar al régimen de Actuaciones Aisladas.

Art. 7. Obligatoriedad y ejecutividad del planeamiento.

1. Las determinaciones del este **PGMO** obligan tanto a la Administración como a los administrados.

2. La aprobación del presente **PGMO** implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando sus determinaciones sean aplicables directamente. En otro caso, dicha declaración será efectiva con la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento de desarrollo.

4. Todas las actuaciones que incidan en el ámbito territorial del municipio de Fortuna, deberán ajustarse a las determinaciones de este Plan, salvo actuaciones de urgencia e interés general previstas en la Ley.

5. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 151 del TRLSRM, o norma que lo sustituya.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 8. Publicidad.

1. Todos los documentos del Plan serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento.

2. El Ayuntamiento facilitará, los documentos del Plan, o del Planeamiento que lo desarrolle a todas aquellas personas que estuvieran interesados en él, tras el abono de las tasas correspondientes.

3. En cualquier caso, se estará al contenido del artículo 153 del TRLSRM, o norma que lo sustituya.

Art. 9. Seguimiento y control.

1. Para que el Plan puedan ser eficazmente desarrollado, es imprescindible una adecuada política municipal de seguimiento y control.

2. El Ayuntamiento deberá potenciar su Oficina Técnica para disponer de los medios técnicos que exige el complejo desarrollo del Plan.

3. Los principales instrumentos para el control de la ejecución del Planeamiento son la inspección urbanística y la concesión de licencias de obra, que se ajustarán a lo establecido en los Capítulos II y III del TRLSRM y en estas Normas Urbanísticas.

Art. 10. Documento del Plan.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, las determinaciones del **PGMO** de Fortuna se desarrollan en los siguientes documentos:

- Memoria
- Planos
- Normas.
- Catálogo
- Programa de Actuación.
- Estudio Económico y Financiero

Art. 11. Edificios y construcciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 94 TRLSRM sólo se considerarán fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentren en las situaciones siguientes:

a. Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos.

Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con los asignados por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

b. Transitoriamente, las que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada, en tanto no se apruebe ésta.

c. Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación por ser elementos o edificaciones impropias por hallarse manifiestamente en contra o en pugna con su entorno, uso y altura.

2. El incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la nueva edificación contenidos en este **PGMO** o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble. Así mismo, dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las obras en los edificios, de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento.

3. En las construcciones fuera de ordenación:

a. No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fuere construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

b. Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

c. En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público, así como todas aquellas precisas para eliminar una o más de las causas de fuera de ordenación.

4. En las construcciones y edificios que por no ajustarse al nuevo PGMO estén declaradas “fuera de ordenación”, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

5. La situación de fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

1.2. CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

1.2.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Art. 12. Instrumentos de ordenación diferida del PGMO.

Tienen por finalidad la ordenación pormenorizada de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales, el establecimiento de medidas de protección, y la adaptación de las determinaciones establecidas por el **PGMO**.

1. El planeamiento urbanístico dentro del Municipio desarrollará las previsiones contenidas en este PGMO y se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- Planes Parciales
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Normas Complementarias.

2. Las Entidades y Organismos y, en general, todo administrado que se proponga promover una actuación urbanística, podrá formular Avances de cualquier figura de Planeamiento que sirva de orientación a la redacción definitiva de éstas.

3. La ejecución de las obras necesarias para la preparación del suelo para su edificación se harán de acuerdo con los artículos 159 al 163 del TRLSRM, mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

Art. 13. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales se desarrollarán en suelo urbanizable sobre cada uno de los sectores señalados en los planos o en los que se delimiten de acuerdo con los criterios que se determinan en estas Normas. Tienen por objeto establecer la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial.

2. Contendrán las determinaciones previstas en el artículo 106 del **TRLSRM**, y se elaborarán bajo las condiciones establecidas en el mismo.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 14. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales se redactarán para el desarrollo de las previsiones contenidas en el **PGMO**; elaborándose para alguna de las finalidades previstas en el artículo 109 del TRLSRM.

2. Sus contenidos se ajustarán a las determinaciones previstas en los artículos del 110 al 119 del TRLSRM, según su finalidad.

Art. 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por finalidad:

a. Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

2. Cuando se redacten Estudios de Detalle con la finalidad de ordenar volúmenes, aquéllos deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a. Su ámbito comprenderá, como mínimo, una manzana completa.
b. No sobrepasarán la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas.
c. No alterarán el uso exclusivo o predominante asignado por el planeamiento.
d. No reducirán la superficie de uso y dominio público.
e. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Art. 16. Normas complementarias.

1. Tienen por finalidad regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados en el Plan, teniendo su mismo rango jerárquico.

2. Contendrán las siguientes determinaciones:

a. Fines y objetivos de su promulgación expresando su conveniencia y oportunidad.
b. Ámbito de aplicación.
c. Relación con el Plan General.
d. Disposiciones que complementen o suplan la normativa del Plan.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

1.2.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Art. 17. Tipos de actuaciones de gestión urbanística.

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

La gestión urbanística se llevará a cabo mediante:

- Actuaciones aisladas.
- Actuaciones integradas.

Art. 18. Actuaciones aisladas.

Las actuaciones aisladas se llevarán a cabo en suelo urbano consolidado, núcleos rurales y suelo urbano especial, sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión de viales o expropiación, en su caso, con la finalidad de:

a. Completar la urbanización de las parcelas para que estas alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
b. Regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.
c. Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Art. 19. Edificación directa.

Podrán edificarse directamente sobre parcela privada, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán, en su caso, las condiciones necesarias para asegurar que el suelo alcance la condición de solar, debiendo asumir en este supuesto el promotor los gastos que conlleve, y depositar los avales y garantías que correspondan, con arreglo a la legislación de régimen local.

Art. 20. Cesión de viales.

1. Cuando sea preciso regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento, se podrá establecer de forma directa la cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención de licencia para edificar.

2. Cuando la cesión de terrenos suponga más de un 20 por ciento de la parcela o quede ésta como inedificable, el propietario tendrá derecho a la delimitación de una Unidad de Actuación para la justa compensación de cargas o a su indemnización a cargo de la administración actuante.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 21. Normalización de fincas.

1. La normalización de fincas tiene por objeto adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, siempre que no incida en el valor de las mismas en proporción superior al 15 por ciento ni a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. En caso contrario se acudirá a un sistema de actuación integrada. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente.

3. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos ellos, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y el acuerdo municipal tendrá acceso al Registro de la Propiedad, conforme a la legislación registral.

Art. 22. Actuaciones integradas.

Las actuaciones integradas se llevarán a cabo en suelo urbano no consolidado, y suelo urbanizable, sobre áreas delimitadas como Unidades de Actuación a desarrollar mediante algunos de los sistemas regulados por la Ley del Suelo de la Región de Murcia, teniendo por objeto su urbanización completa.

Art. 23. Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación se delimitarán en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, aunque también podrán delimitarse y modificarse mediante proyecto de delimitación de Unidad de Actuación.

2. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión, y equidistribución de beneficios y cargas de la totalidad de su superficie, incluyendo todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarias para desarrollar la actuación.

3. Las unidades que se delimiten han de tener independencia técnica, jurídica y económica, pudiendo ser discontinuas en el suelo urbano no consolidado.

4. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Título V, Capítulo III, de la TRLSRM, o norma que lo sustituya.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 24. Delimitación de Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos y finalidades:

a. Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.

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

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

d. Que regularicen la configuración de las fincas para situar su aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación según la ordenación establecida en el Plan.

e. Posibilitar el control de la ejecución por parte de la Administración Municipal para garantizar el estricto cumplimiento de las obligaciones contraídas en cuanto a ejecución de las obras de urbanización y cesiones establecidas.

2. Para la delimitación de Unidades de Actuación no previstas en el planeamiento o para la modificación o reajuste de las previstas se redactarán Proyectos de Delimitación, de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 25. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará por cualquiera de los sistemas previstos en el artículo 171 del TRLSRM.:

a. De iniciativa privada: Sistema de concertación directa. Sistema de concertación indirecta. Sistema de Compensación.

b. De iniciativa pública: Sistema de cooperación. Sistema de concurrencia. Sistema de expropiación. Sistema de ocupación directa.

2. Los Programas de Actuación determinarán el sistema a aplicar para cada Unidad de Actuación delimitada.

3. Los distintos sistemas de actuación se regirán por lo establecido en los artículos 178 a 194 del TRLSRM.

Art. 26. Programas de Actuación.

1. Los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

2. La elaboración, tramitación y efectos de los Programas de Actuación se regularán por lo establecido en los artículos 173 y 174 del TRLSRM.

Art. 27. Proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

2. Los criterios a tener en cuenta y documentación a contener son los definidos en el artículo 175 del TRLSRM.

3. La elaboración, tramitación, aprobación, efectos y formalización del proyecto de reparcelación se realizará conforme establecen los artículos 176 y 177 del TRLSRM.

Art. 28. Parcelaciones.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define.

2. Las condiciones fijadas para las parcelaciones son las que se establecen en el Capítulo VI del Título III del TRLSRM.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia, y podrá realizarse con la finalidad de:

a. Dividir fincas resultantes de un proyecto de reparcelación en varios lotes o parcelas.
b. Dividir parcelas de una manzana con arreglo a las especificaciones del Estudio de Detalle realizado.
c. Dividir una parcela edificable, con arreglo a las condiciones de la parcela mínima de la zona.

Art. 29. Plazo de edificación.

1. Se establece un plazo de edificación de cuatro años para los solares y las edificaciones declaradas en ruina que no hayan iniciado los trámites para su edificación desde que la parcela merezca la condición de solar o desde la declaración firme de ruina.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

2. El Ayuntamiento de Fortuna deberá constituir un Registro Municipal de Solares a los efectos del artículo 204 del **TRLSRM**.

3. El acuerdo municipal para la inclusión de fincas en el Registro de Solares contendrá la valoración de las mismas y supondrá la aplicación del régimen de venta forzosa, tal y como establece el artículo 205 del **TRLSRM**.

Art. 30. Delimitación de sectores.

1. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios, estos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana peatonal o ajardinada. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintos sectores o entre distintas Unidades de Actuación, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.

2. Se puede elaborar un Plan Parcial para un sector o englobando varios sectores completos, pero está prohibido que englobe fragmentariamente un trozo o parte de sector excluyendo el resto. Sin embargo, no es obligatorio que el ámbito del sector coincida con el ámbito de cada actuación urbanística. Dentro de un mismo sector pueden preverse varias unidades de actuación, susceptibles de programación, gestión y urbanización autónoma.

3. Criterios de sectorización:

a. Sector es el ámbito mínimo susceptible de ordenación propio de un Plan Parcial o Plan Especial. Cada uno de estos Planes abarcará uno o más sectores completos.

b. Se establece una superficie mínima de sectorización de siete (7) hectáreas, siempre que no se genere una superficie residual inferior a dicha superficie.

c. El perímetro del sector se configurará:

- Con alineaciones propias del Sistema General de Dotaciones Públicas.
- Con viarios, que serán o no propios del Sistema General de Comunicaciones según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el PGMO o del sector al que pertenecen.
- Con los límites del suelo no urbanizable.

d. Excepcionalmente, podrá configurarse con los límites de propiedad de fincas cuando concurran circunstancias excepcionales de interés público que así lo justifiquen.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

El trazado del perímetro del sector respetará las siguientes reglas:

a. Se efectuará atendiendo a criterios urbanísticos. Se podrán apoyar en caminos rústicos, acequias, curvas de nivel topográficas, yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, cuando en ellos concurran específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

b. Dicho trazado no se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal o a lindes de propiedad, salvo que el Plan acredite que dicho trazado obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento o se considere de una importancia sustancial para una mayor agilidad en la gestión del planeamiento.

4. El ámbito de cada sector podrá subdividirse en dos o más sectores siempre que todos estos tengan una superficie superior a siete (7) hectáreas y al veinticinco por ciento (25%) del total del sector originalmente delimitado por el PGMO, y dicha delimitación coincida con límites físicos existentes o derivados de la ordenación orientativa. La delimitación de sectores operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del PGMO; el planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la justificación de la conveniencia de la división del sector, la existencia de garantías sobre las conexiones exteriores para posibilitar el desarrollo independiente de cada nuevo sector resultante, y la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada nuevo sector, que sustituirán a la original.

1.2.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Art. 31. Instrumentos de ejecución del Plan General.

1. Tienen por objeto materializar las previsiones del planeamiento, mediante la realización de las obras de urbanización, edificación e instalación de actividades.

La ejecución material de las determinaciones de este PGMO y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante los siguientes tipos de proyectos técnicos:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Edificación.
- Proyecto de instalación de Actividades.
- Otras actuaciones urbanísticas.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

2. Los proyectos de Urbanización especificarán los contenidos derivados del Planeamiento con el que se tramiten simultáneamente o, en su caso, cumplimenten.

Dentro de Otras Actuaciones Urbanísticas se incluyen los grupos siguientes:

a) **Actuaciones estables**: comprenden este grupo, a título enunciativo:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación.
- Construcción de piscinas, fosas y pozos.
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- Ejecución de vados para acceso de vehículos.
- Construcción de cercas o cerramientos de terrenos.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús y análogos.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada o análogos.
- Instalaciones propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados al proyecto de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y lo parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación.
- Uso o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) **Actuaciones provisionales**: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y catas.
- Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios de temporada al aire libre y análogos.
- Soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.

Art. 32. Definición de solar.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 del TRLSRM, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que tengan fijada su ordenación, alineaciones y rasantes por el planeamiento, o si se trata de suelo urbano de núcleos rurales o urbano especial, que estén consolidadas de hecho.

b) Que dispongan de pavimentación de calzadas y aceras y estén urbanizados conforme a las siguientes normas mínimas establecidas en los artículos que siguen:

Art. 33. Ámbito vial de servicio a la parcela.

1. El ámbito vial de servicio de la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas líneas de referencia serán paralelas y coincidentes con los ejes de calles y plazas que sirvan a la parcela, con un mínimo de seis (6) metros en calles de tráfico segregado.

2. El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

3. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; así mismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a estas o aquellas.

Art. 34. Encintado de aceras.

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 35. Pavimentado de calzadas.

1. Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

2. Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

Art. 36. Requisitos para la edificación de los solares.

1. Los solares podrán ser edificados por los particulares cuando se hayan satisfecho las cargas que graven su propiedad.

2. El ámbito vial de servicio a la parcela será de titularidad pública, debiendo incorporarse al dominio público municipal.

3. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban.

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública.

Art. 37. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

a) De descanso y estancia de personas.
b) De recreo para infancia.
c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá conceder con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisional.

4. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa que le sea aplicable.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse o desmontarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

1.3. CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1.3.1. RÉGIMEN GENERAL.

Art. 38. Facultades de derecho de propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Legislación urbanística vigente y Reglamentos que la desarrollan; y en su virtud por el Plan General con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Art. 39. Clasificación del suelo.

El término municipal de Fortuna, se clasifica en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo No Urbanizable.
- Suelo Urbanizable.

Los Sistemas Generales así definidos en el PGMO no son objeto de clasificación específica, sin perjuicio de su adscripción a las diferentes clases de suelo.

1.3.2. SUELO URBANO.

Art. 40. Definición.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos a los que el Plan incluya como tales por:

1. Disponer de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista por el Plan.

2. Estar consolidadas por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes de la superficie apta para la misma, según la ordenación establecida por el Plan.

3. Ser urbanizados, en ejecución del planeamiento, de acuerdo con el mismo.

Art. 41. Categorías de suelo urbano.

Se definen en el Suelo Urbano, de acuerdo con el artículo 63 del **TRLSRM**, las siguientes categorías básicas:

- Suelo Urbano Consolidado (UC)
- Suelo Urbano Sin Consolidar (UNC)

- Suelo Urbano de Núcleo Rural (UNR)
- Suelo Urbano Especial (UE)

1.3.3. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Art. 42. Definición.

Constituyen este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación por estar lo suficientemente ordenados y urbanizados, esto es, consolidados por la urbanización. En este suelo no resulta necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas. No obstante se podrán delimitar en él unidades de actuación para cualquiera de los supuestos previstos en la legislación vigente, con aplicación del régimen jurídico previsto por la legislación vigente para el suelo urbano consolidado.

Art. 43. Determinaciones.

El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas y Ordenanzas.

Art. 44. Régimen del suelo.

Para poder ser edificado, además de las limitaciones específicas que le impone el Plan, éste deberá adquirir la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías oportunas.

El plazo de edificación (petición de la licencia de edificación) forzosa para los terrenos comprendidos en este tipo de suelo será de cuatro años, contados a partir de que la parcela adquiera la condición de solar, cuyo transcurso devendrá en la inscripción del solar en el Registro Municipal de Solares. El acuerdo municipal para la inclusión de fincas en este Registro contendrá la valoración de las mismas y supondrá la aplicación del régimen de venta forzosa previsto en los artículos 203 y concordantes del **TRLSRM**. Este mismo plazo de cuatro años es el que se determina para completar la urbanización.

Los propietarios de suelo incluido en unidades de actuación, tendrán las mismas obligaciones que los de suelo no consolidado, a excepción de la cesión del porcentaje de aprovechamiento correspondiente.

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 71, 166, 167 y 168 del **TRLSRM**.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 45. Sistemas de actuación.

Para la realización de actuaciones aisladas se estará a lo dispuesto en el artículo 165 del **TRLSRM**. Las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano consolidado para la realización de obras de consolidación y mejora urbana se gestionarán por Proyectos de Reparcelación.

1.3.4. SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR

Art. 46. Definición.

Constituyen este tipo de suelo los terrenos que se encuentran delimitados como Unidades de Actuación en suelo urbano y que, por ende, precisan las operaciones de reparcelación oportunas para llevar a cabo el reparto de beneficios y cargas que se desprendan de las cesiones y urbanización correspondiente.

Art. 47. Determinaciones.

El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas y Ordenanzas, o se remite a la ordenación diferida de un PERI.

Art. 48. Régimen provisional.

Hasta tanto no se haya aprobado el correspondiente proyecto de Reparcelación, no podrán realizarse obras de urbanización y edificación, excepto las de explanación o demolición y las obras públicas que se consideren necesarias.

Art. 49. Régimen del suelo.

Los propietarios de este tipo de suelo deberán:

a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de la Unidad de Actuación correspondiente, así como el suelo donde se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad.

b. Costear los gastos de gestión y urbanización.

c. Edificar los solares en el plazo de cuatro años a partir de la fecha de terminación de las obras de urbanización.

En general se estará a lo dispuesto en el artículo 69 y 71 del **TRLSRM**.

Art. 50. Sistema de actuación.

El sistema de actuación previsto para unidades de actuación delimitadas se determinará en los preceptivos Programas de Actuación.

1.3.5. SUELO URBANO ESPECIAL.

Art. 51. Definición.

Constituyen este tipo de suelos, los terrenos que careciendo de alguno de los requisitos del resto de suelos urbanos, constituyan un asentamiento con frente a camino público tradicional, incluidos los de huerta tradicional de la Región de Murcia.

Art. 52. Determinaciones.

El Plan determina para este suelo las condiciones correspondientes de un Plan Especial, que son las siguientes:

- Completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones optimizando las redes existentes.
- Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las
- características específicas del área y a la edificabilidad establecida en el propio Plan Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas será de 25 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, determinando el Plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades.
- Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, sin que pueda sobrepasarse el aprovechamiento de referencia señalado en esta Ley para la categoría residencial de mínima densidad.
- Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente, así como la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales, huertos y arbolado para impedir su desaparición o destrucción.
- Establecimiento del sistema de gestión, de acuerdo con sus características peculiares.

Art. 53. Régimen del suelo.

Los terrenos podrán edificarse cuando el planeamiento general o de desarrollo defina los parámetros y condiciones de edificación y siempre que dé frente a camino público preexistente. En otro caso, sólo podrán autorizarse los usos y obras provisionales contempladas en el Plan General.

Los propietarios están obligados a costear los servicios requeridos por el Plan General y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así lo prevea el mismo.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 54. Sistemas de actuación.

La gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión de viales o expropiación, en su caso.

La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, siempre que no incida en el valor de las mismas en proporción superior al 15 por ciento ni a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Si se apreciase una diferencia superior al 15 por ciento del valor de las fincas resultantes, se acudirá a un sistema de actuación integrada. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente.

1.3.6. SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

Art. 55. Definición.

Son aquellos terrenos en los que por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.

Art. 56. Determinaciones.

1. La acción urbanística sobre estos espacios favorecerá las acciones de rehabilitación a través de Planes Especiales de Ordenación del Núcleo Rural, de Planes Especiales de Rehabilitación Integral, o equivalentes.

2. En caso de aprobación de plan especial, las condiciones de edificación serán las que por este se regulen, sin superar una densidad edificatoria global superior a 0,25 m2/m2. Cuando dentro del ámbito del plan la densidad existente fuera semejante o superior a la establecida como techo, se podrá establecer un volumen superior al % del existente, como máximo.

3. Los propietarios de estos suelos podrán edificar, de forma previa a la aprobación del Plan Especial, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

a) En ausencia de plan se autorizará obras de rehabilitación con un incremento del volumen edificado de hasta un 30% sobre el existente.

b) Hasta tanto se apruebe el Plan Especial en fincas de título anterior a la fecha aprobación del presente PGMO, se autorizará nueva edificación residencial en parcelas

que tengan como mínimo 500 metros y 20 metros de fachada a vía pública, con superficie construida no superior a 200 m2. Las nuevas construcciones procurarán su adaptación tipológica a la agrupación residencial en la que se implanten, con alineación de fachada a viario en línea con la edificación residencial contigua o próxima mas retranqueada. Se permitirá la construcción adosada a medianeras existentes. Se autorizarán asimismo viviendas adosadas entre medianerías existentes con hueco inferior a 10 metros de longitud.

c) Las nuevas construcciones procurarán su adaptación tipológica a la agrupación residencial en la que se implanten. En ausencia de Plan Especial las nuevas construcciones atenderán los siguientes condicionantes:

- Sólo se autorizarán en caso de previa existencia de vía pública confrontante dotada de servicios de pavimentación, agua potable, saneamiento, electrificación y alumbrado público.
- La edificación resultante no excederá los 300 m2 construidos.
- Se respetará la alineación de fachada a viario existente, en línea con la edificación residencial continua o próxima más retranqueada, sin que en ningún caso se autorice la construcción de fachada o cierre de parcela a menos de 7 metros del eje del viario confrontante.
- Se permitirá la construcción adosada a medianeras existentes; se autorizarán asimismo viviendas adosadas entre medianeras existentes con hueco entre ellas inferior a 10 metros de longitud.
- La altura máxima permitida será de 2 plantas (7 metros). El fondo edificable máximo será de 20 metros.

Art. 57. Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural.

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento especifico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos.

2. Las construcciones deberán ser adecuadas a las condiciones que señale el planeamiento, conforme a las tipologías tradicionales características del núcleo.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

1.3.7. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 58. Relación de zonas de ordenación urbanística. Normas Particulares.

En función de las características de la estructura urbana, de la tipología de edificación y de la capacidad para contener determinados usos, el suelo urbano delimitado se divide en las siguientes zonas:

1a Casco Tradicional del Núcleo Fortuna.
1b Casco en Ensanche del Núcleo Fortuna.
1c Casco en nuevos ensanches de Fortuna.
1d Casco Pedanía de Los Baños.
1d1 Campamentos Turísticos.
1e Casco pedanías bajas.
1f Casco pedanías altas.
2 Industrial.
3 Equipamientos Colectivos.
3.1 Dotaciones Turísticas.
4 Espacios Libres.
5 Residencial Extensiva.
6. Hotelero
7. Estación de Servicio

Para cada zona se establece una ordenanza que define la ordenación y tipologías características, los parámetros de edificación y los usos característicos, compatibles e incompatibles.

En los planos de zonas de normativa homogénea y alineaciones se indican mediante códigos abreviados la norma urbanística de aplicación.

Quedarán exentos del cumplimiento de las normas que a continuación se exponen las edificaciones que se conserven y/o restauren, que podrán mantener los parámetros de edificación de que dispongan.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 1a. CASCO TRADICIONAL NUCLEO DE FORTUNA

Definición :	Comprende aquellas partes de suelo urbano que se consideran origen del núcleo urbano actual, caracterizándose por una trama urbana de trazado irregular y la mayor antigüedad de las edificaciones que la conforman. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 1a en los planos.			
Ordenación:	Edificación en manzana compacta con alineación a vía pública, con limitación de altura y profundidad edificable. La tipología arquitectónica característica es la de edificación de varias plantas entre medianeras.			
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:			
	Parcela mínima:	Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m², con menos de 6 m de fachada y en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros.		
	Altura máxima reguladora:	11,00 metros, equivalente a 3 plantas.		
	Fondo máximo:	El fondo máximo edificable es de 15 metros en plantas altas. No se establece en planta baja, excepto si se destinan a vivienda, en cuyo caso será de 15 metros. Se autorizan los retranqueos hasta 3 m. en la edificación de 2 plantas de altura máxima, sin pérdida de fondo edificable.		
	Vuelos :	Se permiten vuelos con las siguientes limitaciones según ancho de calle.		
		Ancho de calle (a)	Vuelo cerrado	Vuelo abierto
		a < 5 m	--	0,30 metros
		5 m < a < 8 m	--	0,50 metros
		8 m < a	--	0,80 metros
		La longitud máxima de los vuelos no será superior al 50 % de la longitud de fachada.		
Usos:	Característicos:	Residencial		
	Compatibles:	Terciarios: Comercial, Hotelero, Recreativo y Oficinas. Almacén. Dotacional: Administrativo, Sanitario, Docente, Cultural, Asistencial y Deportivo Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento		
	Incompatibles:	Industrial. Agropecuario		
Aparcamientos:	No se establece un mínimo predeterminado.			

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 1b. CASCO EN ENSANCHE DEL NUCLEO DE FORTUNA.

Definición :	Comprende aquellas partes de suelo urbano perimetrales a las del casco antiguo, en las que existen, dentro de su delimitación, sectores con un elevado grado de consolidación por edificación y sectores en proceso de formación. Se caracteriza por una trama urbana sensiblemente regular. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 1b en los planos.			
Ordenación:	Edificación en manzana compacta con alineación a vía pública, con limitación de altura y profundidad edificable. La tipología arquitectónica característica es la de edificación de varias plantas entre medianeras.			
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:			
	Parcela mínima:	Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán parcelaciones nuevas de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m², con menos de 6 m de fachada y en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros.		
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 11,00 metros, equivalente a 3 plantas.		
	Fondo máximo:	El fondo máximo edificable es de 15 metros en plantas altas. No se establece en planta baja, excepto si se destinan a vivienda, en cuyo caso será de 15 metros. Se autorizan los retranqueos hasta 3 m. en la edificación de 2 plantas de altura máxima, sin pérdida de fondo edificable.		
	Vuelos :	Se permiten vuelos con las siguientes limitaciones según ancho de calle.		
		Ancho de calle (a)	Vuelo cerrado	Vuelo abierto
		a < 5 m	--	0,30 metros
		5 m < a < 8 m	0,50 metros	0,50 metros
		8 m < a	0,80 metros	0,80 metros
		La longitud máxima de los vuelos no será superior al 75 % de la longitud de fachada.		
Usos:	Característicos:	Residencial		
	Compatibles:	Terciarios: Comercial, Hotelero, Recreativo y Oficinas Almacén Dotacional: Administrativo, Sanitario, Docente, Cultural, Asistencial y Deportivo Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento.		
	Incompatibles:	Industrial. Agropecuario		
Aparcamientos:	Será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento mínimo igual al número de viviendas a construir, y a una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en edificios destinados a otros usos, pudiendo minorarse o eliminarse esta exigencia previo informe favorable de los servicios técnicos municipales por inviabilidad técnica.			

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 1c. CASCO EN NUEVOS ENSANCHES DE FORTUNA.

Definición :	Comprende aquellas partes de suelo urbano perimetrales a las del casco antiguo, en proceso de formación. Se caracteriza por una trama urbana sensiblemente regular. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 1c en los planos.			
Ordenación:	Edificación en manzana compacta con alineación a vía pública, con limitación de altura y profundidad edificable. La tipología arquitectónica característica es la de edificación de varias plantas entre medianeras.			
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:			
	Parcela mínima:	Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán parcelaciones nuevas de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m², con menos de 6 m de fachada y en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros.		
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 14,00 metros, equivalente a 4 plantas.		
	Fondo máximo:	El fondo máximo edificable es de 15 metros en plantas altas. No se establece en planta baja, excepto si se destinan a vivienda, en cuyo caso será de 15 metros. Se autorizan los retranqueos hasta 3 m. en la edificación de 2 plantas de altura máxima, sin pérdida de fondo edificable.		
	Vuelos :	Se permiten vuelos con las siguientes limitaciones según ancho de calle.		
		Ancho de calle (a)	Vuelo cerrado	Vuelo abierto
		a < 5 m	--	0,30 metros
		5 m < a < 8 m	0,50 metros	0,50 metros
		8 m < a	0,80 metros	0,80 metros
		La longitud máxima de los vuelos no será superior al 75 % de la longitud de fachada.		
Usos:	Característicos:	Residencial		
	Compatibles:	Dotacional: Educativo, Docente, Cultural, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Social. Terciario: Recreativo, Hotelero, Comercial y Oficinas. Almacén. Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento.		
	Incompatibles:	Industrial. Agropecuario		
Aparcamientos:	Será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento mínimo igual al número de viviendas a construir, y a una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en edificios destinados a otros usos.			

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 1d. CASCO EN PEDANÍA DE LOS BAÑOS

Definición :	Comprende aquellas partes de suelo urbano en la Pedanía de Los Baños. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 1d en los planos.			
Ordenación:	Edificación en manzana compacta con alineación a vía pública, con limitación de altura y profundidad edificable. La tipología arquitectónica característica es la de edificación de varias plantas entre medianeras.			
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:			
	Parcela mínima:	Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m², con menos de 6 m de fachada y en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros.		
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 11,00 metros, equivalente a 3 plantas.		
	Fondo máximo:	El fondo máximo edificable es de 15 metros en plantas altas. No se establece en planta baja, excepto si se destinan a vivienda, en cuyo caso será de 15 metros. Se autorizan los retranqueos hasta 3 m. en la edificación de 2 plantas de altura máxima, sin pérdida de fondo edificable.		
	Vuelos :	Se permiten vuelos con las siguientes limitaciones según ancho de calle.		
		Ancho de calle (a)	Vuelo cerrado	Vuelo abierto
		a < 5 m	--	0,30 metros
		5 m < a < 8 m	0,50 metros	0,50 metros
		8 m < a	0,80 metros	0,80 metros
		La longitud máxima de los vuelos no será superior al 75 % de la longitud de fachada.		
Usos:	Característicos:	Residencial		
	Compatibles:	Dotacional: Educativo, Docente, Cultural, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Social. Terciario: Recreativo, Hotelero, Comercial y Oficinas. Almacén. Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento.		
	Incompatibles:	Industrial. Agropecuario		
Aparcamientos:	Será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento mínimo igual al número de viviendas a construir, y a una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en edificios destinados a otros usos, pudiendo minorarse o eliminarse esta exigencia previo informe favorable de los servicios técnicos municipales por inviabilidad técnica.			

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 1d.1 CAMPAMENTOS TURÍSTICOS

Definición :	Comprende aquellas partes de suelo urbano en la Pedanía de Los Baños en las que se emplazan campamentos turísticos. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 1d.1 en los planos.	
Ordenación:	Libre, con delimitación de la edificabilidad y volumen.	
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:	
	Parcela mínima:	No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 1.000 m² y en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 7,00 metros, equivalente a 2 plantas.
	Ocupación máx.:	Se establece una ocupación máxima del 30 % de la parcela.
Usos:	Característicos:	Residencial colectivo
	Compatibles:	Dotacional: Cultural, Administrativo, Deportivo y Social. Terciario: Recreativo y Hotelero. Almacén. Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento.
	Incompatibles:	Industrial. Agropecuario

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 1e. CASCO PEDANÍAS BAJAS.

Definición :	Edificaciones existentes dentro de la delimitación de los cascos urbanos de las pedanías de: La Gineta, La Matanza y Rambla Salada. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 1e en los planos de ordenación.	
Ordenación:	Libre, con delimitación de la edificabilidad y volumen.	
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:	
	Parcela mínima:	Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán nuevas parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 300 m², con menos de 10 m de fachada y en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 7,00 metros, equivalente a 2 plantas.
	Fondo máximo:	No se limita.
	Edificabilidad:	0,8 m²/ m²
	Vuelos :	Se permiten vuelos con las siguientes limitaciones según ancho de calle.

Ancho de calle (a)	Vuelo cerrado	Vuelo abierto
a < 5 m	--	0,30 metros
5 m < a < 8 m	0,50 metros	0,50 metros
8 m < a	0,80 metros	0,80 metros

La longitud máxima de los vuelos no será superior al 75 % de la longitud de fachada.

Usos:	Característicos:	Residencial
	Compatibles:	Dotacional: Educativo, Docente, Cultural, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Social. Terciario: Recreativo, Hotelero, Comercial y Oficinas. Almacén. Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento.
	Incompatibles:	Industrial. Agropecuario
Aparcamientos:	Será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento mínimo igual al número de viviendas a construir, y a una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en edificios destinados a otros usos, pudiendo minorarse o eliminarse esta exigencia previo informe favorable de los servicios técnicos municipales por inviabilidad técnica.	

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 1f. CASCO PEDANÍAS ALTAS.

Definición :	Edificaciones existentes dentro de la delimitación de los cascos urbanos de las pedanías de: Caprés, Las Casicas, La Garapacha, Fuente Blanca, Hoya Hermosa, Peña Zafra de Abajo y Peña Zafra de Arriba. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 1f en los planos de ordenación.	
Ordenación:	Libre, con delimitación de la edificabilidad y volumen.	
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:	
	Parcela mínima:	Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán nuevas parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 300 m², con menos de 10 m de fachada y en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 7,00 metros, equivalente a 2 plantas.
	Fondo máximo:	No se limita.
	Edificabilidad:	0,6 m²/ m²
	Vuelos :	Se permiten vuelos con las siguientes limitaciones según ancho de calle.

Ancho de calle (a)	Vuelo cerrado	Vuelo abierto
a < 5 m	--	0,30 metros
5 m < a < 8 m	0,50 metros	0,50 metros
8 m < a	0,80 metros	0,80 metros

La longitud máxima de los vuelos no será superior al 75 % de la longitud de fachada.

Usos:	Característicos:	Residencial
	Compatibles:	Dotacional: Educativo, Docente, Cultural, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Social. Terciario: Recreativo, Hotelero, Comercial y Oficinas. Almacén. Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento.
	Incompatibles:	Industrial. Agropecuario
Aparcamientos:	Será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento mínimo igual al número de viviendas a construir, y a una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en edificios destinados a otros usos, pudiendo minorarse o eliminarse esta exigencia previo informe favorable de los servicios técnicos municipales por inviabilidad técnica.	

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 2. INDUSTRIAL.

Definición:	Edificación de tipo industrial situada en áreas urbanas al Norte, en el Acceso Sur de la población, en el suelo Uc-AE junto al camino de Santomera y en el suelo Uc-AE del Polígono Industrial de Fortuna contiguo a la ctra. C-3223. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 2 en los planos de ordenación.	
Ordenación:	Libre, con delimitación de la edificabilidad y volumen.	
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:	
	Parcela mínima:	No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 300 m², con menos de 10 m de fachada y en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.
	Edificabilidad:	0,7 m²/ m² de parcela neta.
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida será la indicada en los planos para la manzana correspondiente. Será de 9,00 metros para 2 plantas y 13 metros para 3 plantas.
	Retranqueos:	La edificación deberá retranquearse 3 metros a linderos y 5 metros a viales. El retranqueo a linderos podrá suprimirse por acuerdo escrito entre colindantes.
	Ocupación máx.:	Se establece una ocupación máxima del 80 %.
	Vuelos:	
Usos:	Característicos:	Industrial
	Compatibles:	Una vivienda en parcelas superiores a 600 m². Dotacional: Educativo, Docente, Cultural, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Social. Terciario: Recreativo, Hotelero, Comercial y Oficinas. Almacén. Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento.
	Incompatibles:	Residencial Agropecuario
Aparcamientos:	Se reservará una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 100 m2 construidos o fracción superior a 50 m2 de superficie destinada a la actividad, pudiendo minorarse esta exigencia previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, atendiendo a las características del establecimiento.	

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 3. EQUIPAMIENTOS.

Definición :	Áreas de suelo íntegramente destinadas a usos públicos colectivos de titularidad pública o privada. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 3 en los planos de ordenación.	
Ordenación:	Libre, con delimitación de la edificabilidad y volumen.	
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:	
	Parcela mínima:	Se establece una parcela mínima de 200 m². No obstante, se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes.
	Edificabilidad:	2,00 m²/ m² de parcela neta.
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 10,00 metros, equivalente a 3 plantas.
	Retranqueos:	La edificación deberá retranquearse 3 metros a linderos y 5 metros a viales. El retranqueo a linderos podrá suprimirse por acuerdo escrito entre colindantes.
	Ocupación máx.:	Se establece una ocupación máxima del 100 %.
	Vuelos:	No se admitirán vuelos fuera de la ocupación máxima.
Usos:	Característicos:	Dotacional: Educativo, Docente, Cultural, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Social.
	Compatibles:	Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento
	Incompatibles:	Residencial Industrial Agropecuario
Aparcamientos:	Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, pudiendo minorarse o eliminarse esta exigencia previo informe favorable de los servicios técnicos municipales por inviabilidad técnica.	

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 3.1 DOTACIONES TURÍSTICAS.

Definición :	Áreas de suelo íntegramente destinadas a uso dotacional-turístico colectivo de titularidad pública o privada. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 3.1 en los planos de ordenación.	
Ordenación:	Libre, con delimitación de la edificabilidad y volumen.	
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:	
	Parcela mínima:	Se establece una parcela mínima de 200 m². No obstante, se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes.
	Edificabilidad:	2,00 m²/ m² de parcela neta.
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 10,00 metros, equivalente a 3 plantas.
	Retranqueos:	La edificación deberá retranquearse 3 metros a linderos. El retranqueo a linderos podrá suprimirse por acuerdo escrito entre colindantes.
	Ocupación máx.:	Se establece una ocupación máxima del 80 %.
	Vuelos:	No se admitirán vuelos fuera de la ocupación máxima.
Usos:	Característicos:	Residencial colectivo Terciario: Recreativo y Hotelero. Dotacional: Cultural, Administrativo, Deportivo y Social.
	Compatibles:	Almacén. Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento
	Incompatibles:	Industrial Agropecuario
Aparcamientos:	Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, pudiendo minorarse o eliminarse esta exigencia previo informe favorable de los servicios técnicos municipales por inviabilidad técnica.	

ZONA 4. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Definición :	Áreas de suelo destinadas a la ubicación de dotaciones de titularidad pública de uso colectivo, caracterizadas por el desarrollo de actividades al aire libre en instalaciones en las que la edificación tiene un carácter complementario de las mismas. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 4 en los planos de ordenación.	
Ordenación:	Libre.	
Parámetros de edificación:	Se permite la edificación con una ocupación máxima del 2%, un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,1 m²/m² y una altura máxima de 5 metros.	
Usos:	Característicos:	Esparcimiento al aire libre.
	Compatibles:	Espectáculos, si tienen acceso público. Se considera uso compatible la existencia de restaurantes, kioscos de bebidas y publicaciones, etc, así como casetas de almacenaje de útiles de jardinería y mantenimiento de las dotaciones. Instalaciones de carácter provisional para ferias, teatros y similares, que no deberán afectar a la jardinería y/o arbolado existente.
	Incompatibles:	El resto de usos no especificados como característicos o compatibles.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ZONA 5. RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Definición :	Se aplicará en la delimitación de la urbanización El Reloj, recogiendo la ordenación existente. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 5 en los planos de ordenación.	
Ordenación:	La ordenación corresponde a edificación aislada rodeada por jardín en todos sus linderos, con limitación de altura y ocupación de parcela.	
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:	
	Parcela mínima:	Se establece una parcela mínima de 800 m², con fachada igual o superior a 15 metros.
	Edificabilidad:	0,3 m²/ m² de parcela neta.
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 7,00 metros, equivalente a 2 plantas.
	Retranqueos:	La edificación deberá retranquearse 3 metros a linderos y a viales
	Ocupación máx.:	Se establece una ocupación máxima del 25 %.
	Vuelos:	No se admitirán vuelos fuera de la ocupación máxima.
Usos:	Característicos:	Residencial
	Compatibles:	Dotacional: Educativo, Docente, Cultural, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Social. Terciario: Recreativo, Hotelero, Comercial y Oficinas. Esparcimiento en espacios libres. Garaje – Aparcamiento.
	Incompatibles:	Industrial incompatible Agropecuario
Aparcamientos:	Será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento mínimo igual al número de viviendas a construir, y a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en edificios destinados a otros usos.	

1.3.8. SUELO NO URBANIZABLE

Art. 59. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador por estar sujetos a algún régimen específico de protección o por que el Plan así los clasifique por sus valores intrínsecos o por que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos, y delimitados como tales en los planos de ordenación.

Art. 60. Régimen General.

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, TRLSRM, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas y actuaciones de interés

público en el medio rural, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en el suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos según la función social que corresponde a su explotación.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4. La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste a la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del PGMO.

Art. 61. Unidad mínima de cultivo.

Es la superficie que debe considerarse como parcela mínima en suelo no urbanizable, a los efectos de indivisibilidad establecidos en la legislación vigente.

La unidad mínima de cultivo deberá respetar las disposiciones mínimas de superficie establecidas por la legislación agraria vigente, tanto en áreas de secano como de regadío.
La división o segregación de una finca sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

No obstante, se permite la división o segregación si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

Art. 62. Parcelaciones urbanísticas.

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de los terrenos en lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 63. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para los fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes sólo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas normas.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros con independencia de que cuenten con encintado de aceras.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; la red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción del proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido de los terrenos.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen, además de aplicar la expropiación por incumplimiento de la

función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

5. No podrán proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

6. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable, quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

7. A los efectos de la autorización de actos de división o segregación de fincas rústicas, deberá cumplirse lo establecido en el artículo 89 de del Texto Refundido de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, TRLSRM, o norma que los sustituya.

8. Los notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

Art. 64. Núcleos de población.

El cumplimiento de la normativa de edificación del PGMO garantiza de forma suficiente la no formación de núcleos de población.

Art. 65. Cerramientos.

Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen 1 metro de altura. El vallado de las fincas se efectuará a 3 metros de distancia de los caminos públicos, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma, y no teniendo más de 2 metros de alto y sin ser de alambre de espino. Su diseño deberá guardar armonía con el paisaje y las vistas al núcleo urbano de Fortuna.

Art. 66. Categorías de Suelo No Urbanizable.

Se definen en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con el artículo 65 del TRLSRM, las siguientes categorías básicas:

- Suelo No Urbanizable de protección específica (NU_{PE}).
- Suelo No Urbanizable protegido por el planeamiento (NU_{PP}).
- Suelo No Urbanizable inadecuado (NU_{I}).

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

1.3.9. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Art. 67. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable de protección específica los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se incluyen en esta clase de suelo la totalidad de los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos, Espacios Red Natura 2000 (LIC, ZEPA) y en Montes pertenecientes al Catálogo de Utilidad Pública.

Asimismo, esta clase de suelo recoge los humedales existentes en el término, que son:

- Derramadores de Fortuna
- Salinas de Rambla Salada
- Embalse de Santomera
- Humedal del Ajauque.

Art. 68. Determinaciones.

El Plan determina para este suelo la delimitación de las distintas zonas. Con independencia de esta delimitación, en los planos también se delimitan las áreas o zonas de protección de los sistemas generales, a efectos de su consideración en los actos de autorizaciones o licencias.

Art. 69. Régimen del suelo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 76 del TRLSRM en esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, solo se podrán autorizar por la Administración regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en la

Ley, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Art. 70. Dominio Público de los caminos o carreteras de titularidad municipal.

1. Los caminos o carreteras de titularidad municipal son bienes de dominio público del Ayuntamiento.

2. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres (3) metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos son de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

3. El deslinde corresponderá al Ayuntamiento, lo que conlleva la afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

Art. 71. Dominio Público de carreteras de la Región de Murcia.

Será de aplicación lo dispuesto por la Ley 9/1990, de Carreteras de la Región de Murcia y Reglamento General de Carreteras del Estado o normas que las sustituyan, según las cuales:

1. Las carreteras regionales son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma.
2. La línea de dominio público será de 3 metros, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, a contar desde la arista exterior de la explanación.
3. El deslinde corresponderá a la Comunidad Autónoma, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

Art. 72. Dominio Público de las Vías Pecuarias.

Será de aplicación lo dispuesto por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias o norma que la sustituya, según la cual:

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas.
2. La línea de dominio público será la señalada por la Administración regional en el acto administrativo de deslinde, estableciéndose por Ley las siguientes anchuras máximas:
   - ✓ Cañadas: anchura máxima de 75 metros.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

- ✓ Cordeles: anchura máxima de 37,5 metros.
- ✓ Veredas: anchura máxima de 20 metros.
- ✓ Coladas: tendrán la anchura que determine el acto administrativo de deslinde.

3. El deslinde corresponderá a la Comunidad Autónoma, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

Art. 73. Dominio Público de las ramblas que cruzan el término municipal.

Será de aplicación lo dispuesto por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, o norma que las sustituyan, según las cuales:

1. Los ríos, ramblas, lechos y lagunas constituyen el dominio público hidráulico del Estado.

2. la línea de dominio público será la señalada por el acto administrativo de deslinde, delimitada por el cauce del río o rambla, lecho o laguna.

3. El deslinde corresponderá al Estado, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

1.3.10. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

Art. 74. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable protegido por el planeamiento los terrenos que el Plan General justificadamente así clasifique por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como por aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

Art. 75. Determinaciones.

El Plan determina para este suelo la delimitación de las distintas zonas. Con independencia de esta delimitación, en los planos también se delimitan las áreas o zonas de protección de los sistemas generales, a efectos de su consideración en los actos de autorizaciones o licencias.

Art. 76. Régimen del suelo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del TRLSRM en esta categoría de suelo se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos y construcciones permitidos por el Plan general que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como, previo informe de la

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

dirección general competente en materia de urbanismo los usos provisionales previstos en el TRLSRM.

Excepcionalmente podrán autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados.

Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el artículo 85 del TRLSRM, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

El suelo clasificado como NUPP_INF se refiere a una reserva de suelo para la ejecución del Trasvase del Ebro. Dicha delimitación se limita a recoger la definida en el proyecto redactado para dicha infraestructura que, actualmente, aún no se ha llevado a ejecución, y que plantea parte del trazado en superficie y parte soterrado como queda reflejado en los planos del presente PGMO. En caso de su ejecución dicho suelo estará sujeto a las disposiciones y régimen que se estipule en su proyecto de ejecución, en todo aquello que no contradiga las presentes normas y la normativa de rango superior.

1.3.11. SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO

Art. 77. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable inadecuado los terrenos que el Plan General considere justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento.

Art. 78. Determinaciones.

El Plan determina para este suelo lo siguiente:

a. La delimitación de las distintas zonas. Con independencia de esta delimitación, en los planos también se delimitan las áreas o zonas de protección de los sistemas generales, a efectos de su consideración en los actos de autorizaciones o licencias

b. Las condiciones de edificación para cada zona, de forma que no sea posible la formación de núcleos de población.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 79. Régimen del suelo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del TRLSRM en esta categoría de suelo se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos y construcciones permitidos por el Plan General que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo los usos provisionales previstos en el TRLSRM.

Excepcionalmente podrán autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el artículo 85 del TRLSRM, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

1.3.12. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 80. Edificaciones existentes.

Con el fin de posibilitar la utilización de las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable con anterioridad a la aprobación del **PGMO,** podrán autorizarse obras de renovación y de ampliación que supongan un incremento máximo del 10% de la superficie construida existente en dicha fecha, no pudiendo en ningún caso sobrepasar la superficie máxima edificable contemplada en el presente Plan General. Para cada una de las Zonas de Suelo No Urbanizable definidas en las mismas, estando exentas del cumplimiento del parámetro de parcela mínima establecido en ellas.

Las obras de ampliación cumplirán con los restantes parámetros de edificación contemplados, es decir, separación linderos y caminos públicos, altura máxima y número de plantas.

Las obras de ampliación deberán contar con la autorización previa de construcción en Suelo No Urbanizable emitida por el Organismo Competente.

Para la solicitud de dicha autorización previa se adjuntará la siguiente documentación:

- Identificación del peticionario de la autorización y del propietario de la edificación, acompañando su conformidad cuando no es el solicitante de la autorización.
- Escritura de la propiedad de los terrenos y en su caso, nota simple de su original del Registro de la Propiedad actualizada. Se aportará Nota Registral indicando la fecha desde la que consta la existencia de la edificación.
- Características fundamentales de la edificación existente indicando estado de conservación, altura máxima, superficie construida y usos.
- Descripción de las características fundamentales de las obras a realizar, superficie construida, ocupación, usos, altura y aquellas que sea necesario definir para justificar el cumplimiento de los parámetros establecidos por el planeamiento, indicando el presupuesto de ejecución material.
- Documentación gráfica necesaria para identificar la edificación y su localización:
- Fotografías de la edificación existente.
- Localización de la edificación sobre plano 1:5000. Señalando con precisión la edificación existente y su ampliación, finca sobre la que se asienta y edificaciones circundantes si las hubiere.
- Plano de detalle del interior de la finca, a escala adecuada, señalando ocupación de la edificación y su ampliación, separación a linderos, caminos y otros elementos de infraestructuras existentes.

Art. 81. Instalaciones de producción agropecuaria existentes.

Las mencionadas instalaciones deberán, a la entrada en vigor del Plan, solicitar su legalización en el supuesto de no disponer de ella, pudiendo quedar exentas de los parámetros de edificación contemplados en las distintas zonas homogéneas relacionadas a continuación siempre y cuando no supongan perjuicios a terceros.

Dicha legalización se solicitará adjuntando la siguiente documentación:

- Plano de situación.
- Plano de emplazamiento, grafiando los usos existentes en el entorno.
- Fotografías de las instalaciones existentes.
- Proyecto de legalización firmado por técnico competente especificando las características de las instalaciones así como de la idoneidad de sus condiciones de seguridad.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Si se trata de balsas de riego se complementará con un plano en el que se señale la red de drenaje de que dispone y un informe que evalúe los posibles daños en caso de rotura, así como las operaciones de revisión y mantenimiento a efectuar en las mismas.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

1.3.13. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 82. Zonas en que se divide el Suelo No Urbanizable.

En función de las características del territorio y de la capacidad para acoger distintos usos, en el Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes zonas:

Clasificación suelo	Categoría	Código
NUPE	Conservación prioritaria	CP
	Conservación compatible	CC
	Paisaje agrícola	PA
	Uso público	UP
	Monte de utilidad pública	MP
NUPP	Forestal	FO
	Paisajístico-ecológico	PS
	Agrícola	AG
	Minería	MI
	Protección de cauces	PC
NUI	Geomorfológico	GE
	Incompatible transformación urbanística	IC

.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECÍFICA
ZONA: CONSERVACION PRIORITARIA NUPE (CP)

Definición		Zona de Conservación Prioritaria son aquellos espacios de incuestionable valor ecológico y paisajístico, según la delimitación y definición del PORN correspondiente. Generalmente coinciden con espacios bien conservados que cuentan con una escasa transformación antrópica. Son espacios con vocación hacia la conservación de valores y recursos naturales, y donde las actividades de carácter extensivo como pastoreo, caza, uso público extensivo o científicas son compatibles, pero deben ser reguladas.
Usos y actividades compatibles	SIERRA DE LA PILA	- Las actuaciones de carácter general tendentes a la conservación y regeneración de la fauna, flora, hábitats representativos y la recuperación del patrimonio cultural. - Las actividades dirigidas hacia la investigación, de acuerdo con lo que establezca el correspondiente PORN. - Las labores selvícolas y forestales tendentes a la conservación y regeneración de los ecosistemas. - Las actividades agrícolas tradicionales que en el momento de la aprobación del PORN estén desarrollándose sobre la zona, y no sean objeto de prohibición o limitación expresa por la Consejería competente en materia de medio ambiente. - Las construcciones y edificaciones necesarias para los servicios de guardería y la prevención de incendios. - Las actividades naturalísticas y recreativas de tránsito que no precisen instalaciones de ningún tipo tales como excursionismo, senderismo, etc., ni impliquen el asentamiento en ningún espacio concreto. - Las actividades de educación ambiental controlada que no necesiten de ningún tipo de infraestructura de nueva creación.
	HUMEDAL DE AJAUQUE Y R. SALADA	- Las instalaciones mínimas requeridas para la gestión y tareas de investigación, seguimiento científico, de acuerdo con lo que establezcan los planes derivados del PORN y contando siempre con mecanismos de amortiguación y control. - La circulación a pie, así como las diversas actividades de uso público y de educación ambiental que no supongan alteración física del espacio ni alteración de sus valores y recursos naturales, y en particular que no implique construcción de ninguna nueva infraestructura excepto señalizaciones. El Plan de Uso Público deberá regular estas actividades. - El uso y acondicionamiento de construcciones ya existentes para las actividades mencionadas en el párrafo anterior. - El mantenimiento de las actividades agrícolas que actualmente están en explotación, considerándose áreas preferentes para la concesión de ayudas en la aplicación de medidas agroambientales. - La actividad cinegética de acuerdo con la regulación que para la actividad establece este PORN y los planes que lo desarrollen. - La pesca en el embalse de Santomera de acuerdo con lo que se establece específicamente para esta actividad en el presente Plan. - El pastoreo se considera compatible. Esta actividad podrá ser regulada por los planes sectoriales a fin de hacer compatible el aprovechamiento ganadero con la conservación de valores naturales y la regulación de procesos ecológicos. - La apicultura, aunque puntualmente podrá ser limitada en determinadas áreas en razón de la vocación de éstas para uso público. - La extracción de sal en las salinas de rambla Salada con las limitaciones que en su caso impongan los planes de desarrollo del presente PORN en razón de la conservación de valores y recursos naturales.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Usos y actividades incompatibles	SIERRA DE LA PILA	- Cualquier actividad que real o potencialmente suponga un deterioro o alteración de los valores naturales de la zona, incluidas las actividades agrícolas y ganaderas de nueva implantación. - Las actividades ganaderas, salvo aquellas que formen parte de programas o proyectos de investigación y manejo de los recursos naturales para la prevención y lucha contra los incendios forestales. - La actividad cinegética excepto la modalidad de caza de la perdiz con reclamo. En las zonas delimitadas en el Anexo 2 y Anexo Cartográfico como Área de Protección de la Fauna Silvestre por la *Chova piquirroja*, queda totalmente prohibida la actividad cinegética. - Las repoblaciones forestales con fines exclusivamente económicos y no destinados a la mejora de la cubierta vegetal o de las formaciones existentes en el área. - La apertura de nuevos caminos o pistas forestales y el asfaltado de los caminos ya existentes. La única excepción posible a la apertura de nuevos caminos o pistas forestales corresponde a los proyectos de mejora y defensa forestal en los que sea imprescindible dicha actuación. - La ejecución, con carácter general, de infraestructuras básicas, excepto las imprescindibles para la correcta conservación de los recursos. - La localización y trazado de nuevas infraestructuras de comunicaciones, tendidos eléctricos y telecomunicaciones de carácter aéreo, excepto las imprescindibles para la correcta conservación de los recursos, y las que tengan interés social justificado, previa autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente. - Las nuevas construcciones y edificaciones de cualquier naturaleza excepto las destinadas a la guardería del espacio o asociadas a su conservación, incluyendo las de prevención de incendios. - Las construcciones e instalaciones de carácter agro-ganadero o industrial. - Las actividades turístico-recreativas que precisen instalaciones específicas. - Las obras de desmonte, aterramiento y relleno que no vayan directamente dirigidas a la conservación y regeneración de los ecosistemas. - La instalación de campamentos de cualquier tipo y la acampada incontrolada.
	HUMEDAL DE AJAUQUE Y R. SALADA	- Los movimientos de tierras, cualquiera que sea su volumen, a excepción de los derivados de las prácticas agrícolas compatibles y aquellos que tengan por objeto la restauración paisajística según lo establecido en PORN. - La apertura de nuevos caminos, pistas o sendas, salvo que se consideren imprescindibles para la gestión y conservación, así como el asfaltado de las actuales. - La implantación de nuevos cultivos que supongan la invasión de cauces y drenajes o la modificación de éstos. - La localización de nuevas infraestructuras de transporte, saneamiento o conducción de energía, y en general cualquier infraestructura ligada a actividades o usos incompatibles. - Los vertidos de cualquier tipo de materiales, abandono de basuras y de desechos. - La construcción de edificaciones o instalaciones agropecuarias de nueva planta. - La circulación de cualquier tipo de vehículo, así como el aparcamiento de los mismos, fuera de los Viales de Uso Público, salvo los del personal de servicio de la Consejería competente en materia de medio ambiente, de los propietarios, arrendatarios y aparceros, y otro personal autorizado. - Todas aquellas que impliquen una modificación de las condiciones físicas y biológicas actuales, a excepción de las citadas como compatibles, y en general todas aquellas que sean contradictorias con el destino preferente de esta zona.
Parámetros de Edificación:	- En la Zona de Conservación Prioritaria no se permite ningún tipo de construcción.	

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECÍFICA
ZONA: CONSERVACION COMPATIBLE NUPE (CC)

Definición		Tienen la consideración de espacios con la calificación de Zonas de Conservación Compatible aquellas áreas que aun teniendo un elevado valor ecológico presentan cierto grado de antropización. Suelen ser espacios poco humanizados cuyo deterioro y degradación debe evitarse al ser soporte de numerosas especies y comunidades vegetales de interés ecológico y especies de fauna singulares.
Usos y actividades compatibles	SIERRA DE LA PILA	- Las labores tendentes a la conservación y regeneración de los ecosistemas. - Las repoblaciones forestales siempre que se realicen con especies autóctonas y subseriales de la zona. Se considerarán prioritarias y preferentes aquellas actuaciones que potencien los estadios maduros de las formaciones existentes. - Las actividades agrícolas tradicionales, sin intensificación o roturación de nuevas áreas. - Las actividades ganaderas extensivas, según lo establecido en el Plan de Aprovechamiento Pascícola que a tal efecto se redacte por la Consejería competente en materia de medio ambiente. Hasta la elaboración del mismo la Consejería competente en materia de medio ambiente regulará dicha actividad. - La actividad cinegética en el marco del Plan de Ordenación Cinegética del Parque y de los correspondientes Planes de Ordenación Cinegética de los terrenos acotados. - Los aprovechamientos selvícolas y forestales, según lo establecido en la presente Normativa. - La restauración de zonas afectadas por la minería. - Las instalaciones de carácter naturalístico y científico. - Las instalaciones y adecuaciones turístico-recreativas ya existentes, que cuenten con la autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente. - El acceso de vehículos y personas por las vías y caminos existentes, siempre que no sea objeto de prohibición expresa por la Consejería competente en materia de medio ambiente.
	HUMEDAL DE AJAUQUE Y R. SALADA	- Todas las que son compatibles en la Zona de Conservación Prioritaria, y la rehabilitación de aquellas instalaciones agropecuarias o construcciones legalmente establecidas. En cualquier caso deberán contar con informe previo de la Consejería competente en materia de medio ambiente y atender a las disposiciones del PORN. - La actividad agrícola en las zonas de cultivo actuales, así como las que puedan desarrollarse en el futuro en los terrenos de nuevos regadíos incluidos en el Plan General de Transformación de las Zonas Regables de las Vegas Alta y Media del Segura, aprobado por Decreto 1111/1975, de 10 de abril, modificado por Real Decreto 2405/1980, de 26 de septiembre.
Usos y actividades incompatibles	SIERRA DE LA PILA	- Los cambios de uso del suelo o transformaciones del mismo que impliquen una mayor intensificación o una pérdida de cubierta vegetal. - Las instalaciones ganaderas en régimen de estabulado. - La roturación de nuevas áreas para cultivo. - La localización de nuevas instalaciones y adecuaciones recreativas.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

	HUMEDAL DE AJAUQUE Y R. SALADA	- Los movimientos de tierras, cualquiera que sea su volumen, a excepción de los derivados de las prácticas agrícolas compatibles y de aquellos que tengan por objeto la restauración paisajística según lo establecido en el presente PORN o en los Planes que lo desarrollen. - Se exceptúan igualmente aquellos derivados de la explotación de la cantera La Terrera localizada en el entorno del Trasvase aguas arriba del Ajauque, que atenderá a lo previsto en sus planes de explotación y restauración. - Cualquier tipo de equipamiento permanente o temporal de uso público que no sirva de vigilancia, limpieza, uso didáctico o científico según lo que dispongan los planes de desarrollo del PORN. - La circulación de cualquier vehículo a motor, fuera de las zonas de uso público vial, así como el aparcamiento de los mismos, salvo los de servicio de la Consejería competente en materia de medio ambiente, de los propietarios, arrendatarios y aparceros, y otro personal autorizado. - La apertura de nuevos caminos, pistas o sendas, salvo que se consideren imprescindibles para la gestión y conservación, o para la actividad agrícola. - La localización de nuevas infraestructuras de transporte, saneamiento o conducción de energía, y en general cualquier infraestructura ligada a actividades o usos incompatibles. - Los vertidos de cualquier tipo de materiales, abandono de basuras y de desechos. - La construcción de edificios e instalaciones agropecuarias de nueva planta. - Todas aquellas que impliquen una modificación de las condiciones físicas y biológicas actuales, a excepción de las citadas como compatibles, y en general todas aquellas que sean contradictorios con el destino preferente de esta zona.

Parámetros de edificación:	Parcela mínima:	200.000 m2 en terrenos forestales y de 50.000 m2 en secano. En Suelo No Urbanizable de titularidad privada sólo se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares de nueva planta con condiciones.
	Separación a linderos:	50 metros.
	Retranqueo a caminos públicos:	10 metros como mínimo.
	Edificabilidad máxima:	300 m^2
	Altura máxima:	7,00 metros equivalentes a dos plantas.

- Las construcciones se adaptarán a la tipología tradicional, permitiendo una integración paisajística con el medio que las rodea.
- A efectos urbanísticos se consideran indivisibles las fincas de cualquier superficie.
- El vallado de fincas se efectuará a 3 m de distancia de los bordes de caminos públicos. No deberán tener más de 2 m de alto y nunca se construirán con alambre de espino. Quedan obligados a someterse al régimen de autorización administrativa que precisarán de Memoria Ambiental aquellos vallados de más de 20 Ha. La construcción de cercados y vallados deberá cumplir la normativa vigente en materia de circulación de la fauna silvestre.
- Las edificaciones destinadas a construcciones o instalaciones relacionadas con la actividad agrícola o ganadera. La parcela mínima para caseta agrícola será de 20.000 m^2 con una ocupación máxima del 1% de la superficie de la finca.

La parcela mínima para otras instalaciones agrícolas o ganaderas será de 200.000 m^2 con una ocupación máxima del 1% para explotaciones ganaderas y del 0'1% para almacén agrícola.

La altura máxima edificable será de 1 planta.

La distancia mínima de las instalaciones agropecuarias a cualquier edificación residencial será de 500 m.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECÍFICA
ZONA: PAISAJE AGRICOLA NUPE (PA)

Definición		Se incluyen en esta categoría de protección aquellas zonas con formaciones naturales muy alteradas por la acción antrópica; corresponden a un conjunto de áreas hacia las que deben destinarse los aprovechamientos tradicionales. Predominan las manchas de cultivos en activo o en proceso de abandono, las formaciones seriales de matorral y las repoblaciones. Se consideran espacios que pueden mantener su actual actividad productiva, pero para los cuales los instrumentos de desarrollo del PORN deben buscar mecanismos de carácter técnico y financiero de corrección de los procesos de perturbación que puedan incidir en las zonas de alto valor ambiental que son contiguas.
Usos y actividades compatibles:	SIERRA DE LA PILA	- Las labores de mejora y conservación de la cubierta vegetal. - Las repoblaciones forestales orientadas hacia la explotación económica. - Las actividades agrícolas tradicionales. - La transformación de espacios agrícolas en forestales. - Las actividades ganaderas extensivas y semiextensivas. - La transformación de espacios cultivados tradicionales hacia cultivos de aprovechamientos pascícolas, de plantas aromáticas, medicinales y condimentarias, o la reforestación. - Las instalaciones de carácter naturalístico, científico y turístico-recreativo. - Las prácticas deportivas que no generen un deterioro ambiental del área o sus valores. - La actividad cinegética.
	HUMEDAL DE AJAUQUE Y R. SALADA	- Se consideran usos y actividades compatibles aquellos que lo son para las Zonas de Conservación Compatible y Prioritaria siempre que no entren en conflicto con los usos preferentes. - Los relacionados con las actividades agropecuarias y con los equipamientos que llevan asociados, de acuerdo con las prescripciones establecidas por el PORN. - La creación de nuevas instalaciones o infraestructuras asociadas a prácticas agrícolas que no supongan grave alteración de la calidad paisajística, previa autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente, según el procedimiento que se establece en el PORN. - La creación de nuevas explotaciones ganaderas intensivas, que en cualquier caso estarán sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y a lo que establezca la legislación específica aplicable.
Usos y actividades incompatibles	SIERRA DE LA PILA	- La roturación de nuevas áreas para cultivo. - Las explotaciones ganaderas en régimen intensivo. - La instalación de infraestructuras fuera de los núcleos habitados. - La tala de especies arbóreas, excepto las derivadas de la explotación forestal, - debidamente autorizadas, y de los tratamientos selvícolas de las formaciones - existentes. - Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos que puedan considerarse - movimientos de tierra según lo especificado en la presente Normativa. - Las construcciones de carácter industrial.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

	HUMEDAL DE AJAUQUE Y R. SALADA	Todos aquellos que afecten negativamente a la actividad agrícola permitida para la zona, o que supongan graves alteraciones sobre el ecosistema, y en particular los siguientes: - El abandono de basuras, así como el vertido de cualquier otro residuo relacionado o no con la agricultura. - Las instalaciones turístico-recreativas y de servicios permanentes o temporales no especificadas en el Plan de Uso Público.
Parámetros de edificación	Las edificaciones destinadas a construcciones o instalaciones relacionadas con la actividad agrícola o ganadera en Suelo No Urbanizable atenderán a las mismas especificaciones que las viviendas familiares, excepto en las siguientes materias: a) La parcela mínima para caseta agrícola será de 20.000 m^2 con una ocupación máxima del 1% de la superficie de la finca. b) La parcela mínima para otras instalaciones agrícolas o ganaderas será de 200.000 m2 con una ocupación máxima del 1% para explotaciones ganaderas y del 0'1% para almacén agrícola. c) La altura máxima edificable será de 1 planta. d) La distancia mínima de las instalaciones agropecuarias a cualquier edificación residencial será de 500 m.	

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECÍFICA
ZONA: USO PÚBLICO NUPE(UP)

Definición	Las Zonas de Uso Público Intensivo son aquellas áreas donde deben desarrollarse los oportunos proyectos de mantenimiento, mejora o creación de infraestructuras, al objeto de mejorar los servicios al visitante y población local.	
Usos y actividades compatibles	S. DE LA PILA	- La construcción y adecuación de instalaciones o edificaciones por parte de la Administración Ambiental para la realización de las actividades mencionadas en el punto anterior. - Las campañas de educación ambiental, las cuales tendrán carácter prioritario. - La acampada. - Las actividades deportivas informales. - La instalación de bares o merenderos. - Las actuaciones forestales encaminadas a la mejora y adecuación de la masa arbórea y arbustiva, empleándose en caso de repoblación especies autóctonas.
Usos y actividades incompatibles	S. DE LA PILA	- La instalación de infraestructura deportiva permanente. - El uso del *caravaning*. - La actividad cinegética.
Parámetros de edificación	Los establecidos por el PORN correspondiente.	

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECÍFICA.
ZONA: MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA. NUPE(MP)

Definición	Son aquellos terrenos incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública por sus características y valores forestales y que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, culturales, paisajísticas o recreativas. Su ámbito de aplicación queda representado como zona NUPP(MP) en los correspondientes planos de este Plan General.	
Usos permitidos	De acuerdo con el Artículo 15 de la Ley 10/2006 de Montes (de reforma de la Ley 43/2003) se permiten aquellos usos respetuosos con el medio natural y que sean compatibles con los aprovechamientos, autorizaciones o concesiones legalmente establecidos. No obstante, podrán permitirse con carácter excepcional: - Los derivados de los aprovechamientos forestales o agrícolas existentes, no permitiéndose transformaciones agrícolas, de nivelados y abastecimientos, ni la apertura de caminos que produzcan terraplenes de más de 2 metros roturas de márgenes existentes, deforestación parcial ni creación de erosiones en el suelo vegetal. - Actuaciones destinadas a la conservación de suelos, lucha contra la erosión y la desertificación y restauración hidrológico-forestal. - Los vinculados a una obra pública, entendiéndose por tales los que guardan relación directa y funcional con la ejecución, conservación y servicio de dicha obra. - Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social relacionadas con la conservación y protección de la naturaleza. - Las edificaciones destinadas a almacenes relacionados con la explotación de la finca con una ocupación en planta máxima del 2% de la superficie de la propiedad. - Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación. - Actividad extractiva autorizada, posibilitando su ordenación y futuras ampliaciones.	
Usos prohibidos	Todos aquellos usos que impidan o dificulten la conservación del equilibrio ecológico y paisaje natural, y en particular actividades tales como vertidos de residuos sólidos, etc. Todo tipo de usos industriales y ganaderos.	
Parámetros de edificación	Parcela mínima:	20.000 m² Excepcionalmente podrán autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados.
	Separación a linderos:	Las edificaciones e instalaciones se retranquearán de los linderos una distancia igual a su altura, con un mínimo de 7 m.
	Separación a ejes de caminos:	15 metros.
	Edificabilidad:	Para construcciones, excepto vivienda unifamiliar, e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio 0,04 m²/ m². Para vivienda unifamiliar la superficie máxima construida será de 300 metros cuadrados.
	Altura máxima :	7,00 metros equivalentes a dos plantas.
El vallado de fincas se efectuará a 3 m de distancia de los bordes de caminos públicos. No deberán tener más de 2 m de alto y nunca se construirán con alambre de espino. Las instalaciones complementarias de la producción agropecuaria podrán ubicarse en toda parcela cuya superficie sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo incrementada en la superficie que se pretende destinar a tal fin.		

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION POR EL PLANEAMIENTO.
ZONA: FORESTAL NUPP(FO)

Definición	Son aquellos terrenos que por su masa arbórea, su capacidad de repoblación forestal, valores ecológicos-paisajísticos merecen su defensa, conservación y tratamiento adecuado. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona NUPP(FO) en los correspondientes planos de este Plan General.	
Usos permitidos	Por su especial protección, este suelo solo puede destinarse a los usos existentes y a los relacionados con el mantenimiento y conservación del medio natural. No obstante, podrán permitirse con carácter excepcional: - Los derivados de los aprovechamientos forestales o agrícolas existentes, no permitiéndose transformaciones agrícolas, de nivelados y abastecimientos, ni la apertura de caminos que produzcan terraplenes de más de 2 metros roturas de márgenes existentes, deforestación parcial ni creación de erosiones en el suelo vegetal. - Los vinculados a una obra pública, entendiéndose por tales los que guardan relación directa y funcional con la ejecución, conservación y servicio de dicha obra. - Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social relacionadas con la conservación y protección de la naturaleza. - Las edificaciones destinadas a almacenes relacionados con la explotación de la finca con una ocupación en planta máxima del 2% de la superficie de la propiedad. - Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación. - Actividad extractiva autorizada, posibilitando su ordenación y futuras ampliaciones.	
Usos prohibidos	Todos aquellos usos que impidan o dificulten la conservación del equilibrio ecológico y paisaje natural, y en particular actividades tales como vertidos de residuos sólidos, etc. Todo tipo de usos industriales y ganaderos.	
Parámetros de edificación	Parcela mínima:	20.000 m² Excepcionalmente podrán autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados.
	Separación a linderos:	Las edificaciones e instalaciones se retranquearán de los linderos una distancia igual a su altura, con un mínimo de 7 m.
	Separación a ejes de caminos:	15 metros.
	Edificabilidad:	Para construcciones, excepto vivienda unifamiliar, e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio 0,04 m²/ m². Para vivienda unifamiliar la superficie máxima construida será de 300 metros cuadrados.
	Altura máxima :	7,00 metros equivalentes a dos plantas.
El vallado de fincas se efectuará a 3 m de distancia de los bordes de caminos públicos. No deberán tener más de 2 m de alto y nunca se construirán con alambre de espino. Las instalaciones complementarias de la producción agropecuaria podrán ubicarse en toda parcela cuya superficie sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo incrementada en la superficie que se pretende destinar a tal fin.		

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION POR EL PLANEAMIENTO. ZONA; PAISAJÍSTICO-ECOLÓGICO NUPP(PS)

Definición :	Comprende aquellos terrenos que, sin estar incluidos en la catalogación de la Red Natura 2000, presentan unos rasgos naturales y paisajísticos que resultan necesarios preservar de aquellas actuaciones que supongan un daño en su equilibrio ecológico y valor perceptual. Su ámbito de aplicación queda representado como NUPP(PS) en los correspondientes planos de este Plan General.	
Usos permitidos:	- Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Industria y Medio Ambiente. - Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Industria y Medio Ambiente. - Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales que en cualquier caso deberán constar en Estudio de Impacto Ambiental previo. - Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierras y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de las zonas integradas en proyectos aprobados por la Consejería de Industria y Medio Ambiente. - Actividad extractiva autorizada, posibilitando su ordenación y futuras ampliaciones.	
Usos prohibidos:	Se prohíben las instalaciones industriales y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas, ganaderos, etc.) y en general todos aquellos usos que impidan o dificulten la conservación del equilibrio ecológico y paisaje natural.	
Parámetros de edificación:	Parcela mínima:	20.000 m² Excepcionalmente podrán autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados.
	Separación a linderos:	Las edificaciones e instalaciones se retranquearán de los linderos una distancia igual a su altura, con un mínimo de 7 m.
	Separación a ejes de caminos:	15 metros.
	Edificabilidad:	Para construcciones, excepto vivienda unifamiliar, e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio 0,04 m²/ m². Para vivienda unifamiliar la superficie máxima construida será de 300 metros cuadrados.
	Altura máxima :	7,00 metros equivalentes a dos plantas.
El vallado de fincas se efectuará a 3 m de distancia de los bordes de caminos públicos. No deberán tener más de 2 m de alto y nunca se construirán con alambre de espino.		

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PLANEAMIENTO.
ZONA: AGRICOLA NUPP(AG)

Definición	Comprende aquellos terrenos dotados de las condiciones e infraestructuras necesarias para su explotación agrícola. Su ámbito de aplicación queda grafiado como NUPP(AG) en los correspondientes planos de este Plan General.	
Usos permitidos	- Los derivados de aprovechamientos agrícolas, ganaderos y forestales. - Las instalaciones y construcciones destinadas a almacenes relacionados con la explotación agrícola de la finca. - Industrias agropecuarias con una ocupación en planta máxima del 20% de la superficie de la propiedad. - Las instalaciones complementarias de la producción agropecuaria: - Casetas de almacenamiento de superficie inferior a 50 m² de superficie y altura inferior a 3 m. - Balsas de riego con una altura máxima sobre el nivel del terreno de 3 m. - Invernaderos. - Las instalaciones y construcciones destinadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas. - Las instalaciones y construcciones consideradas de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. - Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación. - Actividad extractiva autorizada, posibilitando su ordenación y futuras ampliaciones.	
Usos prohibidos	- Todos los demás y especialmente los almacenes y construcciones destinadas a actividades económicas no ligadas a la actividad productiva del medio.	
Parámetros de edificación	Parcela mínima:	A estos efectos, la superficie mínima de explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados.
	Separación a linderos:	Las edificaciones e instalaciones se retranquearán de los linderos una distancia igual a su altura, con un mínimo de 7 m. Si existe acuerdo entre propietarios de dos parcelas colindantes podrán adosarse las edificaciones siempre y cuando no se superen los aprovechamientos de cada parcela individualmente. En este supuesto la solicitud de licencia será simultánea, adjuntando un proyecto conjunto de la edificación.
	Separación a ejes de caminos:	15 metros.
	Edificabilidad:	Para construcciones, excepto vivienda unifamiliar, e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio 0,04 m²/ m². Para vivienda unifamiliar la superficie máxima construida será de 300 metros cuadrados.
	Altura máxima:	7,00 metros equivalente a dos plantas.
El vallado de fincas se efectuará a 3 m de distancia de los bordes de caminos públicos. No deberán tener más de 2 m de alto y nunca se construirán con alambre de espino. Las instalaciones complementarias de la producción agropecuaria podrán ubicarse en toda parcela cuya superficie sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo incrementada en la superficie que se pretende destinar a tal fin.		

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PLANEAMIENTO.
ZONA: MINERÍA NUPP(MI).

Definición :	Se engloba en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes. Se incluyen los sectores dedicados a las explotaciones mineras a cielo abierto y que se localizan en las formaciones de sierras enclavadas en la mitad Norte del municipio. Por el alto grado de transformación física y biótica que han sufrido y por los particulares rasgos de la actividad minera son zonas no aptas para el desarrollo urbano. Su ámbito de aplicación queda representado como NUPP(MI) en los correspondientes planos de este Plan General.	
Usos permitidos:	- Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural. - Labores de restauración forestal, edáfica e hidrológica tras el cese de la actividad minera. - Estudios, sondeos e investigaciones dirigidas a la explotación de los recursos litológicos. - Actividad extractiva autorizada, posibilitando su ordenación y futuras ampliaciones.	
Usos prohibidos:	Se prohíbe la implantación de instalaciones y el desarrollo de actividades no relacionadas con la actividad minera.	
Parámetros de edificación:	Parcela mínima:	La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de los recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.
	Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.	
El vallado de fincas se efectuará a 3 m de distancia de los bordes de caminos públicos. No deberán tener más de 2 m de alto y nunca se construirán con alambre de espino. Todas estas instalaciones, para su implantación, estarán sometidas a la declaración de impacto ambiental de su actividad, del suelo y de los terrenos inmediatos a la explotación y deberán incluir medidas de minimización de los impactos y la restauración ambiental y paisajística posterior al cese de la explotación.		

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PLANEAMIENTO.
ZONA: PROTECCION DE CAUCES.

Definición	Son aquellos terrenos que se encuentran afectados por la existencia del embalse de Santomera. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona NUPP(PC) en los correspondientes planos de este Plan General.
Usos permitidos:	Se permitirán los usos contemplados en la norma particular (más estricta) de las zonas de Suelo No Urbanizable a las que se superpone, con limitaciones específicas fijadas según las normas de protección expuesta en este Plan General Subsidiarias y los que pudieran derivarse de la legislación específica vigente de aplicación.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO.
ZONA: GEOMORFOLÓGICO NUI(GE)

Definición	Bajo esta denominación se incluyen aquellas zonas que, bien presentan valores de interés geológico o geomorfológico, o no son aptas para el desarrollo urbanístico por su topografía, tener acusadas pendientes, inestabilidad geotécnica o un alto grado de erosionabilidad. Su ámbito de aplicación queda representado como NUI(GE) en los correspondientes planos de este Plan General.	
Usos permitidos	La propuesta de limitación de usos, en zonas con pendientes superiores al 30%, favorecerá excluir de la ocupación zonas sensibles desde el punto de vista paisajístico, la conservación del máximo de cubierta vegetal y de sus escorrentías, evitará el riesgo geotécnico o hidrológico, y contribuirá a controlar los vertidos procedentes de los desmontes. Se permitirán los siguientes usos: - Edificaciones ligadas a la actividad agroforestal. - La vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. - Actividad extractiva autorizada, posibilitando su ordenación y futuras ampliaciones.	
Usos prohibidos	- Se prohíben las instalaciones industriales y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas, ganaderos, etc.) y en general todos aquellos usos que impidan o dificulten la conservación del equilibrio ecológico y paisaje natural. - Todo tipo de actividades que pongan en peligro o signifiquen merman, daño o perjuicio de la fauna o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo. - La realización de movimientos de tierras que impliquen la modificación de la morfología del área y transformen abusivamente el destino rústico del suelo.	
Parámetros de edificación	Parcela mínima:	10.000 m² Excepcionalmente podrán autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.
	Separación a linderos:	Las edificaciones e instalaciones se retranquearán de los linderos una distancia igual a su altura, con un mínimo de 7 m.
	Separación a ejes de caminos:	15 metros.
	Edificabilidad:	Para construcciones, excepto vivienda unifamiliar, e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio 0,05 m²/ m². Para vivienda unifamiliar la superficie máxima construida será de 300 metros cuadrados.
	Altura máxima :	7,00 metros equivalentes a dos plantas.
El vallado de fincas se efectuará a 3 m de distancia de los bordes de caminos públicos. No deberán tener más de 2 m de alto y nunca se construirán con alambre de espino. Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o a un volumen superior a los 5.000 m^3, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.		

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO.
ZONA: INCOMPATIBLE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (IC).

Definición	Bajo esta denominación se incluyen aquellos sectores en los que se considera innecesaria su transformación urbanística de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido. Su ámbito de aplicación queda representado como NUI(IC) en los correspondientes planos de este Plan General.	
Usos permitidos	- En general, los no residenciales directamente vinculados a los usos propios del Suelo No Urbanizable. - Usos y construcciones estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias del sector delimitado. - La vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado a la actividad productiva de la explotación. - Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el Artículo 85 de la LSRM.	
Usos prohibidos	Todos los restantes y en particular desarrollos urbanísticos residenciales.	
Parámetros de edificación	Parcela mínima:	A estos efectos, la superficie mínima de explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.
	Separación a linderos:	Las edificaciones e instalaciones se retranquearán de los linderos una distancia igual a su altura, con un mínimo de tres metros. Si existe acuerdo entre propietarios de dos parcelas colindantes podrán adosarse las edificaciones siempre y cuando no se superen los aprovechamientos de cada parcela individualmente. En este supuesto la solicitud de licencia será simultánea, adjuntando un proyecto conjunto de la edificación.
	Separación a ejes de caminos:	15 metros.
	Edificabilidad:	Para construcciones, excepto vivienda unifamiliar, e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio 0,05 m²/ m². Para vivienda unifamiliar la superficie máxima construida será de 300 metros cuadrados.
	Altura máxima :	7,00 metros equivalentes a dos plantas.
Las instalaciones complementarias de la producción agropecuaria podrán ubicarse en toda parcela cuya superficie sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo incrementada en la superficie que se pretende destinar a tal fin.		

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

1.3.14. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art. 83. Definición. Régimen del Suelo Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que no tengan reconocido por el planeamiento la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable.

Art. 84. Categorías de Suelo Urbanizable.

Se definen en el Suelo Urbanizable (UZ), de acuerdo con el artículo 66 del **TRLSRM**, las siguientes categorías básicas:

- Suelo Urbanizable Sectorizado (UZS).
- Suelo Urbanizable Especial. Sectorizado (UZSE) y No Sectorizado (UZNSE)
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (UZNS)

1.3.15. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Art. 85. Definición.

Constituyen el Suelo Urbanizable sectorizado los terrenos que así se delimitan para su urbanización, según el modelo y estrategia de desarrollo del planeamiento urbanístico.

Art. 86. Régimen transitorio.

El suelo urbanizable sectorizado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado ni edificado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y los instrumentos necesarios de gestión y urbanización, admitiéndose únicamente obras de carácter provisional (art.93 **TRLSRM**.), las de explanación o demolición y las de los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

No obstante, y en el supuesto de que el Plan así lo prevea y establezca una preordenación básica del sector, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo, con las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 162 del **TRLSRM**.

El régimen transitorio quedará suspendido cuando la superficie de las parcelas para las que se han autorizado construcciones suponga un 25 por ciento de la superficie del sector.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 87. Determinaciones.

El Plan establece las siguientes determinaciones:

a. A cada sector indicado en la Memoria y delimitado como sectorizado en los planos de ordenación, le corresponde un Plan Parcial para su ordenación.

b. Señala, en su caso, en los planos el trazado orientativo de la red viaria general que deberá ser considerado por el Plan Parcial.

c. Fija el aprovechamiento de referencia cada uno de los sectores.

d. Señala los usos globales de cada sector.

e. Señala la superficie de Sistemas Generales vinculados y su localización.

En los sectores de los Planes Parciales aprobados El Castillejo, Las Lamparillas, cuyas ordenaciones se mantienen, se actualizan sus planes de etapas, como se determina en la Memoria de este Plan.

La superficie máxima de sistemas generales, se determina de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supera el máximo de la categoría asignada por el Plan.

Se establece la necesidad de establecer y formular la oportuna “Cartografiado de Hábitats” para determinar la posible existencia de los mismos sobre el ámbito, como requisito previo a la redacción del plan parcial, de forma que, en su caso, la ordenación pueda establecerse de forma que sobre las manchas de hábitats se ubiquen usos que procuren su preservación (usos que no impliquen transformación).

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 88. Uso global residencial.

En cada sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial se contemplan unos Sistemas Generales concretos vinculados a los mismos.

Las superficies vinculadas a cada uno de los sectores quedan reflejadas en las correspondientes fichas de planeamiento.

En cuanto a la reserva de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública, se estará a lo que disponga la legislación vigente.

Art. 89. Uso global de actividades económicas.

En cada sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global de actividades económicas se contemplan unos Sistemas Generales concretos vinculados a los mismos.
Las superficies vinculadas a cada uno de los sectores quedan reflejadas en las correspondientes fichas de planeamiento.

Art. 90. Régimen del suelo.

Los propietarios de este suelo deberán:

a. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales espacios libres y equipamientos.

b. Ceder obligatoriamente y gratuitamente el diez por ciento (10%) resultante del aprovechamiento del sector.

c. Costear la urbanización y todos los gastos de gestión y planeamiento preciso para su desarrollo.

d. Edificar los solares en un plazo máximo de cuatro años a partir de que la parcela adquiera la condición de solar por tener todos los servicios urbanos. El transcurso de dicho plazo supondrá la inscripción de la parcela en el Registro Municipal de Solares, contendrá la valoración de las mismas y la aplicación del régimen de venta forzosa.

e. Respetar las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan.

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 78 a 81 del **TRLSRM**.

1.3.16. SUELO URBANIZABLE ESPECIAL.

Art. 91. Definición.

Constituyen el Suelo Urbanizable Especial los terrenos con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental, que tendrán el régimen legalmente previsto para su protección ambiental.

Art. 92. Régimen transitorio.

El suelo urbanizable especial estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado ni edificado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Especial y los instrumentos necesarios de gestión y urbanización, admitiéndose únicamente obras de carácter provisional (Art.93 **TRLSRM**.), las de explanación o demolición y las de los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

No obstante, y en el supuesto de que el Plan así lo prevea y establezca una preordenación básica del sector, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo, con las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 162 del **TRLSRM**.

Con las mismas condiciones y garantías, podrán admitirse usos y actividades vinculadas al sector primario, incluido el uso de vivienda ligada a dichas actividades, fijándose como parcela mínima 2.500 metros cuadrados.

El régimen transitorio quedará suspendido cuando la superficie de las parcelas para las que se han autorizado construcciones suponga un 25 por ciento de la superficie del área del uso global determinado, para el no sectorizado, o del sector, para el sectorizado.

Art. 93. Determinaciones.

El Plan establece las siguientes determinaciones:

a. A cada sector indicado en la Memoria y delimitado como sectorizado en los planos de ordenación, le corresponde un Plan Especial para su ordenación.

b. Señala, en su caso, el trazado de la red viaria general que deberá ser respetado por el Plan Especial.

c. Fija el aprovechamiento de referencia de cada uno de los sectores.

d. Señala los usos globales de cada sector.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

e. Para cada sector, el Plan señala la superficie de Sistemas Generales vinculados y su localización.

Para el suelo urbanizable especial sin sectorizar:

- Señala, en su caso, en los planos el trazado de la red viaria general que deberá ser respetado en el planeamiento que lo desarrolle.

- Se fijan los criterios para la delimitación de sectores.

- Fija el aprovechamiento global de referencia y uso de cada uno de los suelos denominados.

La superficie máxima de sistemas generales se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan. Se fijan los estándares mínimos para sistemas generales.

Art. 94. Uso global residencial.

En cada sector se estará a lo dispuesto en las fichas urbanísticas de cada Sector.

En cuanto a la reserva de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública, se estará a lo que disponga la legislación vigente.

Art. 95. Uso global de actividades económicas.

En cada sector se estará a lo dispuesto en las fichas urbanísticas de cada Sector.

Art. 96. Régimen del suelo.

Los propietarios de este suelo deberán:

a. Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales espacios libres y equipamientos.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento (10%) resultante del aprovechamiento del sector.

c. Costear la urbanización y todos los gastos de gestión y planeamiento preciso para su desarrollo.

d. Edificar los solares en un plazo máximo de cuatro años a partir de que la parcela adquiera la condición de solar por tener todos los servicios urbanos. El transcurso de dicho plazo supondrá la inscripción de la parcela en el Registro Municipal de Solares, contendrá la valoración de las mismas y la aplicación del régimen de venta forzosa.

e. Respetar las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan.

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 78 a 81 del **TRLSRM**.

1.3.17. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Art. 97. Definición.

Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado el resto de terrenos urbanizables no incluido en los apartados anteriores.

Art. 98. Régimen transitorio.

El suelo urbanizable sin sectorizar estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado ni edificado hasta que se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo y los instrumentos necesarios de gestión y urbanización, admitiéndose únicamente obras de carácter provisional (Art. 93 **TRLSRM**.), las de explanación o demolición y las de los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de los artículos 83, 84 y 85 del **TRLSRM**.

El régimen transitorio quedará suspendido cuando la superficie de las parcelas para las que se han autorizado construcciones suponga un 25 por ciento de la superficie de cada una de las áreas establecidas en los planos de ordenación.

Art. 99. Determinaciones.

El Plan establece las siguientes determinaciones:

a. Se delimitan áreas de uso global y aprovechamiento comunes y para aplicación del régimen transitorio.

b. Señala, en su caso, en los planos el trazado orientativo de la red viaria general que, en caso de modificarse, deberá justificarse en atención al mayor interés público.

c. Se fijan los criterios para la delimitación de sectores.

d. Fija el aprovechamiento global de referencia y uso de cada una de las áreas delimitadas.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

La superficie máxima de sistemas generales, se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan. Se fijan los estándares mínimos para sistemas generales.

Asimismo, se establece como criterio de delimitación, la necesidad de establecer y formular la oportuna "Cartografía de Hábitats" existente sobre el ámbito. De tal modo, que los Sistemas Generales existentes en el citado ámbito, se ubiquen físicamente coincidentes con las zonas ocupadas por los posibles hábitats existentes. Todo ello, con la finalidad fundamental de garantizar la conservación y defensa de las especies objeto de protección.

Art. 100. Uso global residencial.

Para cada nueva delimitación de un sector de suelo urbanizable sin sectorizar de uso global residencial se contemplará el siguiente estándar mínimo de sistemas generales:

25 m^2 por cada 100 m^2 de superficie construida para el total de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector, de los cuales se destinará un mínimo de 20 m^2 por cada 100 m^2 de aprovechamiento residencial para el sistema general de espacios libres y un mínimo de 5 m^2 por cada 100 m^2 de aprovechamiento residencial para el sistema general de equipamientos.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las fichas urbanísticas de cada Sector.

En cuanto a la reserva de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública, se estará a lo que disponga la legislación vigente.

Art. 101. Uso global de actividades económicas.

Para cada nueva delimitación de un sector de suelo urbanizable sin sectorizar de uso global de actividades económicas se contemplará el siguiente estándar mínimo de sistemas generales:

30 m^2 por cada 100 m^2 de superficie construida para el total de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector, de los cuales se destinarán 10 m^2 por cada 100 m^2 de superficie construida para el sistema general de espacios libres.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 102. Régimen del suelo.

Los propietarios de este suelo deberán:

a. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales espacios libres y equipamientos.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento (10%) resultante del aprovechamiento del sector.

c. Costear la urbanización y todos los gastos de gestión y planeamiento preciso para su desarrollo.

d. Edificar los solares en un plazo máximo de cuatro años a partir de que la parcela adquiera la condición de solar por tener todos los servicios urbanos. El transcurso de dicho plazo supondrá la inscripción de la parcela en el Registro Municipal de solares, contendrá la valoración de las mismas y la aplicación del régimen de venta forzosa.

e. Respetar las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan.

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 78 a 81 del **TRLSRM**.

1.3.18. NORMAS SOBRE EL DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Art. 103. Planes Parciales y Especiales de ordenación.

1. Los Planes Parciales y Especiales de Ordenación desarrollarán el suelo urbanizable y han de contener las determinaciones previstas en el TRLSRM, junto con las expresamente contenidas en estas Normas y demás documentos del Plan General.

2. También deberán señalar la delimitación de las Unidades de Actuación.

3. Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

Art. 104. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales y Especiales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha de cada sector, que acompañan al presente Plan General, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de formas y tamaños variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

h) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

i) Los accesos de los sectores urbanizables a las carreteras regionales deben realizarse conforme a lo señalado en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Art. 105. Reservas de suelo para dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones en los Planes Parciales se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el art. 106 del TRLSRM.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

posible, debiendo garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como la red peatonal.

4. Las reservas de suelo para Equipamientos Públicos se realizarán en parcelas no inferiores a 1.000 m2.

Art. 106. Espacios libres públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos y se evitarán, en lo posible, los movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Las agrupaciones se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

3. Se establece una superficie mínima de 1.000 m2 para los espacios libres públicos computables, así como deberá poder inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro y, además, un círculo de 12 metros de diámetro en la zona más desfavorable de su perímetro.

Art. 107. Condiciones de diseño de la red viaria.

1. El Plan Parcial o Plan Especial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. Los ensanches de suelo urbano tenderán a una solución de viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

4. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación y estacionamiento de automóviles.

5. Los sectores de suelo urbanizable que constituyen el ensanche directo del casco de Fortuna, reservarán espacio suficiente para un carril bici de doble sentido o dos de un único sentido en el vial o viales principales de la ordenación propuesta y, en cualquier caso, en la ronda exterior de Fortuna, siempre de acuerdo con los servicios técnicos municipales.

Art. 108. Condiciones de estacionamiento.

1. El Plan Parcial o Especial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

2. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando estos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte, formando una malla regular.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

1.3.19. SISTEMAS GENERALES.

Art. 109. Definición, delimitación e identificación.

1. Constituyen los sistemas generales del **PGMO** de Fortuna, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo.

2. Los sistemas generales definidos por el **PGMO** se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo.

3. En la estructura general del territorio el **PGMO** especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 98 del TRLSRM, identificando cada uno de sus elementos y sus calificaciones.

Art. 110. Regulación de los sistemas generales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el capítulo dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

Art. 111. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales estarán afectados al uso o servicio que, en su caso, determine el presente **PGMO.**

2. La titularidad del sistema general de Equipamientos podrá ser pública o privada. Los terrenos destinados al dominio público municipal se incorporarán al mismo por cualquiera de los mecanismos que articula la legislación urbanística vigente.

Art. 112. Vinculación y adscripción de terrenos.

Los sistemas generales podrán vincularse o adscribirse a los sectores de suelo urbanizable para su obtención por medio del aprovechamiento del sector.

Art. 113. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al **PGMO**, estén vinculados o adscritos al suelo urbanizable, serán compensados, mediante la adjudicación de otros terrenos en los sectores a los que se adscriban dichos sistemas generales.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

2. Los propietarios a que se refiere el número anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en los que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Art. 114. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. En cumplimiento del artículo 194 **TRLSRM**, podrán ser objeto de obtención por ocupación directa los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento de la Unidad de Actuación a al que se vinculan.

La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en el artículo 195 **TRLSRM**, o norma que lo sustituya.

Art. 115. Adjudicación de terrenos.

1. Los propietarios de los terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción a que se refiere el artículo 86 quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al polígono en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en el que aquél se encuentre.

2. En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono, el Ayuntamiento de Fortuna como titular fiduciario de los mismos, en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, contribuirá en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del polígono. Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente polígono, conforme al artículo 181 del **TRLSRM**, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3. La titularidad dominical del Ayuntamiento de Fortuna sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable, se producirá por subrogación real en el momento

en el que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en el Artículo 177 del TRLSRM.

4. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al sector en que se localice el aprovechamiento, todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el **PGMO** prevé dicha adscripción, el Ayuntamiento de Fortuna mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización. Adjudicación que inexcusablemente habrá de producirse en el plazo máximo de 2 años a contar de aquella inscripción, o si fuese anterior, en los 6 meses siguientes al momento en que las correspondientes parcelas adquieran la condición de solar por estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por estas Normas, y disponer de alineaciones y rasantes señaladas.

Art. 116. Normativa particular de los Sistemas Generales.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)		
Definición :	Comprende aquellas áreas de terreno de titularidad pública de uso colectivo caracterizadas por el predominio de los elementos vegetales. Su ámbito de aplicación queda grafiado como SGEL en los correspondientes planos de este PGMO.	
Ordenación:	Libre.	
Parámetros de edificación:	Se autorizarán exclusivamente las instalaciones y construcciones complementarias de las actividades desarrolladas al aire libre. La edificabilidad máxima autorizada será de 0,1m²/m² con una altura máxima de 5 metros.	
Usos:	Característicos:	Esparcimiento al aire libre.
	Compatibles:	Se admitirá la ejecución de EDAR siempre que sean soterradas y se justifique su integración ambiental y paisajística, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.
	Incompatibles:	

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SGEQ)		
Definición :	Comprende aquellas áreas de terreno de titularidad pública destinadas a albergar las dotaciones de uso colectivo. Su ámbito de aplicación queda grafiado como SGEQ en los correspondientes planos de este PGMO.	
Ordenación:	Dependiente de la clase de suelo de su entorno inmediato.	
Parámetros de edificación:	En Suelo Urbano: Los fijados para la zona 3. En Suelo Urbanizable: Los fijados por el planeamiento de desarrollo. En Suelo No Urbanizable, los que siguen a continuación:	
	Parcela mínima:	5.000 m².
	Altura máxima:	7 metros equivalentes a 2 plantas.
	Edificabilidad:	1,00 m²/m²
	Ocupación máxima :	70%.
	Separación a linderos:	5,00 metros
Usos:	Característicos:	Dotacional: Educativo, Docente, Cultural, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Social. Seguridad y defensa.
	Compatibles:	Garaje-aparcamiento.
	Incompatibles:	Industrial. Agropecuario.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGC)		
Definición :	Comprende aquellas áreas de terreno destinadas a albergar los ejes de comunicación que estructuran el territorio. Su ámbito de aplicación queda grafiado como SGC en los correspondientes planos de este PGMO.	
Ordenación:	Estructura lineal con elementos puntuales al servicio del Sistema General de afección.	
Usos:	Característicos:	Se autorizarán exclusivamente los usos vinculados al Sistema General al que se afectan:
		Carreteras.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SGIS)		
Definición :	Comprende aquellas áreas de terreno destinadas a albergar las redes y nodos de las infraestructuras de servicios de utilidad pública fundamentales para la ordenación del territorio, tales como: líneas de transporte de energía eléctrica, redes de abastecimiento de agua, redes de telecomunicaciones, redes de saneamiento, etc. Su ámbito de aplicación queda grafiado como SGIS en los correspondientes planos de este PGMO.	
Ordenación:	Estructura lineal con elementos puntuales al servicio del Sistema General de afección.	
Parámetros de edificación:	Sólo se permitirán las instalaciones y construcciones que sean autorizadas por el Organismo Administrativo competente del Sistema General afectado. Las instalaciones y construcciones se ajustarán a la legislación vigente específica y a las Normas de Protección establecidas en el presente PGMO. Los parámetros de edificación serán los fijados para la clase de suelo en la que se pretenda establecer la instalación y/o construcción.	
Usos:	Característicos:	Se autorizarán exclusivamente los usos vinculados al Sistema General al que se afectan.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Sistema General de Protección de Cauces (SGPC)		
Definición :	Comprende aquellas áreas de terreno contiguas a los cauces que comprenden la zona de servidumbre y otras bandas adicionales susceptibles de inundación o como protección del elemento y destinadas a conformar corredores verdes. Su ámbito de aplicación queda grafiado como SGPC en los correspondientes planos de este PGMO. La concreción de los límites de este suelo se producirá mediante la redacción del correspondiente Estudio Hidrológico del cauce y el deslinde probable del Dominio Público Hidráulico del mismo.	
Ordenación:	Los Sistemas Generales de Cauces del presente PGMO están definidos de forma provisional por una banda de 100 metros a ambos lados del eje de los cauces recogidos como tales en la Cartografía Regional 1:5000. 1. La realización del Estudio Hidrológico del cauce y su informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Segura, conllevará el deslinde del Dominio Público Hidráulico que pasará a sustituir como límite de esta categoría de suelo al dispuesto provisionalmente como área cautelar por el presente PGMO. 2. Las conclusiones de dicho Estudio Hidrológico deberán ser recogidas por el planeamiento de desarrollo, si éste se viera afectado, junto con el deslinde del Dominio Público Hidráulico. 3. El suelo que como resultado del Estudio Hidrológico quede excluido de esta clasificación, pasará a tener la misma clasificación que el suelo inmediato exterior, redelimitando cuando sea necesario el ámbito del planeamiento de desarrollo afectado, sin que esto suponga tramitación alguna de modificación del PGMO. 4. Cualquier obra o instrumento de desarrollo del Plan General que afecte al dominio público hidráulico y/o su zona de policía deberá obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca, según se establece en la Ley de Aguas (Texto Refundido). Para su información, cuando se solicite el informe reglamentario previsto en el artículo 25 de la Ley de Aguas, la documentación técnica de los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberá considerar e incorporar los aspectos detallados y plasmados en el Capítulo 2 de las presentes Normas Urbanísticas dedicadas a la Ley de Aguas, y concretamente en el apartado denominado "El Dominio Público Hidráulico y su relación con los instrumentos de desarrollo con el Plan General". 5. Será necesario mantener la funcionalidad de los cauces como corredores ecológicos. En estos terrenos, en los que se propone la consideración como corredor ecológico o corredor verde, se vigilarán especialmente aquellas actividades lineales que puedan afectar a la funcionalidad del corredor, tales como carreteras, líneas eléctricas, obras de interceptación de cauces, puentes… así como se protegerá de todo deterioro los hábitats naturales identificados en su caso en el eje central del corredor.	
Parámetros de edificación:	Sólo se permitirán las instalaciones y construcciones que sean autorizadas por el Organismo Administrativo competente del Sistema General afectado. Las instalaciones y construcciones se ajustarán a la legislación vigente específica y a las Normas de Protección establecidas en el presente PGMO. Los parámetros de edificación serán los fijados para la clase de suelo en la que se pretenda establecer la instalación y/o construcción.	
Usos:	Característicos:	Se autorizarán exclusivamente los usos vinculados al Sistema General al que se afectan.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

2. TÍTULO II. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

2.1. CAPÍTULO I. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.

2.1.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y AL VIAL.

Art. 117. Alineación de vial.

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto a los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Art. 118. Ancho de vial en un punto.

Se denomina *ancho de vial* en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

Art. 119. Manzana.

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Art. 120. Patio de Manzana.

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultando de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Art. 121. Línea de Rasante.

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Art. 122. Cota de Rasante.

La *cota de rasante* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

2.1.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.

Art. 123. Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 124. Parcela edificable.

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Art. 125. Solar.

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 64 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM).

Art. 126. Lindes de parcela.

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Art. 127. Linde frontal de parcela.

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Art. 128. Cerramientos de parcela.

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Art. 129. Parcela mínima.

Se define la *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Art. 130. Frente de parcela.

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.).

Art. 131. Círculo inscrito.

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la media de su diámetro, que se expresa en metros (m).

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 132. Ángulo medianero.

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (º).

2.1.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Art. 133. Alineaciones de la edificación.

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Art. 134. Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a planta baja.

Art. 135. Alineación de la edificación en planta de piso.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Art. 136. Alineaciones de volumen.

Constituyen las *alineaciones de volumen* aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Art. 137. Distancia a linde.

Se define la *distancia a linde* como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación – incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados -, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m.).

Art. 138. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por *retranqueo de la edificación* el retiro de un tramo de plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 139. Profundidad edificable.

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Art. 140. Separación entre edificaciones.

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

2.1.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 141. Superficie ocupada.

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

A estos efectos computará la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresará en metros cuadrados de suelo (m2s).

Art. 142. Coeficiente de ocupación.

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Art. 143. Superficie libre.

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Art. 144. Superficie construida por planta.

Se entiende por *superficie construida por planta*, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, y siempre que no superen el 10 % de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50%, independientemente de que los vuelos estén abiertos en uno, dos o tres de sus lados. Si superan el 10%, computarán al 100% en lo que exceda de dicho 10 %.

Se expresará en metros cuadrados de techo (m2t).

Art. 145. Superficie construida total.

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará, a efectos de este parámetro, las superficies construidas siguientes:

1. Las de las plantas de sótano o semisótano cuando la cara inferior del forjado de techo se encuentre a una altura igual o inferior a un (1) metro en el punto medio de cada tramo de fachada, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación.

2. Los soportales, pasajes y plantas bajas porticadas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre rasante.

3. Los patios y terrazas descubiertos.

Las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida y las autorizadas bajo la envolvente de la cubierta.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Art. 146. Volumen construido.

Se denomina *volumen construido* de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

No computarán a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresará en metros cúbicos (m3).

Art. 147. Edificabilidad.

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Art. 148. Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t/m2s).

Art. 149. Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t/m2s).

2.1.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Art. 150. Altura reguladora.

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 151. Fijación de la altura reguladora en supuestos especiales.

1. Calles en desnivel: En calles con desnivel superior al 5% y con una longitud de fachada superior a 20 metros, el criterio de medición de altura se aplicará a cada fracción de 20 metros en los puntos medios de estas.

2. Solares en esquina: En solares en esquina, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor anchura, pudiendo conservarse esta altura con un fondo máximo de 15 metros en la fachada de la calle de menor ancho. Los paramentos que queden al descubierto se tratarán como fachadas.

3. Solares con fachadas opuestas a dos calles de distinto ancho: Para cada calle se tomará la altura correspondiente manteniéndose la misma en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela y nunca superior a 15 metros.

4. Solares con fachadas opuestas a dos calles de distinto nivel: Para cada calle se tomará la altura correspondiente manteniéndose la misma en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela y nunca superior a 15 metros.

5. Solares con fachada a una plaza: La altura de las edificaciones será la que marque el callejero, o en su defecto, la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya.

Art. 152. Altura total.

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en los artículos anteriores.

Se expresa en metros (m.).

Art. 153. Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio – incluida la planta baja y el ático, si existe – constituye el parámetro denominado *número de plantas*.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 133.

Art. 154. Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la parte lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Art. 155. Planta baja.

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo – o, en su caso, de la solera – se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Art. 156. Planta de piso.

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

Art. 157. Planta de ático.

Se denomina *planta ática* a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada a los planos de fachada del inmueble.

Art. 158. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la envolvente volumétrica máxima y el forjado del techo de la última planta.

Por encima de la altura máxima del edificio y dentro de la envolvente volumétrica máxima definida por los planos inclinados con pendiente no superior al 40 % tangentes al punto de coronación de un antepecho situado a 1,20 metros de altura y en el mismo plano de fachada (sin vuelo) en cada una de las fachadas y cuya altura no excederá de 3,50 metros medida sobre la rasante del último forjado, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

1. Las vertientes de la cubierta.

2. Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,50 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

3. Los trasteros con acceso exclusivo desde una zona común del edificio, a razón de uno por vivienda o local de los que constituirán elementos inseparables. Su superficie útil no superará los 12,00 m2, contabilizándose esta a partir de una altura libre de 1,50 metros

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

4. Los depósitos y otras instalaciones.

5. Las escaleras privativas de acceso a cubierta.

6. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

7. Los paneles de captación de energía solar.

La envolvente anteriormente definida podrá ser superada por los remates de las cajas de escalera y cuartos de máquinas de ascensores generales del edificio.

El tratamiento externo y los materiales de las construcciones situadas sobre la altura máxima serán similares a los de la fachada del edificio.

Art. 159. Entreplanta.

Se denomina *entreplanta* a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.
Únicamente se autorizan sobre los espacios ocupados por los accesos y rampas de los sótanos destinados a aparcamientos, pero sin sobrepasar en ningún caso la altura máxima de planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja en aquellas zonas en las que el planeamiento lo autorice expresamente.

Art. 160. Sótano.

Se denomina *sótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 161. Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Art. 162. Soportal.

Se entiende por *soportal* el espacio abierto de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Art. 163. Pasaje.

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Art. 164. Altura de planta.

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

Art. 165. Altura libre de planta.

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado del techo –o, en su caso, del falso techo - de una planta.

Se expresa en metros (m.).

1. En planta sótano o semisótano la altura libre estará comprendida entre 2,20 y 3,00 metros.

2. En planta baja la altura libre estará comprendida entre 2,70 y 4,50 metros.
3. En viviendas la altura libre estará comprendida entre 2,50 y 3,20 metros.

Los máximos aquí establecidos se podrán superar o disminuir en los edificios e carácter oficial o de equipamientos públicos, sin aumentar la altura total máxima del edificio.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 166. Cuerpos volados.

Se entiende por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

1. Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio. Se retirarán, como mínimo, 0,60 metros, del eje de la medianería, quedando siempre dentro del plano que pasa por dicho eje formando un ángulo de 45° con el plano de fachada cuando su saliente exceda de 0,60 metros. Los cuerpos cerrados en voladizos no podrán situarse a menos de dos (2) metros del edificio colindante y su longitud no será superior al 60% de la longitud de fachada.

2. No se permitirán voladizos a menos de 3,60 metros sobre la acera. Esta se medirá en el centro de la fachada, y no será inferior a 3,20 metros en toda la longitud del saliente.

Art. 167. Elementos salientes.

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen de un edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, escalones en edificios existentes (no permitiéndose en edificios nuevos tras la entrada en vigor del plan general), aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

1. Los salientes de jambas, molduras, pilastras, escalones, etc., de la edificación se regularán de acuerdo con el ancho de las aceras, del modo siguiente:

- En calles de aceras inferiores a 1 metro no se consienten retallos de más de 5 centímetros.
- Id. entre 1 y 2 metros no se consienten de más de 10 centímetros.
- Id. entre 2 y 4 metros no se consienten de más de 15 centímetros.
- Id. mayores de 4 metros no se consienten de más de 30 centímetros.

2. En calles sin tránsito rodado se entiende por ancho de aceras el semiancho de la calle. Se incluyen con las mismas medidas de salientes las vitrinas, escaparates y rejas.

3. La cornisa o alero no será superior a 60 centímetros.

4. Se autorizarán voladizos en condición abierta con un máximo de 0,30 metros como completo de las terrazas- lavaderos que abran a patios, manteniendo la alineación interior delimitada por los fondos máximos autorizados.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 168. Marquesinas y toldos.

1. Se podrán construir marquesinas comerciales en calles a una altura superior a 2,50 metros del suelo. Su saliente respetará el arbolado, si lo hubiere, y estará limitado al setenta y cinco por ciento del ancho de la acera.

2. En las calles sin circulación rodada, cualquiera que sea su anchura, podrán construirse marquesinas con un vuelo máximo del diez por ciento.

Art. 169. Rótulos y anuncios salientes.

Para toda clase de rótulos anunciadores, sean o no luminosos o iluminados, e independientes de los que figuren sobre las portadas de las siguientes condiciones:

1. Los rótulos anunciadores, sean o no luminosos o iluminados, que independientemente de los que figuran en las portadas de las tiendas, quieran instalarse en las fachadas, deberán colocarse a una altura mínima de 3,60 metros sobre la rasante de la acera, medidos en el punto donde haya de situarse el rótulo.

2. El vuelo o saliente no podrá exceder del 10% del ancho de la calle, medido también en el punto de emplazamiento del rótulo, sin que dicho vuelo pueda exceder, sin ---------- embargo, en ningún caso de 1,00m.

Art. 170. Edificaciones auxiliares.

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Art. 171. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por *elementos técnicos de las instalaciones* aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 172. Patios de luces y ventilación.

Se denominan *patios de luces y ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Los patios deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea igual a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de lo que lo delimitan y no menor que 4,00 metros, de tal modo que ningún punto de dicho cerramiento resulte interior al círculo y que cuando las aberturas estén situadas en un retranqueo, el ancho de este cumpla las siguientes condiciones:

a. sea igual o mayor que 3,00 metros cuando la profundidad del retranqueo esté comprendida entre 1,50 y 3,00 metros.
b. Sea igual o mayor que la profundidad cuando ésta sea mayor o igual que 3,00 metros.

Art. 173. Patios abiertos a fachada.

Se autorizarán siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que el frente abierto no sea inferior al cuarto de la altura, con un mínimo de 3,00 metros.
b. Que la profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, sea, como máximo, igual a vez y medio el frente abierto a fachada.
c. Que no se dejen medianerías al descubierto.
d. Cuando se trate de edificación alineada entre medianeras, estos patios no podrán arrancar desde el suelo.
c. Todos los lados del patio se tratarán como fachadas exteriores.

No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 1,50 metros.

Art. 174. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
b. No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

d. En el caso que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 metros., el muro de separación sólo podrá exceder en 2 metros de la rasante del patio más alto.

e. Todos los lados del patio se tratarán como fachadas exteriores.

2.1.6. CONDICIONES DE CALIDAD.

Art. 175. Calidad.

Todas las edificaciones deberán cumplir los mínimos establecidos por las normativas de obligado cumplimiento.

El Ayuntamiento podría exigir el cumplimiento de estos requisitos cuando se comprobara que no obedecen a lo establecido a lo deducido por una aplicación correcta de los criterios técnicos.

Art. 176. Estabilidad.

Todas las construcciones deberán reunir las condiciones necesarias de estabilidad y resistencia, ajustándose a las diversas normativas, instrucciones y legislación aplicable al respecto.

Art. 177. Iluminación.

1. Toda pieza habitable tendrá luz natural y directa, a vía pública o a espacios exteriores de dimensiones adecuadas.

2. La superficie mínima de iluminación será de 1/10 la superficie de la pieza.

Art. 178. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se trasmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocina de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá poner las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicio al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. 179. Servicios Postales.

Se dispondrá en cada edificio como mínimo tantos casilleros como locales de uso independiente se hayan proyectado más uno para las devoluciones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Art. 180. Instalaciones de climatización.

1. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

2. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

4. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquélla otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través de la

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que 3 metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Art. 181. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Será obligatoria la instalación de ascensores en los edificios en los que sea de aplicación la legislación sobre condiciones de accesibilidad vigentes.

3. Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentre en distintas plantas.

4. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

5. En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

Art. 182. Cuarto de limpieza.

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá un cuarto destinado a limpieza de espacios comunes con superficie mínima de 1,50 m2 tendrá que tener ventilación directa o forzada independientemente de los de cocinas, aseos o baños.

2.1.7. CONDICIONES DE ACCESO EN LOS EDIFICIOS.

Art. 183. Accesos a las edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de 5 metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los 50 metros y en este caso, y en cualquier otro

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

Art. 184. Señalización de los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento de situación de emergencia será objeto de inspección por autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 185. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,00 metro, con una altura que sea mayor o igual a 2,20 metros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

3. La puerta de acceso a los edificios colectivos tendrá una anchura mínima de 1,50 metros

Art. 186. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos, y corredores.

Cumplirán con las condiciones establecidas por la legislación vigente en relación con la accesibilidad de los edificios.

Art. 187. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a 1,00 metro. Las escaleras interiores de una vivienda o local de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 80 cm., y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

2. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm². En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2/3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre podrá inscribirse un círculo de 1,10 metros de diámetro.

Art. 188. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios será de aplicación la legislación vigente sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas y accesibilidad en general.

2.1.8. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Art. 189. Generalidades.

Todos los edificios deberán adaptarse a las características dominantes relativas a composición y color de las áreas visibles en que sea comparable la nueva construcción con los existentes.

En cualquier caso, se intentará por los Arquitectos redactores de proyectos el mejorar la calidad urbana de los entornos.

Art. 190. Proyectos y fachadas.

Todo proyecto deberá realizarse ajustándose exactamente a lo aprobado relativo a composición y características de fachadas visibles desde la vía pública.

El incumplimiento de esta condición supone la caducidad de la licencia municipal de obras.

Art. 191. Conservación de fachadas.

Todas las fachadas deberán conservarse en estado de decoro adecuado, estando sus propietarios obligados a su mantenimiento a lo relativo a seguridad, limpieza y ornato.

Art. 192. Modificación de fachadas.

1. En edificios sin interés histórico-artístico, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, suscrito por técnico competente.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Art. 193. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 cm. del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera.

Art. 194. Medianerías.

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que las medianerías al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 195. Vallado de solares.

Todos los solares no edificados tendrán que ser vallados con cerca provisional hasta que no se realice la construcción definitiva que cumplan las siguientes condiciones:

a) Encerramiento opaco y adecuado para asegurar su conservación durante el tiempo en que permanezca sin construir el solar.
b) Altura mínima del cerramiento a 2 metros.
c) Terminación exterior que ofrezca a la vez higiene y ornato.
d) Mantener las alineaciones oficiales señaladas por el Planeamiento.

2.1.9. USOS GLOBALES.

Art. 196. Usos globales.

Se considera *uso global* el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

A los efectos de las presentes Normas, tal y como dispone el artículo 101 del TRLSRM, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: Uso Global Residencial y Uso Global de Actividad Económica.

Art. 197. Uso global residencial.

Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

Residencial *unifamiliar* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

Vivienda *plurifamiliar*, caracterizada por tener un acceso y/o elementos comunes desde la vía pública para dos o más viviendas.

Art. 198. Uso global de Actividad Económica.

Aquellos usos de carácter lucrativo que no quedan comprendidos dentro de los usos residenciales. El presente PGMO diferencia dos clases de usos de Actividad Económica.

a) Uso Industrial.
b) Uso Terciario: Comercial, Hotelero, Recreativo, Oficinas.

3. TÍTULO III. NORMAS DE USO.

3.1. CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 199. Ámbito de aplicación.

Las condiciones de usos que se fijan en estas normas serán de aplicación a todas las obras de nueva planta, ampliación y reforma.

Art. 200. Calificación de usos: característicos, compatibles e incompatibles.

La calificación de los usos se determinará por el instrumento de planeamiento correspondiente.

1. Uso característico: Es aquel que los instrumentos de planeamiento consideran de carácter dominante en una zona o sector.

2. Uso compatible: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro de una zona o sector determinado.

3. Uso incompatible: Es aquel cuya implantación queda excluida dentro de una zona o sector determinado por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación en ellos.

3.2. CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Art. 201. Clasificación de usos.

A efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional.
- Garaje – aparcamiento.
- Comunicaciones.
- Infraestructuras.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 202. Simultaneidad de usos.

1. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo determinadas en las ordenanzas de uso y zona.

2. Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las Ordenanzas de uso y zona.

Art. 203. Usos en sótanos.

En los sótanos o semisótanos sólo se admitirán:

1. Instalaciones al servicio de la edificación.

2. Usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en planta baja siempre que disponga de acceso desde la misma.

3. Aparcamientos y garajes.

3.3. CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL.

Art. 204. Definición.

Es el referido al alojamiento permanente o temporal de personas (individuos o grupos), con excepción de los de carácter docente o asistencial. Se distinguen las siguientes categorías:

a. Vivienda unifamiliar, caracterizada por tener solar propio y acceso exclusivo y diferenciado desde la vía pública.
b. Vivienda plurifamiliar, caracterizada por tener un acceso y/o elementos comunes desde la vía pública para dos o más viviendas.

Art. 205. Condiciones de las viviendas.

Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose como tal la que tiene todas sus piezas habitables con huecos que abren a espacio abierto o a patio y al menos una de ellas abre un hueco que satisface con las condiciones de iluminación y ventilación propias a una calle, plaza o espacio libre público, o espacio libre privado con acceso a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

No se consideran piezas habitables el vestíbulo, cocina, pasillo, aseo, tendedero y dependencias similares.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 206. Programa, composición y distribución.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo y ducha. Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán:

1. Los dormitorios de una cama serán como mínimo de 6 m². Los de dos camas serán como mínimo de 10 m². Estas superficies se entenderán libres, sin incluir la ocupada por armarios. Los dormitorios no abrirán directamente a las cocinas.

2. El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 m².

3. La cocina tendrá al menos 5 m². Las cocinas dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

4. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m².

5. El aseo con ducha habrá de tener 1,50 m², como mínimo. El aseo sin ducha, 1 m². El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

6. La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo, 1 m.

Art. 207. Residencias colectivas

Los edificios destinados a este uso habrán de cumplir las condiciones que la legislación específica dicte para cada tipo de uso y las de carácter general que le sean de aplicación.

3.4. CAPÍTULO IV. USO INDUSTRIAL.

Art. 208. Definición.

Comprende las actividades desarrolladas en establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo almacenaje, envasado, transporte y distribución de dichos productos.

Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o anejos a comercial y administrativo.

Art. 209. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

a. Industrial compatible con uso residencial, comprende aquellas actividades que no generan incomodidades ni alteraciones en las condiciones de salubridad e higiene, cuya potencia mecánica instalada no supere los 5 KW. y su superficie sea inferior a 200 m^2.

b. Industrial incompatible, comprende aquellas actividades que por las incomodidades y alteraciones medioambientales que generan son de obligada instalación en zonas industriales específicas.

Art. 210. Condiciones generales.

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones de la legislación vigente que le sea de aplicación en cada caso, y de forma general la Ley 1/95, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.
Dichas instalaciones deberán realizarse siempre bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Art. 211. Condiciones particulares de las industrias compatibles.

Cumplirán las medidas correctoras necesarias para no causar molestias, entre otras se consideran como tales:

a. Lavanderías
b. Elaboración de productos de panadería y pastelería.
c. Reparación del calzado.
d. Modisterías
e. Imprentas
f. Estudios y laboratorios fotográficos

Cumplirán las siguientes condiciones:

1. La superficie máxima construida no superará los 200 m^2, y la potencia máxima total de los motores no sobrepasará los 25 CV.

2. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

3. Estarán dotados al menos de inodoro, lavabo y ducha.

4. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 212. Condiciones particulares de las industrias consideradas incompatibles:

1. Deberán de ubicarse en las zonas calificadas para ese uso y cumplirán las siguientes condiciones:
2. La altura libre mínima será de tres (3) metros
3. La superficie mínima del local de trabajo será de dos (2) metros por cada trabajador.
4. El volumen mínimo por cada trabajador será de diez (10) m3
5. Los pasillos principales tendrán una anchura mínima de 1,20 m. y los secundarios de 1,00 m.
6. La separación entre máquinas no será menor de 0,80 m.
7. Las escaleras no tendrán una altura mayor de 3,70 m. entre descansos.
8. La distancia máxima entre puertas de salida al exterior no excederá de 45 m.
9. El ancho mínimo de las puertas exteriores será de 1,20 m. cuando el número de trabajadores que las utilice normalmente no exceda de 50, y se aumentará el número de aquéllas o su anchura por cada 50 trabajadores más o fracción en 0,50 metros más.
10. Las puertas que sean de vaivén abrirán hacia el exterior.
11. Tendrán iluminación natural, artificial o mixta, apropiada a las operaciones que se ejecuten. Siempre que sea posible se empleará la iluminación natural.
12. Dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales y número de trabajadores ocupados simultáneamente, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de cinco lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.
13. Se prohíbe instalar máquinas o aparatos ruidosos adosados a paredes o columnas de las que distarán como mínimo 0,70 m. de los tabiques medianeros y un (1) metro de las paredes exteriores o columnas.
14. Dispondrá de abastecimiento de agua potable en proporción al número de trabajadores, fácilmente accesible a todos ellos y distribuidos en lugares próximos a los puestos de trabajo.
15. Dispondrá de cuartos vestuarios y de aseo para uso del personal, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo. La superficie mínima de mismos será de dos (2) metros cuadrados por cada trabajador, y la altura mínima del techo de 2,30 m.
16. Dispondrá de los siguientes servicios sanitarios:

a. 1 lavabo por cada 10 empleados o fracción
b. 1 inodoro por cada 25 hombres o fracción
c. 1 inodoro por cada 15 mujeres o fracción
d. 1 urinario por cada 20 hombres o fracción
e. En caso de actividades que implique trabajos sucios se preverá una ducha con agua fría y caliente por cada diez trabajadores.

17. La superficie que ocupa una industria es la suma de la superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, siempre que los destinados a usos complementarios (oficinas, ventas y expedición, etc.), no sobrepasen el 20% del total en superficie.

18. Las escaleras y pasillo de circulación general tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros permitiendo en todo caso unas condiciones de evacuación de las instalaciones seguras.

19. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

20. Dispondrán de aseos independientes para cada sexo, a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción.

21. Se establece un límite máximo de carga al fuego ponderada del local de:

Industrial compatible:	200	Mcal/m²
Industrial incompatible:	3.200	Mcal/m²

La carga de fuego ponderada Qp de una industria o almacenamiento, se calculará considerando todos los materiales combustibles que formen parte de su construcción, así como aquellos que se prevean como normalmente utilizables en los procesos de fabricación y todas las materias combustibles que puedan ser almacenadas. El cálculo de la carga almacenada de fuego ponderada Qp, se establecerá mediante la expresión:

$$Qp = \frac{Pi\ Hi\ Ci}{A}\ Ra\ (Mcal/m^2)$$

Siendo:
Pi = Peso en Kg. de cada una de las diferentes materias combustibles.
Hi = Poder calorífico de cada una de las diferentes materias Mcal/Kg.
Ci = Coeficiente adicional que refleja la peligrosidad de los productos conforme a los siguientes valores:

	Grado de peligrosidad alta (Ci = 1,6)
Descripción de los productos	- Cualquier líquido o gas licuado a presión de vapor de 1 Kg./cm² y 23° C - Materiales criogénicos. - Materiales que puedan formar mezclas explosivas en el aire. Líquidos cuyo punto de inflamación sea inferior a 23° C. - Materias de combustión espontánea en su exposición al aire. - Todos los sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100° C

	Grado de peligrosidad media (Ci = 1,2)
Descripción de los productos	- Los líquidos cuyo punto de inflamación esté comprendido entre los 23 y los 61° C. - Los sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200° C. - Los sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

	Grado de peligrosidad baja (Ci = 1)
Descripción de los productos	- Productos sólidos que requieran para comenzar su ignición estar sometidos a una temperatura superior a 200° C. - Líquidos con punto de inflamación superior a los 61° C

A: Superficie construida del local, considerada en metros cuadrados.

Ra: Coeficiente adimensional que pondera el riesgo de activación inherente a la actividad industrial de la siguiente forma:

	Riesgo de activación:		
	Ato	Medio	Bajo
Coeficiente Ra	3	1,5	1

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

3.5. CAPÍTULO V. USO TERCIARIO.

3.5.1. Uso comercial

Art. 213. Definición.

Es el que corresponde a locales y edificios de servicios públicos destinados a la compraventa al por menor, así como los destinados a la prestación directa al público de determinados servicios no necesariamente relacionados con la venta de productos, pero que, por sus características constructivas y funcionales, las de riesgo de la actividad y las de los ocupantes son asimilables a este uso. Quedan excluidos los kioscos y similares.

Art. 214. Condiciones.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1. En el caso de que en el edificio exista uso residencial, deberán disponerse accesos y núcleos de comunicación independientes

2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un vestíbulo de independencia.

3. La zona destinada a la atención del público tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados.

4. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

a. Para uso público: según reglamentación sectorial, y en su defecto: un inodoro y un lavabo cuando su superficie útil accesible al público, excluida la ocupada por mostradores, estanterías, expositores, contenedores, cajas registradoras, etc., que se hagan constar en la documentación aportada para la solicitud de licencia de apertura, supere los 100 m². Se incrementará la dotación en un inodoro y un lavabo más por cada 200 m² o fracción, cuando la mencionada superficie útil supere los 150 m².

b. Para uso del personal: según reglamentación sectorial, y en su defecto: un inodoro y un lavabo por cada 6 puestos de trabajo o fracción.

c. Tanto para uso público como para uso del personal, cuando la dotación sea doble se dispondrán con entera independencia para señoras y caballeros.

d. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de dependencias, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento, excepto si comunica con zonas de paso.

e. Todo local contará al menos con un servicio adaptado al uso de minusválidos, salvo que se trate de adaptar la edificación preexistente y se requieran medios técnicos o económicos desproporcionados respecto al coste total de la obra, previo informe técnico motivado que explique los fundamentos de dicha desproporción. La mencionada dispensa será concedida a criterio del Organismo Ambiental competente.

5. Los locales comerciales que se establezcan en el primer sótano y semisótano, no podrán ser independientes del local de planta baja, al que estarán vinculados, disponiendo en todo caso de vías que garanticen la misma de acuerdo con la legislación vigente.

6. En todos los casos cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias sobrepasen los 1.000 m2, dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto en una proporción de 25 m² por cada 1.000 m² construidos. Además, dispondrán asimismo en el interior de la parcela de dotación de aparcamientos destinados al público, a razón de cinco (5) plazas por cada 100 m2 construidos de superficie útil de exposición y venta.

7. Los locales comerciales en pasajes solo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá un acceso al público por ambos extremos y ancho superior a tres (3) metros.

8. La luz y la ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

a. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la superficie destinada a atención al público y en la que se produzca estancia habitual de personas al servicio del establecimiento. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
Y los huecos de ventilación al exterior deberán tener una superficie no inferior a 1/ 50 del volumen de la totalidad de las dependencias destinadas a atención al público y en las que se produzca estancia habitual de personas al servicio del establecimiento.
b. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión en todo momento y especialmente antes de la apertura del local.
En el supuesto de que no fueran satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

3.5.2. Uso administrativo

Art. 215. Definición.

Comprende el desarrollo de actividades predominantemente administrativas, burocráticas o profesionales y, en general, las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

Art. 216. Condiciones.

Todos los locales de uso Administrativo deberán observar las siguientes condiciones:

1. En el caso de que los locales administrativos u oficinas estén situados en plantas superiores de edificios de vivienda colectiva y su superficie sea superior al 50% de la superficie de la planta en la que se ubican, deberán independizarse sus accesos de los de las viviendas.

2. Los locales administrativos u oficinas que dispongan de superficie en sótano o semisótano no podrán ser independientes del local de planta baja, al que estarán vinculados disponiendo en todo caso de vías evacuación que garanticen la misma de acuerdo con la legislación vigente.

3. Los usos de oficina dispondrán de los siguientes servicios, en función de su superficie útil, excluida la destinada a almacenamiento, archivos, servicios o similares:

a. Un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción, o hasta 6 puestos de trabajo o fracción.
b. Cuando el número de aseos supere la unidad, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.
c. Todo local contará al menos con un servicio adaptado al uso de minusválidos, salvo que se trate de adaptar la edificación preexistente y se requieran medios técnicos o económicos desproporcionados respecto al coste total de la obra, previo informe técnico motivado que explique los fundamentos de dicha desproporción. La mencionada dispensa será concedida a criterio del Organismo Ambiental competente.

4. La luz y la ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

a. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la superficie destinada a atención al público y en la que se produzca estancia habitual de personas al servicio del establecimiento. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

Y los huecos de ventilación al exterior deberán tener una superficie no inferior a 1/ 50 del volumen de la totalidad de las dependencias destinadas a atención al público y en las que se produzca estancia habitual de personas al servicio del establecimiento.

b. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión en todo momento y especialmente antes de la apertura del local.

En el supuesto de que no fueran satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

3.6. CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL.

Art. 217. Definición.

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios, incluidos los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios.

Art. 218. Clasificación.

Se establecen las siguientes clases:

Clase a. Equipamiento.

Clase b. Espacios Libres.

Art. 219. Carácter de las dotaciones.

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como el ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

Dotación general: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.

El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Dotación local: Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.

El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.

Dotación privada: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

Art. 220. Regulación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen grafiadas en los planos de ordenación.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la norma zonal en que se encuentran.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.
4. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas.
5. Las parcelas dotacionales incluidas en Suelo no Urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en estas Normas.
6. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto de las presentes Normas, con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.
7. En las dotaciones existentes se respetará la parcela existente calificada por el Plan General. Para planeamientos de desarrollo, la parcela mínima destinada al uso dotacional será de quinientos (S00) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

8. En los edificios que alberguen usos dotacionales será de aplicación la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

9. La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

10. En las parcelas calificadas para uso dotacional se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario, que coadyuve a los fines dotacionales previstos, excepto el uso residencial en su clase vivienda, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de guíen custodie la dotación. En todo caso, estos usos no podrán superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total destinada al uso característico de la dotación, y quedarán integrados funcional y jurídicamente con aquél.

11. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

3.6.2. Uso Equipamiento.

Art. 221. Definición.

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativo-institucional, sanitario-asistencial, deportivo, educativo, cultural, y religioso, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

Art. 222. Condiciones específicas.

Si las características concretas de determinados equipamientos, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Art. 223. Flexibilidad de la calificación.

1. El uso dotacional en su clase equipamiento está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de dicha clase se permite el cambio de tipo, según lo regulado en este artículo.

2. Para la sustitución de un tipo de equipamiento, entendiendo por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo los Servicios Municipales y autorización del órgano competente, en cuanto a la falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso de la clase dotacional de equipamiento.

Art. 224. Clasificación.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Administrativo- Institucional
- Sanitario-Asistencial
- Social
- Deportivo
- Docente
- Cultural
- Religioso
- Servicios Urbanos
- Genérico

Art. 225. Condiciones particulares del tipo Administrativo-Institucional.

1. Definición

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que se pueden agrupar como sigue:

2. Clasificación

a. Servicios administrativos:

- Ayuntamiento
- Juzgados
- Organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, etc.
- Correos

b. Institucionales:

- Instalaciones militares
- Otros organismos

3. Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

4. Dotación de aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de instalación en edificios de nueva planta.

Art. 226. Condiciones particulares del tipo Sanitario-Asistencial.

1. Definición

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

2. Clasificación

Se clasifican en las siguientes categorías según su fin:

Categoría 1°. Asistencia sanitaria. Se clasifican en los siguientes dos (2) grupos:

a. Red hospitalaria:

a.1. Ciudades sanitarias
a.2. Hospitales generales
a.3. Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico)
a.4. Otros hospitales, clínicas y policlínicas

b. Red extrahospitalaria:

b.1. Casas de socorro - centros de urgencia
b.2. Consultorios - dispensarios
b.3. Ambulatorios y Centros de salud
b.4. Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo servicios con fuentes radiactivas

Categoría 2°. Centros de día o residencias de ancianos y/o minusválidos: asilos, residencias, clubs u hogares de ancianos y similares.

3. Condiciones

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero o de residencia comunitaria que les fueran de aplicación.

4. Dotación de aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) camas cuando el uso sea hospitalario, y una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) o fracción de instalación de nueva planta para el resto de usos.

En instalaciones del tipo b.4), deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

Art. 227. Condiciones particulares del tipo Social-Asistencial.

1. Definición.

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.

2. Clasificación

Se clasifican en las siguientes categorías según su fin:

Categoría 1°: Asistencia a la juventud, a la infancia o a la población: guarderías, casas de cultura, etc.

Categoría 2°: Asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.

Categoría 3°: Asistencia a marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.

3. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero 0 de residencia comunitaria que les fueran de aplicación.

4. Dotación de aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) o fracción de instalación de nueva planta para todos los usos.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 228. Condiciones particulares del tipo Deportivo.

1. Definición.

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

2. Clasificación

Se establecen dos categorías:

Categoría 1 °: Instalaciones en edificio exclusivo.

Categoría 2°: Instalaciones en edificio con predominancia de otro uso.

Dentro de la categoría 1 ° se incluyen las siguientes subcategorías:

1 °.a. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales como gimnasios polideportivos, piscinas, campos de fútbol, etc.

1°.b. Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.

3. Condiciones

Las instalaciones se atendrán a las Normas dictadas por los Órganos Administrativos competentes sobre la materia.

Se tendrá en cuenta:

a. Que se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja, con una superficie en esta planta de, al menos, el treinta por ciento (30%) del total.

b. Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.

c. Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

4. Dotación de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento a reservar son las siguientes:

No se exige aparcamiento hasta una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m^2). Por encima de ella, una plaza por cada 100 m^2, o por cada 50 espectadores.

Art. 229. Condiciones particulares del tipo Docente.

1. Definición

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. También podrán contener residencias de estudiantes o colegios mayores, cuando el uso se considere vinculado al desarrollo del uso dotacional docente de que se trate.

2. Clasificación

La reserva de suelo para Centros Docentes, de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo) se hará con arreglo a las siguientes dimensiones:

a. Centro de Enseñanza infantil de Primer ciclo	1.500 m^2
b. Centro de Enseñanza infantil de Segundo ciclo	3.000 m^2
c. Centro de Enseñanza infantil + Primaria de 9 unidades	5.000 m^2
d. Centro de Enseñanza infantil + Primaria de 18 unidades	10.000 m^2
e. Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 22 unidades	12.000 m^2
f. Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 26 unidades	15.000 m^2
g. Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 44 unidades	20.000 m^2

3. Condiciones

Las construcciones de este tipo se atendrán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia y los órganos autonómicos competentes para la instalación de que se trate.

Cuando incluyan residencias de estudiantes o colegios mayores, se remitirán a las condiciones de las residencias comunitarias, y en su caso a las del uso hotelero.

Art. 230. Condiciones particulares del tipo Cultural.

1. Definición.

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura,

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc.

2. Condiciones.

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficinas, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación.

3. Dotación de aparcamiento.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) de instalación, en obras de nueva planta.

Art. 231. Condiciones particulares del tipo Religioso.

1. Definición.

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

2. Condiciones

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda, residencia comunitaria y hotelero en lo que les fuera de aplicación. Con carácter general, se permite el uso compatible geriátrico.

3. Dotación de aparcamiento

Una plaza por cada veinticinco (25) asistentes.

Art. 232. Condiciones particulares del tipo Servicios urbanos.

1. Definición

Comprende los edificios, espacios o instalaciones mediante los que se proporciona todos aquellos servicios de soporte a la vida en la ciudad, y los servicios auxiliares.

2. Clasificación

a. Servicios de orden:

- Comisarías
- Centros de detención
- Policía Municipal y de Tráfico

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

b. Servicios de higiene y prevención:

- Servicios de recogida de basuras
- Parque de bomberos

c. Servicios de abastecimiento

- Mercado de abastos
- Lonja

d. Recintos feriales públicos

e. Servicios de enterramiento:

- Cementerios
- Tanatorios

3. Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

4. Dotación de aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) de instalación.

Art. 233. Condiciones particulares del tipo Genérico.

En las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento genérico, se permite cualquiera de los establecidos en estas Normas, según las necesidades que en el momento de su ubicación sea más urgente cubrir.

3.6.3. Uso Espacios Libres.

Art. 234. Definición.

Comprende las actividades de recreo, contemplativas o estanciales desarrolladas en espacios al aire libre en los que predomina el tratamiento con elementos vegetales.

Se distinguen las siguientes categorías:

a. Parques urbanos, espacios libres arbolados que se mantengan fundamentalmente en estado natural.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

b. Jardines, espacios libres arbolados en los que predominan las texturas blandas de suelo, c. tapizados verdes, setos, etc. integrados en el tejido urbano.

c. Áreas de juego y recreo de niños, espacios libres acondicionados para el recreo de los niños.

d. Áreas peatonales, espacios libres de uso exclusivo peatonal, aptos para la estancia de personas en reposo, con predominio de texturas duras integrados en el tejido urbano. Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

Art. 235. Condiciones.

Dispondrán de las redes de servicios urbanísticos, así como de los elementos de mobiliario urbano, necesarios para su correcto uso y mantenimiento.

3.7. CAPÍTULO IX. USO GARAJE-APARCAMIENTO.

Art. 236. Definición.

Comprende toda zona de un edificio destinado al estacionamiento de vehículos. Se consideran incluidos en este uso los talleres que prestan servicios de revisión de los mismos, tales como lavado, puesta a punto, montaje de accesorios, comprobación de neumáticos y faros, etc. que no requieren la manipulación de productos o útiles de trabajo que puedan presentar un riesgo adicional para la seguridad del edificio.

Art. 237. Condiciones.

La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para servicio del automóvil deberán ajustarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellos edificios que estén situados en vías que, por su tránsito o características urbanísticas o ambientales singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Quedan expresamente prohibidas las instalaciones de prueba de motores y surtidores de combustible en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

Los garajes de uso público cumplirán la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 238. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios de nueva planta dispondrán de espacio para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios en la proporción establecida en estas Normas para cada zona de normativa definida.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y establecimientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Art. 239. Aparcamientos obligatorios.

1. Salvo las excepciones previstas por las Normas, será obligatoria la previsión de aparcamientos en la cuantía prevista por las Normas para cada una de las zonas.

2. En locales donde se prevea gran concurrencia el Ayuntamiento determinará las condiciones especiales de número de aparcamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate.

3. Para el cálculo de la superficie se tomará el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

4. Se exceptúan las edificaciones con imposibilidad de acceso debido a espacios peatonales.

5. Se exceptúan también edificaciones del casco urbano, en que, dadas las características del solar, previo informe de la Policía Municipal, el número de plazas que se creen dentro del edificio suponga la supresión, debido a vados, de un número similar en la vía pública.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 240. Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo con acceso libre suficiente, con las siguientes dimensiones en función del vehículo que se prevea estacionar.

Tipo de vehículo	Longitud (metros)	Ancho (metros)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Automóviles grandes	5,0	2,5
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

Una de cada cuarenta plazas o fracción se reservará, como mínimo, para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Las plazas reservadas para el uso de personas con movilidad reducida habrán de cumplir las especificaciones y poseer las dimensiones que se establezcan en la legislación vigente. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las condiciones exigidas para ser accesibles.

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

Art. 241. Dimensión mínima de los distribuidores de acceso a las plazas de aparcamiento.

En banda, 3,00 metros.

En oblicuo, 3,50 metros.

En batería, 4,00 metros.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art. 242. Acceso a los garajes.

1. La anchura mínima en los garajes y sus establecimientos anexos será:

a. En garajes con capacidad para 5 ó menos vehículos y superficie útil inferior o igual a 190 m², las dimensiones mínimas del acceso serán de 2,70 m de ancho y 3,50 m de fondo con una pendiente máxima del 6 %.

b. En el resto de casos las dimensiones mínimas del acceso serán de 3,00 metros y dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de 3,00 metros de anchura y 5,00 metros, de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su trazado. En consecuencia en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 5,00 metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,20 metros En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes actuaciones:

a. En lugares de baja visibilidad.
b. En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos peatones.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva, del 12%, medida por la línea media. Su anchura media será de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, no será inferior a 5,00 metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4,00 metros.

5. En los garajes de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3,00 metros.

6. En los garajes de superficie superior a 6.000 metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes y con acceso a dos calles diferentes.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 243. Altura libre de garajes.

La altura libre de los garajes será, como mínimo de 2,20 metros, medidos en cualquier punto de su superficie.

Art. 244. Ventilación de garajes.

La ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, construidas con elementos resistentes al fuego que sobrepasarán 1,00 metro la altura máxima permitid por la ordenanza de cada zona.

Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 3,00 metros.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a 1.000 metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno por cada 500 metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina de fácil y resistente al fuego.

En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos, estarán como mínimo a 4,00 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patios de manzana.

Art. 245. Aparcamiento en los espacios libres.

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de aquéllos. En estos espacios no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 246. Desagües.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

3.8. CAPÍTULO X. USO COMUNICACIONES

Art. 247. Definición.

Tienen uso dotacional de Comunicaciones para el Transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquéllos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Art. 248. Aplicación y usos compatibles.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo.

En los terrenos calificados como uso Dotacional de Comunicaciones para el Transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de Estaciones de Servicio de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

Art. 249. Condiciones generales de la Red Viaria.

1. Definición.

Son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran:

a. Viario: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

b. Áreas de acompañamiento al viario: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

b.1. Áreas estanciales. Localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.
b.2. Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales. Corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada.

Por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.

c. Áreas de servicio del viario: Aquellas zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, así como para la implantación de las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

2. Condiciones

a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.
b. Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en los planos. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.
c. En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado.
d. En los terrenos calificados como uso dotacional para la red viaria podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional en su clase infraestructura, así como el resto de usos dotacionales para el transporte y comunicaciones.
e. Para las edificaciones que se implanten en las zonas denominadas, en el punto 1c) del presente artículo, como áreas de servicio del viario, se permitirá la edificabilidad necesaria para los usos especificados en el mencionado punto.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

f. Toda actuación o diseño sobre la red viaria respetará las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

g. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria en que así lo prevea la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, o la legislación autonómica que pudiera redactarse sobre este particular.

h. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) y en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).

i. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producida por el tráfico rodado.

3. Condiciones específicas del viario

a. Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y en concreto de las leyes señaladas en el epígrafe anterior.

b. Los márgenes de las vías estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente.

c. El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

Art. 250. Condiciones particulares de la Red Viaria.

1. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, salvo cuando las circunstancias técnicas que concurren lo desaconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán los descritos en las Normas de Urbanización.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

3. El diseño del viario representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente modificación del Plan General.

4. Condiciones específicas de las calles particulares

a. Se definen como tales, las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes.
b. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación vigente, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa municipal sobre la materia.
c. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, el cual decidirá al respecto, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior, y en perfectas condiciones de urbanización,
d. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de viario a todos los efectos.
e. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
f. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

5. Condiciones específicas de las áreas de acompañamiento al viario.

a. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales y otros usos que originen una elevada afluencia de población.
b. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, con el adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, y diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
c. La variación de la disposición de aquellas áreas de acompañamiento que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad e idoneidad de la variación propuesta, sin que represente modificación del Plan General.

6. Estacionamientos en la red viaria

a. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas.

b. Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.

3.9. CAPÍTULO XI. USO INFRAESTRUCTURAS.

Art. 251. Definición.

Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Art. 252. Regulación.

a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento general destine a tal fin en los planos de Calificación, o en sus planeamientos de desarrollo.

b. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas.

c. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales, salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la norma zonal de bloque abierto.

d. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para seguir acogiendo la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

e. La clase infraestructuras permite el cambio de uso entre sus diferentes categorías. Para la sustitución de una infraestructura existente por otra se requerirá, tanto de los Servicios Municipales como de la compañía suministradora o institución gestora del servicio, justificar la necesidad de dicha sustitución y que la prestación del servicio sustituido no se ve afectada en su correcto funcionamiento y cobertura.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 253. Condiciones de desarrollo.

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

Art. 254. Condiciones de ejecución.

a. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

b. La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red viaria pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en su defecto a lo establecido en las Normas Tecnológicas de la Edificación en vigor,

c. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones específicas de cada infraestructura.

Art. 255. Compatibilidad de usos.

Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de zonas verdes y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Título IV.

Para las instalaciones de Estaciones de Servicio y Suministro de Combustible para vehículos, se estará a las condiciones reguladas para este uso, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como el soterramiento de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

Art. 256. Clasificación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

a. Abastecimiento de agua

b. Saneamiento

c. Energía eléctrica

d. Gas

e. Telefonía y cable

f. Residuos urbanos

g. Estaciones de Servicio

Art. 257. Condiciones particulares del tipo Abastecimiento de agua.

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de "Red de Abastecimiento de Agua", y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

a. Banda de Infraestructura de Agua: son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

a.1. No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.

a.2. No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

a.3. Se prohíbe la instalación de colectores.

a.4. Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.

b. Franjas de Protección: se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las Banda de Infraestructura de Agua.

c. Se estará igualmente a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Art. 258. Condiciones particulares del tipo Saneamiento.

Se estará a lo que disponga la regulación contenida en las disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia.

Se estará igualmente a lo dispuesto en el Capítulo 5.5 de las presentes Normas, así como a lo estipulado en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Fortuna.

Art. 259. Condiciones particulares del tipo Electricidad.

a. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

b. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Las líneas de nueva planta deberán resolver, en el interior de los pasillos eléctricos que se definan, sus correspondientes servidumbres.

c. Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, en el Reglamento sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, del mismo Ministerio, aprobado por Decreto 2619/1966, de 29 de octubre, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos de servicios infraestructurales, de red viaria pública para el transporte, espacios libres y zonas verdes y servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

d. Si con carácter excepcional, en Suelo no Urbanizable o urbanizable fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social, deberá demostrarse que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

e. En el suelo urbanizable, en atención a su carácter como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos. Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el soterramiento de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

f. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los pasillos eléctricos. La ejecución de las obras de subterranización necesaria será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

g. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalasen.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

h) En suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

h.1. Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública.

h.2. Excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

h.3. Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

h.3.1. En las zonas o ámbitos cuyo uso característico sea el industrial.

h.3.2. En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

i. Los tendidos eléctricos de alta tensión, estarán a lo dispuesto en la legislación medioambiental y sectorial aplicable, para su instalación.

Art. 260. Condiciones particulares del tipo Gas.

En aquellas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y demás condiciones reguladas en las disposiciones legales sectoriales de aplicación, así como la normativa de la compañía suministradora.

El planeamiento de desarrollo deberá prever, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Art. 261. Condiciones particulares del tipo Teléfonos.

En relación con las instalaciones radioeléctricas, habrán de respetarse las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas; así como el Real Decreto-Ley 1/1988, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su reglamento, aprobado mediante Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero y la Orden del Ministerio de Fomento de 26 de octubre de 1999.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

En las nuevas edificaciones será obligatorio efectuarla previsión y realización de las canalizaciones necesarias para la incorporación de las redes destinadas al servicio de telefonía y otros servicios por cable.

Esta previsión se contendrá en las obras de reestructuración total y rehabilitación y acondicionamiento general de edificios existentes.

Las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones construidas en los edificios.

A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de antenas de comunicación sobre cubiertas o terrazas de los edificios siempre que se garantice la no existencia de impacto ambiental o visual o creen servidumbres a terceros.

Las citadas instalaciones resolverán la puesta a tierra por el interior de los edificios o por patios de parcela o manzana, prohibiéndose su conducción por fachadas exteriores.

En suelo urbano y urbanizable todo elemento auxiliar de la instalación y los locales que los contengan se dispondrán en edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

a. Dicha construcciones se situarán indistintamente en locales adecuados en el interior de los edificios o subterráneas.

No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en el interior del área de movimiento de las edificaciones.

b. Queda prohibida su instalación en la vía pública.

c. Excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

Art. 262. Condiciones particulares del tipo Residuos urbanos.

a. La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos urbanos se atendrá a las disposiciones legales vigentes y Ordenanza Municipal correspondiente (Ordenanza Reguladora de la Gestión de residuos Urbanos y Limpieza Viaria publicada en el BORM

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

con fecha 5 de febrero de 2007), así como a las determinaciones del Capítulo 5.5 del Título V de las presentes Normas.

b. Las instalaciones de acojan el tratamiento de los residuos urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

c. Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.

Art. 263. Condiciones particulares del tipo Estaciones de Servicio.

Se entiende por Estación de Servicio, sin perjuicio de lo establecido en la vigente Reglamentación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos del Ministerio de Industria, toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en el que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor. Cuando sólo dispongan de un máximo de dos surtidores se denominarán Unidades de Suministro.

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las condiciones particulares siguientes:

a. Podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas para servicios públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo en suelo urbanizable.

La dimensión mínima de estas parcelas será de mil (1.000) metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m2/m2 hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela y de 0,10 m2/m2 para los restantes metros cuadrados de superficie. Se permite la compatibilidad del uso terciario hotelero y el uso terciario comercial en su categoría 1 ° (pequeño comercio), en las parcelas calificadas para el uso de Infraestructura Estación de Servicio. No computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad las superficies destinadas a surtidores y la pérgola que los proteja.

b. Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.

c. Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m2) y dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m2) de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de uso para garaje-aparcamiento.

d. Se ajustarán en cuanto a ruidos a lo establecido en las presentes Normas para el uso industrial.

e. Las Unidades de Suministro podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las Estaciones de Servicio, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento,

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

previo informe favorable de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa.

Las Unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m2.) ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados (20 m2).

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

4. TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN.

4.1. CAPÍTULO I. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Art. 264. Carreteras.

a) Legislación.

La legislación autonómica se contiene en la Ley 2/2008, de 21 de abril, de carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Reglamento General de Carreteras del Estado.

b) Afecciones territoriales.

a) Autopistas, autovías y vías rápidas.

- Zona de dominio público: 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre: 25 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección: 100 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación: 50 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima.

b) Carreteras.

- Zona de dominio público: 3 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre: 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección: 50 metros en las carreteras de primer nivel y 30 metros en las de segundo y tercer nivel desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación: 25 metros en las carreteras de primer y segundo nivel y 18 metros en las de tercer nivel desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Dichas líneas se medirán en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde el punto señalado.

En las variantes o carreteras de circunvalación de núcleos urbanos la línea límite de edificación se situará a 500 metros medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, a contar desde la arista exterior de la explanación.

En el suelo urbano la línea límite de edificación se establece en los planos alineaciones del PGMO.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 265. Vías pecuarias.

a) Legislación.

Está constituida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

b) Afecciones territoriales.

- Cañadas: anchura máxima de 75 metros.
- Cordeles: anchura máxima de 37,5 metros.
- Veredas: anchura máxima de 20 metros.
- Coladas: tendrán la anchura que determine el acto administrativo de deslinde.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. El deslinde corresponde a la Comunidad Autónoma, lo que conlleva su afectación al dominio público.

Art. 266. Ley de Aguas.

a) Legislación.

Está constituida básicamente por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1.986, de 11 de abril.

b) Afecciones territoriales.

- Línea de dominio público hidráulico: el delimitado por el cauce del río o rambla; lecho del lago o laguna.
- Línea de zona de servidumbre: 5 metros.
- Línea de zona de policía: 100 metros.

Dichas líneas a contar horizontal y perpendicularmente al eje del cauce del río o rambla; lecho del lago o laguna, desde el límite de dicho cauce.

Los ríos, ramblas, lecho de lagos y lagunas son bienes de dominio público del Estado. El deslinde corresponde al Estado, lo que conlleva su afectación al dominio público.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 267. Red eléctrica.

a) Legislación.

Está constituida por las siguientes normas:

- La Ley 10/1966, de 18 de marzo, de Expropiación Forzosa (EF) y servidumbre de paso para instalaciones eléctricas,
- El Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, que aprobó el Reglamento de expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas,
- El Decreto 2617/1966, de 20 de octubre, sobre Normas para otorgamiento de autorización administrativa en materia de instalaciones eléctricas,
- El Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, que aprobó el Reglamento electrotécnico para baja tensión,
- El Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprobó el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

b) Afecciones territoriales.

Se declararán de utilidad pública las instalaciones eléctricas comprendidas en el art. 1 de la Ley 10/1966, de 18 de marzo, a los efectos de expropiaciones e imposición de servidumbres de energía eléctrica. Esta declaración lleva implícita la necesidad de ocupación de los bienes o de adquisición de los derechos afectados.

El paso de energía eléctrica se realizará mediante la constitución de una servidumbre de paso aéreo, que, comprenderá, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables portadores de energía, y en las subterráneas, la ocupación del subsuelo. Una y otra forma de servidumbre comprenderá también el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de la misma.

Cuando la servidumbre haga antieconómica la explotación del predio sirviente el propietario podrá solicitar la expropiación de la finca. También cabe la expropiación fundada en motivos de interés público o de orden técnico.

No podrán imponerse servidumbres de paso para líneas de alta tensión:

a) Sobre edificios, sus patios, corrales, campos deportivos cerrados y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan el tiempo de decretarse la

servidumbre, siempre que la extensión de los huertos y jardines sea inferior a media hectárea.

b) Sobre cualquier género de propiedades particulares, si la línea puede técnicamente instalarse, sin variación de trazado superior a la que reglamentariamente se determine, sobre terrenos de dominio público, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, o de las Provincias y de los Municipios, o siguiendo linderos de fincas de propiedad privada.

En el suelo urbano y urbanizable de Fortuna serán las ordenanzas municipales las que, en su caso, determinarán las condiciones en que deben llevarse a cabo las instalaciones eléctricas.

Art. 268. Red de saneamiento. Depuración.

a) Legislación.

Fundamentalmente, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, así como el RDL 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

Hay que tener en cuenta la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, en su parte vigente tras la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, derogada por el TRLSRM correspondiente al Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

b) Afecciones territoriales.

Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental el conjunto de estudios y sistemas técnicos que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado plan, programa, proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Se entiende por declaración de impacto ambiental el pronunciamiento que pone fin al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Estarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental las siguientes instalaciones:

a) Vertederos, almacenamiento y plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
b) Instalaciones dedicadas al almacenamiento y tratamiento de residuos radioactivos.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

c) Estaciones depuradoras de aguas residuales.
d) Depósitos de lodos.

La declaración o calificación ambiental favorable será preceptiva para la concesión de licencia de obras por parte del Ayuntamiento de Fortuna.

Art. 269. Vertedero de residuos sólidos urbanos. RSU.

a) Legislación.

Constituida por la Ley 42/1975, de 19 de noviembre de recogida y tratamiento de los desechos, y RSU, modificada por el RD 1163/1986, de 13 de junio, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y el Decreto 2183/1968, de 16 de agosto, que regula la aplicación del Reglamento anterior en zonas de dominio público.

Tienen incidencia en esta materia la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, en su parte vigente tras la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia derogada por el TRLSRM correspondiente al Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

b) Afecciones territoriales.

Por prescripción legal, el Ayuntamiento de Fortuna queda obligado por Ley a hacerse cargo de todos los Residuos Sólidos Urbanos (RSU) que se produzcan en el término municipal, con las excepciones señaladas en la Ley.

Se admite la constitución de depósitos o vertederos particulares, previa obtención de licencia municipal, de acuerdo con un proyecto autorizado por el Ayuntamiento, o autorizado por la Comunidad Autónoma cuando se trate de vertederos municipales (depósito de rechazos).

Cuando el Ayuntamiento pretenda instalar un depósito o vertedero municipal, su elección se realizará mediante concurso público.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 270. Yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

a) Legislación.

Destacar en esta materia la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley anterior, la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre, que ha venido a derogar y sustituir a la Ley de 2 de mayo de 1975.

b) Afecciones territoriales.

Los Bienes Inmuebles de Interés Cultural (BIC) se dividen en cinco categorías: Monumentos, Jardines, Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas.

La línea límite de declaración de un Bien de Interés Cultural (BIC), en cualquiera de sus categorías, será la que se determine en el expediente de declaración de BIC por la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma.

La declaración de un “Conjunto Histórico”, “Sitio Histórico” o “Zona Arqueológica” como Bien de Interés Cultural, BIC, determinará la obligación para el Ayuntamiento de Fortuna de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración.

Hasta la aprobación definitiva del citado Plan Especial, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente precisará resolución favorable de la Administración competente y no permitirá alineaciones nuevas, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

Dicho Plan Especial tendrá las siguientes finalidades:

a) Establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de instalación en los edificios y espacios aptos para ellos.
b) Contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.
c) Establecerá los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

En el caso de “Monumentos” o “Jardines Históricos” no se realizará Plan Especial, pero cualquier actuación precisará resolución favorable de la Consejería de Cultura, con carácter previo a la licencia municipal.

4.2. CAPÍTULO II. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

4.2.1. ALCANCE Y RESPONSABILIDADES

Art. 271. Normas Generales de Protección. Alcance.

Las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente regulan de forma general y para la totalidad del término municipal de Fortuna, las condiciones de protección del medio natural y la calidad ambiental, para lograr un desarrollo sostenible.

Art. 272. Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.

1. La responsabilidad en la protección y conservación del medio ambiente corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

3. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza.

4.2.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO ABIÓTICO

Art. 273. Actividades extractivas

La presente Norma, y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente, será de aplicación a las áreas de extracción de materiales una vez finalizada la vida útil de las mismas.

Art. 274. Contaminación atmosférica

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las disposiciones reguladas por la ley 38/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, desarrollada por el Decreto 833/1975 de 6 de febrero, y demás legislación complementaria.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles que determina la ley 38/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, así como su desarrollo normativo: Decreto 833/1975, de 6 de febrero y Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, sobre contaminación atmosférica por dióxido de nitrógeno y plomo.

Art. 275. Contaminación sonora

1. La regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido.

2. Sin perjuicio de las disposiciones de dicho Decreto, para la regulación de los niveles sonoros ambientales se estará a lo dispuesto en la Ordenanza para la protección del Medio Ambiente contra las perturbaciones por ruido y vibraciones del Ayuntamiento de Fortuna, publicada en el BORM con fecha de 13 de abril de 2005.

3. El Ayuntamiento de Fortuna, con la colaboración de la Consejería correspondiente de Medio Ambiente, delimitará, caracterizará y corregirá la degradación ambiental de las zonas con niveles más elevados de contaminación acústica, mediante la redacción de planes de rehabilitación sonora.

VALORES LÍMITE DE RUIDO EN EL MEDIO AMBIENTE EXTERIOR

Uso del suelo	Nivel de ruido permitido Leq dB(A) Día	Noche
Dotaciones sanitarias, docentes, culturales Parques y jardines	60	50
Zonas de Suelo Urbano	65	55
Dotaciones recreativas y deportivas	75	65
Polígonos industriales		

Art. 276. Cauces y aguas subterráneas

1. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Reglamento del dominio Público Hidráulico.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto-Ley

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

52/1962, de 29 de noviembre, y aquellas que ya estén sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por la legislación vigente, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de incidencia ambiental (EInA) en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

3. Queda prohibido a las industrias y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Art. 277. Residuos y vertidos

1. Se consideran deshechos y residuos sólidos, conforme a lo establecido en la Ley de Régimen Local, los producidos por actividades y situaciones domiciliarias, comerciales y de servicios, sanitarias, de limpieza urbana, industriales, obras en edificios, abandono de animales muertos, muebles, enseres y vehículos y, en general, todos aquellos cuya recogida, transporte y almacenamiento o eliminación corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de la Gestión de residuos Urbanos y Limpieza Viaria publicada en el BORM con fecha 5 de febrero de 2007.

2. Las industrias y actividades relacionadas en el anexo 1 del Decreto 16/99, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, no podrán realizar vertidos a la red de alcantarillado que contengan los componentes y las características que de forma enumerativa quedan agrupadas por similitud de efectos en el anexo 2 de dicho Decreto. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento Municipal del Servicio de Alcantarillado y Desagüe de Aguas residuales publicado en el BORM con fecha de 6 de marzo de 2000.

3. Los vertidos tolerados a la red de alcantarillado deberán cumplir los requerimientos del citado Decreto 16/99 de 22 de abril, sin poder superar los límites señalados en el anexo III del mismo.

4.2.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO BIÓTICO

Art. 278. Flora

1. La protección de la flora silvestre está regulada por el Decreto Regional 50/2003, de 30 de mayo (Catalogo Regional de Flora Silvestre Protegida). El aprovechamiento de las

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

especies incluidas en el Anexo II del citado Decreto presentes en el término municipal de Fortuna requiere la obtención de autorización administrativa previa. Se tendrá en consideración asimismo la normativa derivada del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de Fauna y Flora Silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998.

2. Las especies protegidas de la flora por el Decreto 50/2003 o normativa que la sustituya o complemente, presentes en el término municipal, deberán ser tenidas en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura, evaluando las posibles alteraciones a las que pueden estar expuestas, junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas para evitarlas. Si el grado de alteración resultante no fuera compatible con su adecuada conservación o existieran dudas al respecto, se informará al organismo ambiental competente con el fin de que valore la conveniencia de la actuación, pudiéndose, en su caso, denegar la correspondiente licencia.
En consecuencia, con lo anterior, en las solicitudes de licencias de obras y actividades, cuando puedan afectar a las especies o hábitats señalados en estas normas deberá justificarse la ausencia de daños a ellas o bien aportar autorización expresa del organismo ambiental competente

4. Según el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia (Decreto nº 50/2003, de 30 de mayo) dentro del término municipal podemos encontrar las siguientes especies en alguna de las siguientes categorías:

- Especies “en peligro de extinción” (Especies cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando). En el término municipal no se encuentran especies incluidas dentro de este apartado.
- Especies “vulnerables” (especies que corren el riesgo de pasar a las categorías anterior en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos).
  - En la zona Norte del término de Fortuna:
    - Anagallis tenella.
    - Guiraoa arvensis (Jaramago menor).
    - Teucrium franchetianum.
    - Teucrium libanitis (Tomillo amargo).
  - En la zona de Rambla de Ajauque–Rambla Salada:
    - Periploca angustifolia (Cornical).
    - Tamarix boveana (Taray).
    - Teucrium libanitis (Tomillo amargo).

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

- Especies "de interés general" (Especies que sin estar contempladas en las categorías anteriores sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico o ecológico por su singularidad).
  - En la zona Norte del término de Fortuna:
    - Arbutus unedo (Madroño).
    - Arctostaphyllos uva-ursi (Gayuba).
    - Campanula velutina.
    - Chamaerops humilis (Palmito).
    - Cytinus ruber (Colmenicas).
    - Erodium saxatile (Geranio de roca).
    - Guillonea scabra (Fenollosa)
    - Juniperus oxycedrus subsp. oxycedrus (Enebro común)
    - Juniperus phoenicea subsp phoenicea (Sabina).
    - Linaria cavanillesii.
    - Lycocarpus fugax.
    - Phillyrea angustiflolia.
    - Pistacia terebinthus (Cornicabra).
    - Populus alba (Alamo blanco).
    - Tamarix canariensis.
    - Ulmus minor (Olmo).
    - Viburnum tinus (Durillo)
  - En la zona de Rambla de Ajauque –Rambla Salada:
    - Chamaerops humilis (Palmito).
    - Limonium cossonianum (Siempre viva).
    - Lycium intricatum (Cambrón).
    - Populus alba (Alamo blanco).
    - Tamarix boveana (Taray).
    - Tamarix canariensis.
- Otra de las categorías donde podemos encontrar especies presentes en la zona es en la de "especies cuyo aprovechamiento requiere autorización administrativa previa", donde se incluyen especies del género Pinus, Thymus, Sideritis y Satureja (medicinales).

Art. 279. Protección del arbolado

En cuanto a las arboledas, se incluye un catálogo de árboles monumentales, muchos ellos presentes en suelo con categoría de protección específica o por planeamiento.

Según el libro de Árboles monumentales y singulares de la Región de Murcia (Carrillo López, Sánchez Gómez, Guerra Montes 2000) aparecen en el municipio de Fortuna en la localidad de Rambla de Ajauque dos grandes ejemplares de Tamarix canariensis.

Otros árboles interesantes según Montes Bernárdez, Mengual Roca y García Marcos 1999:

Encina en El Reloj, en Fortuna: 12 m. con 200 años.

Eucalipto de San Antonio o Cueva Negra, en Fortuna: mide 25 m. y se acerca a los 100 años.

Art. 280. Fauna

Los ecosistemas presentes en el término municipal de Fortuna albergan un importante número de especies animales silvestres, las cuales se encuentran protegidas por las disposiciones del Título IV de la Ley estatal 4/1989, de 27 de marzo, de "Conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestre"; por el Título II de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de "La Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial" de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; así como por las Directivas comunitarias 79/409/CEE y 92/43/CEE y los Convenios Internacionales suscritos por el Estado español.

La aplicación y desarrollo de la normativa corresponde en todo momento a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de las competencias que tiene transferidas por el Estatuto de Autonomía y la Ley Orgánica 4/1994 que lo reforma. No obstante, es responsabilidad del Ayuntamiento de Fortuna colaborar en las labores de protección de especies de fauna y sus hábitats con objeto de preservar el patrimonio natural del municipio.

Cualquier obra susceptible de generar daños de especies protegidas por la legislación vigente (derribos, obras de rehabilitación de fachadas, cubiertas o exteriores, etc.), susceptible de destruir nidos o afectar desfavorablemente en la reproducción de colonias importantes de especies protegidas, deberá obtenerse la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

En las zonas no urbanizadas del término municipal, deberá obtenerse asimismo previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente para cualquier tipo de obras, instalaciones, edificaciones, movimientos de tierra, actividades o usos de suelo que puedan afectar negativamente la reproducción de las especies de fauna silvestre amenazada incluidas en el Catalogo Regional creado por Ley 7/1995, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial, en especial en el Humedal de Ajauque y Sierra de la Pila.

Las especies protegidas de la fauna incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de la Fauna Silvestre de la Región de Murcia, presentes en el término municipal y recogidas en este apartado deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad,

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

construcción o infraestructura, evaluando los posibles efectos a las que pueden estar expuestos, junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas.

En cuanto a fauna, según la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, modificada por la Ley 10/2.002, de 12 de noviembre, se presentan las siguientes especies de fauna, las cuales se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- EX: En peligro de extinción (aquellas cuya supervivencia es poco probable de si los factores causales de su actual situación siguen actuando).
  - *Hieraaetus fasciatus* (Águila-azor perdicera).
  - *Falco naumanni* (Cernícalo primilla).
- V: Especies vulnerables (aquellas que corren el riesgo de pasar a las categorías En peligro de extinción o Sensibles a la alteración de su hábitat en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos).
  - *Circus pygargus* (Aguilucho cenizo).
- IE: Especies de interés especial (especies merecedoras de una atención particular por su rareza, valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad).
  - *Ardea cinerea* (Garza real).
  - *Aquila chrysaetos* (Águila real).
  - *Bubo bubo* (Búho real).
  - *Coracias garrulus* (Carraca).
- CA: Especies susceptibles de pesca, caza o captura.
  - *Alectoris rufa* (Perdiz común).
  - *Coturnix coturnix* (Codorniz).
  - *Columba palumbus* (paloma torcaz).
  - *Streptopelia turtur* (tórtola común).
  - *Sturnus unicolor* (Estornino negro).
  - *Serinus serinus* (Verdecillo).
  - *Carduelis chloris* (Verderón común).
  - *Carduelis carduelis* (Jilguero).
  - *Carduelis cannabina* (Pardillo común).

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

- *Oryctolagus cuniculus* (Conejo de monte).
- *Lepus granatensis* (Liebre ibérica).
- *Vulpes vulpes* (Zorro).

- CO: Especies susceptibles de comercialización, en vivo o en muerto.
  - *Alectoris rufa* (Perdiz común).
  - *Coturnix coturnix* (Codorniz).
  - *Columba palumbus* (paloma torcaz).
  - *Oryctolagus cuniculus* (Conejo).
  - *Lepus granatensis* (Liebre ibérica).
  - *Vulpes vulpes* (Zorro).

4.2.4. ESPACIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PATRIMONIO NATURAL

Art. 281. Espacios Naturales Protegidos

1. Para la sierra de La Pila y el Humedal de Ajauque y Rambla Salada, la normativa específica de aplicación será la del correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), así como el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y la fauna silvestre, la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada,, y la Ley 7/1995, de 21 de abril, de fauna silvestre, caza y pesca fluvial.

2. Los instrumentos de desarrollo colindantes con espacios de la Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) deberán someterse a una **evaluación de repercusiones** conforme a lo establecido en el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000, cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a dichos lugares, se deberá someter a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mismo, conforme al artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, y según el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el RD 1193/1998 y la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 282. Montes de Utilidad Pública

Los terrenos catalogados como Monte Público quedan regulados en su uso y gestión por la Ley 10/2006, de 28 de abril, que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Art. 283. Bandas de amortiguación.

Se ha incorporado en su totalidad la banda de protección de 100 metros para los Espacios Naturales Protegidos y Espacios de la Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) y otra de 50 metros para los Montes del Catálogo de Utilidad Pública.

Se ha prestado especial atención al grafiado de las bandas cuando afectan a suelos urbanizables. Por claridad expositiva de la documentación, en ocasiones se ha obviado el grafismo de la banda de amortiguación cuando afectaba a enclaves aislados de suelos no urbanizables que, por su geometría, podrían inducir a equívoco. No obstante, lo dispuesto en este artículo rige para los suelos afectados según la anchura de bandas expuesta anteriormente, independientemente de que éstas estén o no grafiadas.

En estas bandas, con carácter general, serán compatibles las actividades de carácter temporal y que no supongan roturación y movimientos de tierra irreversibles, así como los usos compatibles con los suelos no urbanizables o sistemas generales.

En función de la superficie a ocupar se aplicarán los siguientes criterios:

- Ocupación puntual de elementos necesarios para una actividad principal que se sitúa fuera de esta banda. Se entenderá como ocupación puntual cuando la superficie a ocupar sea inferior a 150 m2 en cada punto. En ningún caso la superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación por el total de puntos podrá superar el 20% de la superficie total del proyecto o actividad.

- Ocupación lineal, cuando de las dimensiones de la superficie ocupada por una actividad o proyecto la longitud es la dimensión principal, siendo la anchura un valor que como máximo puede llegar a los 10 metros. En ningún caso la superficie dentro de la banda de amortiguación podrá superar el 25% de la superficie total del proyecto o actividad.

- Ocupación por área, cuando la ocupación de la actividad en el terreno sea sobre una superficie, teniendo ésta una longitud y anchura variables. En ningún caso la superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación podrá superar el valor del 30% de la superficie total del proyecto o actividad.

No obstante, en aquellos instrumentos de desarrollo afectados por bandas de amortiguación se estará a lo dispuesto anteriormente y la ordenación propuesta dejará libre de edificación, al menos, una banda de 25 m. medida desde el límite del Espacio Protegido o Monte de Interés Público. Se establece la excepción a lo dispuesto, cuando dichos instrumentos de planeamiento cuenten con aprobación inicial anterior a la publicación de estas normas,

Las edificaciones existentes actualmente en dicha banda de 25 m., quedarán fuera de ordenación admitiéndose únicamente intervenciones de mantenimiento y conservación, en tanto en cuanto no se desarrolle el correspondiente instrumento de planeamiento.

En cualquier caso, también para nuevos desarrollos o edificaciones se aplicarán los siguientes criterios complementarios:

- Cualquier actividad deberá alejarse lo máximo posible de los límites del lugar protegido o monte de utilidad pública.

- Se deberá respetar la vegetación natural presente o, en su caso, en el desarrollo del proyecto incluir la recuperación, restauración o mejora de la cubierta vegetal existente.

- La delimitación de la banda amortiguación, así como de la metodología correspondiente dependerá de las características del límite del espacio a proteger a partir del que se configuraría esta banda, no siendo aplicable cuando las características físicas de ese límite sean infraestructuras lineales tales como carreteras, ferrocarriles, canales; o las características de la zona colindante no permitan consolidar una banda de amortiguación con la funcionalidad pretendida (suelos urbanos, etc.). Este es el caso de algunos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Especial colindante con el ENP, LIC y ZEPA de “Humedal de Ajauque y Rambla Salada”, donde las fuertes pendientes que los limitan con el espacio natural constituyen ya de por sí una barrera natural con dicho espacio, siendo inviable el establecimiento en estas zonas de una banda de amortiguación funcional. En estos casos se admitirán modificaciones puntuales de las bandas justificadamente y con informe previo del organismo ambiental competente.

En todo caso, todas estas especificaciones quedarán recogidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes.

En zonas colindantes con espacios naturales con alguna figura de protección, las zonas verdes y jardines adyacentes a dichos espacios, deberán proyectarse, en su composición y estructura, lo más semejante posible al paisaje natural de la zona; manteniendo las características y topografía con el fin de reducir la excesiva artificialización de estos

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

entornos. En el ajardinamiento de estos espacios se emplearán especies autóctonas o con baja exigencia hídrica.

Art. 284. Hábitats de interés comunitario

1. El presente Plan determina en su documentación gráfica los hábitats de interés comunitario (prioritarios o no) identificados en el término municipal de Fortuna.

2. Como requisito previo a la redacción de instrumentos de desarrollo, sectorizaciones y modificaciones del Plan en suelo urbanizable o no urbanizable, se establece la necesidad de establecer y formular el oportuno "Cartografiado de Hábitats" para determinar la posible existencia de los mismos sobre el ámbito, para que, en su caso, la ordenación pueda establecerse de forma que sobre las manchas de hábitats se ubiquen usos que procuren su preservación (usos que no impliquen transformación). Junto a dicho cartografiado se incluirán asimismo las correspondientes normas de conservación y/o restauración para dichos elementos.

3. Dichos cartografiados podrán modificar justificadamente los identificados por el presente documento y serán, para ello, informados por el organismo ambiental competente en la materia.

4. Se admitirá la compatibilidad de dichos hábitats con su inclusión en Sistemas Generales de Espacios Libres. Éstos podrán ser computados con el fin de cumplir el estándar mínimo establecido en estas normas siempre que se cumpla lo siguiente:

En dichas zonas, con carácter general, se realizará una mínima transformación enfocada al uso y disfrute público y compatible con la conservación de los valores naturales que poseen (creación de pequeños senderos, colocación de paneles informativos, etc.).
Estas zonas tendrán, por tanto, la funcionalidad de xerojardines (debido a la vegetación natural que ya albergan) y zonas naturales a conservar.
Dentro de estos SGEL, en aquéllas áreas intersticiales con menores valores naturales, se podrá proponer una transformación más intensa, encaminada a un tipo de jardinería de transición con las zonas antes mencionadas.
Será necesario estudiar la disposición de las zonas verdes locales de modo que se generen corredores verdes uniendo las distintas áreas de hábitats con el fin de que éstas no queden como zonas aisladas.

Todas estas actuaciones serán tenidas en cuenta en los respectivos proyectos de urbanización.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

5. Cuando se determine que un proyecto de urbanización, actividad, construcción o infraestructura pudiera causar perjuicio a la integridad de los hábitats naturales de interés comunitario del anexo I de la Directiva 92/43/CEE presentes en el término municipal, de conformidad a lo establecido en el Artículo 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se informará al organismo ambiental competente con el fin de que valore la compatibilidad de la actuación, pudiéndose, en su caso, denegar la correspondiente licencia.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 285. Terrenos forestales

Los terrenos forestales del municipio están presentes en su mayor parte dentro de espacios naturales protegidos, espacios de la Red Natura 2000 o montes de utilidad pública. Aquellos que se encuentran fuera de estos espacios constituyen en su mayor parte antiguos terrenos agrícolas abandonados, que solo se pueden considerar terrenos forestales en el caso de que presenten las siguientes condiciones: a) que presenten especies de flora catalogadas en peligro de extinción o vulnerable, según el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, b) que presenten hábitats de interés comunitario prioritarios cuyo estado de conservación sea tipo A "excelente" y c) que el terreno haya adquirido signos inequívocos de su estado forestal, por la presencia de especies forestales que posean al menos una fracción de cabida cubierta del 20% para cualquiera de ellas.

En este sentido, en los terrenos así considerados como forestales incluidos en hábitats, será de cumplimiento lo dispuesto en el artículo anterior.

En aquellos instrumentos de desarrollo colindantes o afectados por terrenos forestales, en cualquier caso, la ordenación propuesta dejará libre de edificación, al menos, una banda de 25 m. medida desde el límite de dichos terrenos. Las edificaciones existentes actualmente en dicha banda de 25 m., quedarán fuera de ordenación admitiéndose únicamente intervenciones de mantenimiento y conservación, en tanto en cuanto no se desarrolle el correspondiente instrumento de planeamiento.

Art. 286. Vías Pecuarias

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido transcurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes a su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de "desarrollo sostenible" y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por la legislación específica, a la sazón la ley estatal 3/1955, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

A continuación, se recogen los principales datos concernientes a las vías pecuarias. Dichos datos se han extraído de los "proyectos de clasificación de las Vías Pecuarias" suministrados por la Sección de Vías Pecuarias de la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Agricultura Agua y Medio Ambiente de la Región de Murcia.

Denominación		Longitud aprox. en m.	Anchura en m.		Superficie (Has.)
			Legal	Propuesta (1975)	
Cordel de las Pocicas y Cueva de la Comunión		6.500	37,61	37,61	24,4465
Cordel de los valencianos	1er tramo	900		37,61	3,3849
	2º tramo	2.000		37,61	3,7610
	3er tramo	11.400		37,61	48,8754
Vereda de la Parra		4.000	20,89	20,89	8,3560
Colada del camino de Alicante		9.200	4 a 5	4 a 5	4,14

2. Aquellos instrumentos de desarrollo afectados por Vías Pecuarias identificadas como tales en los planos de ordenación del presente Plan deberán revisar la cartografía de las mismas y solicitar el correspondiente informe del órgano ambiental responsable, con carácter previo a su desarrollo.

3. En ningún caso se verá interrumpido el tránsito de la vía pecuaria con cruces con otro tipo de viales, asfaltando tramos que discurran junto a éstas debiendo proceder como se establece en la Ley 3/1995.

4. Con carácter general, para nuevas edificaciones ejecutadas según régimen transitorio o excepcional de edificación definido en las presentes normas, se respetará una servidumbre de paso de 3 metros de anchura, medidos a cada lado de las aristas exteriores de la vía pecuaria.

5. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que, en ningún caso, se origine derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Cuando las ocupaciones puedan suponer incompatibilidad con las funciones de corredores ambientales, la protección de hábitats o especies protegidas, se podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios, en virtud del art 17 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
En estos terrenos, en los que se propone la consideración como corredor ecológico o corredor verde, se vigilarán especialmente aquellas actividades lineales que puedan afectar a la funcionalidad del corredor, tales como carreteras, líneas eléctricas, obras de interceptación de cauces, puentes… así como se protegerá de todo deterioro los hábitats naturales identificados en su caso en el eje central del corredor.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

4.3. CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 287. Objeto.

El objeto de este desarrollo normativo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos. Se recogen tanto los edificios, zonas o enclaves con Declaración de Interés Cultural, como aquellos que se distingan especialmente por sus características propias.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La entrada en vigor de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de interés social abre la vía a la expropiación forzosa, que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

Art. 288. Ámbito.

Las determinaciones del presente Capítulo son de aplicación a todos los edificios, entornos y áreas arqueológicas incluidas en el Catálogo que forma parte del Plan General Municipal de Ordenación de Fortuna.

Los elementos catalogados son los siguientes:

Número	Elemento
1	Barrio de San Roque
2	Trazado urbano interior
3	Ermita de San Antón
4	Crucero
5	Los Caños
6	Casa Palazón o Convento de Cristo Crucificado
7	Ermita de San Roque
8	Fuente del siglo XVI
9	Casa de Francisco Pérez
10	Ayuntamiento. Casa Consistorial.
11	Fachada calle de la Cruz, nº 61
12	Plaza final de la calle de la Cruz
13	Fachadas calle Remedios nº 16 y nº 18
14	Fachadas calle San Miguel nº 58, nº 31, nº 33, nº 35, nº 13 y la fachada de la casa que está entre la nº 3 y la nº 5
15	Fachada calle San Gabriel nº 9
16	Casa calle San Luis
17	Fachadas calle Jesús nº 15, nº 17, nº 19,nº 25, nº 26, nº 23, nº 35

Número	Elemento
18	Fachadas calle del Carmen nº 13, nº 15, nº 16, nº 17, nº 29, nº 37, nº 39, nº 41, nº 42
19	Fachada casa de la farmacia. Calle del Carmen esquina calle Silvestre
20	Calle Sánchez Bautista nº 1
21	Iglesia de la Purísima (S/XVIII)
22	El Molinico Viejo Canalizaciones cubo y molinos
23	Molino de las Parecicas
24	Lavadero de las Parecicas
25	Molino de la Cana
26	Acueducto de la Cana
27	La Fuente y canalizaciones
28	Construcciones rupestres nº 3
29	Construcciones rupestres nº 4
30	casa cueva
31	Aljibe
32	Sistemas de canalizaciones con canalones de obra o piedra
33	Balneario
34	Casa Gaturno
35	Caseta tía Ginesa
36	Capilla del Balneario
37	Hotel España
38	Gran Hotel- Termas
39	Hotel Victoria
40	Casino del Balneario
41	Caballerizas de la Atalaya
42	Chalet "La Atalaya"
43	Fuente de los baños
44	Lavadero de los Baños
45	Lavadero de las Palmeras
46	Balsa de Piedra
47	Cueva de la Almagra
48	Cueva Negra
49	Entorno de la Cueva Negra (embotelladora)
50	Fuente de sillería
51	Vereda Real
52	Sifón, canalizaciones, acueducto suspendido, partidores y presas
53	Capilla de la virgen de Fátima
54	Pozo de San Roque (agua termal)
55	Castillo de Las Peñas
56	Sima de las Cabras
57	Cueva del Murciélago
58	Pozos de la Nieve
59	Cueva de la Mujer Encantada
60	Minas de la Garapacha
61	Lavadero de la Garapacha
62	Iglesia de la Garapacha
63	La Garapacha (Núcleo Urbano)
64	Fuente de la Higuera
65	Punto de Informacion antiguo
66	Iglesia de Peña Zafra de Arriba
67	Peña Zafra de Arriba (Núcleo Urbano
68	Ermita de Hoya Hermosa
69	Caprés (Núcleo Urbano
70	Ermita de Caprés

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Número	Elemento
71	Ermita de Fuente Blanca
72	Monumento al Toro
73	Parque Regional de la Sierra de la Pila
74	Cueva del Solíns
75	Cueva sima del Humo
76	Sima de Lugas
77	Cueva de las Yeseras
78	Calvario
79	Molino y balsa en el entorno del Castillo de los Moros
80	Castillo de los Moros o Torre Vieja
81	Los Cabecicos Negros
82	Salinas
83	Baños
84	Aljibe junto a la carretera
85	Humedal de Ajauque y Rambla Salada
86	Casas de las Señoritas
87	Ermita de Rambla Salada
Yacimientos arqueológicos	
YA1 Antiguo campo de fútbol de los Baños YA2-GPA Baños de Fortuna YA3-GPA Castillejo de los Baños YA4 Castillejo de los Baños YA5 Cerro de los Baños YA6 Cuevas Blancas YA7 Loma del camping YA8 Casa Roja YA9 Charco Junquera YA10 Los Derramadores II YA11 Los Derramadores YA12 La Fuente YA13-GPA Cabezo de la Mesa YA14 La Loma II YA15 La Loma YA16 Cabezo de la Mesa YA17 Necrópolis del Castillejo de los Baños YA18-GPA Cueva Negra YA19-GPA Castillico de las Peñas YA20 Rambla Salada y Ajauque/Taller 1 YA21 Las Rastreras YA22 Canteras de la Sierra del Baño YA23-GPA Canteras de la Sierra del Baño YA26 Taller 23 YA27 Taller 24 YA28 Taller 27 YA30 Taller 32 YA31 Taller 35 YA38 Taller 7 YA41 Taller cantera 22 YA42 Taller cantera 26 YA43-GPA Torre Vieja YA44 Cabezo Blanco YA45 La Hortichuela	
Yacimientos paleontológicos	
YP1	Casa del Acero

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Número	Elemento
YP2	Cabezo del Sastre
YP3	Las Salinas
YP4	Charco Taray
YP5	Sierra del Corque
YP6	Sierra de Lúgar
YP7	Cerro Agudico
YP8	Rambla del Cantalar
YP9	Serie de Fortuna
Lugares de Interés Geológico (LIG)	
LIG1	Sierra de La Pila-La Garapacha
LIG2	Caserío de Caprés
LIG3	Sierra de Lúgar
LIG4	Cortao de las Peñas y Cueva Negra
LIG5	Baños termales de Fortuna
LIG6	Rocas Volcánicas de Fortuna

Las normas y definiciones que se establecen a continuación son complementarias de las determinaciones particulares y específicas de cada edificio, enclaves o elementos incluidos en las correspondientes fichas.

Art. 289. Niveles de protección de los bienes catalogados.

Se establecen tres niveles de protección:

- Integral.
- Estructural.
- Ambiental.

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.

Art. 290. Protección Integral.

Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, enclaves o elementos catalogados, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Será de aplicación a monumentos, edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.

Obras permitidas:

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

- Conservación o mantenimiento.
- Consolidación.
- Restauración.

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

Art. 291. Protección Estructural.

Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

Obras permitidas: Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizarán con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación.
- Consolidación.
- Restauración.
- Rehabilitación.

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio.

Art. 292. Protección Ambiental.

Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

Obras permitidas: Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento.
- Consolidación.

- Restauración.
- Rehabilitación.
- Reestructuración.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y/o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

Art. 293. Protección arqueológica.

Esta protección tiene por objetivo la protección y conservación de restos arqueológicos o yacimientos cuya existencia es conocida o se presupone dentro del término municipal de Fortuna.

En los Monumentos declarados y sus entornos les es de aplicación el Artículo 19 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español:

1. En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de ésta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

2. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

A la Zona Arqueológica es de aplicación el Artículo 20:

1. La declaración de un Conjunto Histórico, sitio Histórico o Zona arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinara la obligación para el municipio o municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla, en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable trascurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

dicho plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la existencia previa del planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente, contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.
Artículo 39 en el que constan los tipos de obras permitidas en los bienes de interés cultural declarados y los principios que las rigen.

Artículo 39:
1. Los bienes declarados de interés cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley (en el caso de Murcia, la Dirección General de Cultura).

2- En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

3- Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Se establecen los siguientes grados de protección:

a. Zonas de intervención arqueológica.
b. Zonas con restos arqueológicos.
c. Zonas de entorno arqueológico.

a. Zonas de intervención arqueológica.

Comprenden los monumentos con valores arqueológicos, y zonas arqueológicas declaradas como Bien de Interés Cultural, así como aquellos otros que aún no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

b. Zonas con restos arqueológicos.

Comprende el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble «in situ», no incluidos en el apartado A.

c. Zonas de entorno arqueológico.

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

Art. 294. Actuaciones en las zonas con protección arqueológica grado A: zonas de intervención arqueológica.

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 295. Actuaciones en las zonas con protección arqueológica grado B: zonas con restos arqueológicos.

- Para las actuaciones en zonas con grado de protección B que supongan obras de nueva planta, movimientos de tierra o excavaciones, será necesaria la solicitud de informe previo a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura. Dicho informe deberá ser emitido en un plazo máximo de 15 días, a partir de la recepción de la solicitud, y expresará como mínimo los siguientes aspectos:

  a. Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones. Dicha actuación será financiada por el promotor del proyecto, con independencia de las ayudas que pudiesen puntualmente arbitrar la administración regional o municipal. A tal fin, en su momento el promotor propondrá al técnico arqueólogo para la concesión por la Dirección General de Cultura del pertinente permiso de excavación arqueológica.
  b. En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura.

- En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, tras la finalización de la misma, la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura deberá emitir un informe con el siguiente contenido:

  a. Valoración cultural de los restos documentados.

  b. Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

- Las propuestas de modificación de proyectos de obras que, en su caso, realice la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura, deberá ser informada por los servicios técnicos urbanísticos municipales, en cuanto a los posibles cambios que pudieran originar en el aprovechamiento de la parcela o solar objeto de la actuación.

- A partir de estos informes será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

Art. 296. Actuaciones en las zonas con protección arqueológica grado C: Zonas de entorno arqueológico.

- La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Sección de Arqueología de la

Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura el inicio de las obras.

- Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos, que, a juicio del arqueólogo responsable, aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras. En este caso la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura deberá emitir informe en el plazo máximo de 10 días, a partir de la recepción de la solicitud, y deberá señalar el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal, a partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos para las zonas con restos arqueológicos.

Art. 297. Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

En el caso de que aparecieran restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección se seguirán los trámites establecidos en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el Art. 43 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, "La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa"

Art. 298. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.

Los restos arqueológicos que deban conservarse podrán adoptar alguna de las formas siguientes de conservación:

a. Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.
b. Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.
c. Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.

Art. 299. Criterios generales de intervención.

Los criterios que se enuncian a continuación se consideran complementarios de los indicados en cada ficha del Catálogo de Bienes protegidos.

1. Tratamiento en obras de reforma y rehabilitación.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se recuperarán los elementos arquitectónicos y arqueológicos de interés.

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables en la obra de reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, chimeneas, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales, cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

2. Tratamiento de fachadas.

Las obras de reestructuración de fachadas o acondicionamiento de locales comerciales tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación.

3. Tratamiento de plantas bajas.

El tratamiento de planta bajas en edificios catalogados deberá adecuarse a las siguientes determinaciones:

- Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.

- No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo que se señale expresamente en las fichas. Las obras no afectarán negativamente al conjunto del edificio ni desvirtuarán las características del mismo.

- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes, con el tratamiento, localización y dimensión que garanticen su integración con el edificio.

4. Obras en cubierta.

El tratamiento de las mismas se ajustará a lo establecido en la Normativa Urbanística. Se recuperarán los materiales utilizables originales con objeto de afectar lo menos posible al carácter primitivo de la edificación.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 300. Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos.

En caso de derribo se aplicarán las siguientes determinaciones:

1. Las fachadas exteriores, en caso de estar protegidas deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.

2. Cuando la catalogación alcance a otros elementos interiores será de aplicación la misma norma para ellos.

Art. 301. Obras permitidas y criterios de intervención específicos de cada edificio catalogado.

Las obras permitidas y criterios de intervención para cada edificio catalogado serán las recogidas en las fichas del Catálogo. Su alcance se regirá por las definiciones de cada obra señaladas en la Normativa Urbanística.

Art. 302. Deber de conservación de los bienes catalogados.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde a la Administración, sobe la base de la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Art. 303. Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados.

1. Edificabilidad y ocupación.

Los edificios con protección integral quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentre.

Si la protección de un edificio, sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las condiciones de edificación de la Norma Urbanística de Zona en donde esta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada.

En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente.

2. Escaleras.

No serán de aplicación las normas generales sobre escaleras contenidas en la Normativa Urbanística, con objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual.

En caso de que se proceda a modificar la escalera actual serán de aplicación la Normativa Urbanística mencionada.

3. Ventilación e iluminación.

En los edificios catalogados a rehabilitar en su interior, no regirán las Normas Urbanísticas correspondientes a las exigencias de luz y ventilación directa de las piezas habitables, ni a la proporción entre los huecos y las superficies de la planta de la pieza.

Lo anteriormente expuesto no será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de catalogación.
Además de lo contenido en esta Normativa, se permitirá en edificios a rehabilitar, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocinas.

No será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de rehabilitación.

En obras con reestructuraciones sucesivas será de aplicación, en las partes de la edificación que se sustituyan, lo establecido en la Normativa Urbanística.

Se permitirá en las partes que se mantienen, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocinas.

Art. 304. Autorización previa.

Cualquier actuación sobre los edificios, elementos, o enclaves incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, en los niveles integral y estructural, o que se encuentren dentro de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC), requerirá informe favorable de la Dirección General de Cultura, que será vinculante en el caso de protección integral y los entornos de protección.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 305. Tramitación de las obras en edificios catalogados.

Como norma general para la solicitud y concesión de licencia de obras en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar, de acuerdo con lo señalado para cada tipo de obra en la Normativa Urbanística.

Desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación de Fortuna, las obras que afecten a los Bienes de Interés Cultural o a sus entornos, deberán contar previamente a la concesión de licencia municipal, con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio, tal como previene la Ley 16/85 en su artículo 20.4.

Art. 306. Modificaciones del Catálogo.

El Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas de las ya catalogadas, o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites recogidos en la legislación urbanística vigente y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Inclusiones.

Para la inclusión de una nueva pieza en el Catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, elemento o enclave, que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido a la Dirección General de Cultura.

2. Exclusiones.

Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente, indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado a la Dirección General de Cultura, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

3. Modificación de las Condiciones de Protección.

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

5. TÍTULO V. NORMAS DE GESTIÓN.

Art. 307. Las prioridades públicas a considerar en la elección de las alternativas a los Programas de Actuación elaborados por el Ayuntamiento para la gestión de Actuaciones Integradas por el sistema de concurrencia.

Se trata de determinar los criterios en base a los cuales se va a otorgar prevalencia a las propuestas de programación que se presenten por particulares como alternativas al Programa de Actuación elaborado por el Ayuntamiento en relación a los distintas Unidades de Actuación en que se dividan los distintos sectores de suelo urbanizable así clasificado en el presente PGMO, bajo la previsión de desarrollo a través de un Programa de Actuación para el desarrollo de Actuaciones Integradas, PAI, (Art. 169 TRLSRM) por el sistema de concurrencia (art. 186 y siguientes del TRLSRM).

Es, obviamente, una relación abierta y orientativa, ya que puede ser concretada, ampliada o matizada por la Corporación, atendiendo a las exigencias de cada actuación concreta.

Se pueden señalar los siguientes criterios de selección de propuestas de programación, que dividimos en las categorías de “principales” y “complementarios”, siendo los primeros de un valor superior a los segundos a la hora de su ponderación en las alternativas de Programación presentadas por la iniciativa particular.

a) Criterios principales.

- <u>Mayor brevedad en el plazo previsto para realizar la urbanización.</u>

  Cuanto menor sea el plazo previsto mayor será la valoración que merece la ofertar jurídico económica.

- <u>Ofrecimiento de mayores garantías y solvencia por el proponente.</u>

  Las ofertas respaldadas por una mayor solvencia del promotor, que se podrá determinar tanto por la presentación de garantías económicas por encima de las exigidas legalmente, así como el mayor rigor de las penalizaciones a las que se someta el agente urbanizador en caso de incumplimiento; como por los antecedentes o trayectoria profesional de éste, supondrán mejoras añadidas con relación a la adjudicación y selección de Programa y Urbanizador.

  Importa discernir si esas garantías se ofrecen en concepto de *garantías de promoción* no de mero anticipo de la *garantía de retribución o de simultaneidad*, puesto que sólo el primer caso supone, realmente, un *plus* respecto a las exigencias mínimas legales,

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

mientras que el segundo sólo supone, todo lo más, un anticipo en el cumplimiento de obligaciones que, aunque digno de valoración, es menos relevante.

Cabrá considerar susceptible de valoración como mejora el ofrecimiento de contraprestaciones especiales a cargo del propietario cuando este mismo sea el aspirante a agente urbanizador. No cabe, en cambio, entrar a valorar, en sí mismo, el mero compromiso de asumir cargas más gravosas cuando se prevé financiarlas repercutiéndolas al propietario del terreno, ya que ello no implica mayor rigor en el compromiso adquirido por el agente urbanizador. Otra cosa será que tras esas cargas más cuantiosas descanse una alternativa técnica de perfiles más serios por atender mejor las necesidades de calidad de la obra pública o de conexión e integración territorial en su contexto territorial o, en definitiva, se traduzcan en mejoras apreciables para la calidad de vida de la población.

- El carácter más proporcionado de la retribución del urbanizador.

Lógicamente está proporcionalidad hay ponderarla en función del coste estimado de las obras de urbanización cuya realización asuma cada propuesta. Sólo son comparables ofertas que se refieran a obras similares y ofertas que preconicen una misma modalidad de retribución (suelo o dinero). Cuanto más moderada sea la retribución del Urbanizador mejores serán las condiciones de participación que se derivan del Programa para los propietarios afectados. Esto debe ser objeto de valoración positiva por la Administración; naturalmente, lo que la Administración no podrá hacer es menoscabar deliberadamente la calidad o integridad de las obras públicas o de la morfología urbanística de la ordenación aprobada so pretexto exclusivo de que ello abarate el coste del Programa para los propietarios. Por tanto, este factor ha de ser objeto de valoración en la medida en que se prevea, justificadamente, para las mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin menguar su calidad.

b) Criterios complementarios.

- Ajuste con las expectativas e intereses municipales sobre el Sector.

Cuando se trate de propuestas en sintonía con las preferencias municipales de actuación sobre una zona, expresadas por la Corporación de cualquier forma, se valorarán éstas de modo preferente, en cuanto concuerden con el interés público general.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

- Criterio de materialización de las condiciones de conexión exigidas para el desarrollo del Sector.

  Se ha de incluir un criterio de materialización de las condiciones de conexión para sufragar los costes de implantación de las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios urbanísticos al sector. En este sentido, tendrá prevalencia en la adjudicación del Programa la propuesta que:

  - ✓ Articule una adecuada ejecución de dichas obras y posterior repercusión de los costes proporcionales en las Unidades de Actuación que se vean beneficiadas por ellas;
  - ✓ Si las obras ya estuvieran ejecutadas anteriormente, presente el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de ello de manera eficaz.

- Ofrecimiento de mejores condiciones para el interés general.

  Las propuestas que se valoren como más atractivas para el interés general, por sus aportaciones y mejoras sobre la ordenación mínima asumible. Es decir, que cuando se presente un ofrecimiento de mejoras por parte del proponente, a ejecutar a su costa, que supongan la asunción de la realización de actuaciones externas a las del Sector necesarias o convenientes para el municipio, se valorará como mejora computable en la adjudicación y selección.

  En este sentido, se considerará como especialmente apreciable la manifestación más clara acerca de la asunción de los porcentajes de infraestructuras generales que han de soportar los sectores. Así, los ofrecimientos en este sentido que mayores ventajas ofrezcan para la Administración serán mejor valoradas que las que asuman menos compromisos en este tema.

- Gozar de mayor respaldo de los propietarios de terrenos afectados.

  En los supuestos en los que se presente una oferta que plantee mejores condiciones para los particulares afectados y así se asuma y declare por estos, se considerará como ventaja adicional, frente a propuestas que no asuman ni impliquen colaboración con los propietarios afectados.

  Como se puede apreciar, la presente relación se puede completar según criterio municipal, así como aplicarla con mayor o menor flexibilidad, dentro de las amplias competencias atribuidas por el TRLSRM a los Ayuntamientos en la selección del Urbanizador y aprobación de Programas.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 308. Condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.

1. Para cada una de las Unidades de Actuación que se establezcan por el planeamiento de desarrollo se señalarán las condiciones de conexión que tienen que cumplirse para que sea posible su programación. Se trata de condiciones objetivas: es indiferente que se responsabilice de realizarlas el urbanizador de la actuación o que las haya realizado otro sujeto antes de que se programe la actuación; lo insoslayable es que se cumplan.

2. Con carácter general, y para todos los casos ordinarios en que no se exprese cosa distinta en las condiciones de gestión que se establezcan para cada Unidad de Actuación, se establecen unas reglas generales de conexión de la urbanización de la Unidad y las redes de infraestructura viaria y alcantarillado exteriores a ella, en los siguientes términos y casos:

a) En las actuaciones colindantes con casco urbano consolidado será suficiente y necesario que la actuación que se pretende garantice una urbanización con características análogas a las redes de servicio consolidadas y que sea posible su integración con las redes de servicio y viario estructurarte.

b) Si la actuación que se pretenda llevar a cabo está desligada del casco urbano consolidado, o aun siendo colindante exista saturación de alguna de las redes de servicio o viario estructural, será requisito imprescindible para su programación la ejecución de las conexiones necesarias con las redes de servicio y el Sistema General Viario, además de las que se establezcan en las correspondientes condiciones de planeamiento y gestión de cada sector.

Art. 309. Fichas de gestión o programación.

Los planes de desarrollo del presente PGMO incluirán, junto a las fichas de planeamiento, unas fichas de gestión o programación que fijen de forma resumida las condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.

Se realizará un Programa de Actuación para el desarrollo de Actuaciones Integradas, PAI, para cada una de las Unidades de Actuación que delimite el planeamiento de desarrollo del presente PGMO. Los contenidos de meritadas fichas de gestión serán los siguientes:

- La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica de desarrollo de la ordenación prevista por el planeamiento de desarrollo.
- Las condiciones de integración y conexión de la actuación integrada.

- La delimitación de Unidades de Actuación y, en su caso, los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones.

- El aprovechamiento asignado a cada una en función del aprovechamiento de referencia del área o sector.

Art. 310. Cuestiones de aplicación general.

1. Condición general de las zonas de protección y afección de carreteras de titularidad supramunicipal: Todos los sectores de planeamiento de desarrollo del PGMO que sean colindantes con carreteras de ámbito supramunicipal, integrarán la zona de protección y afección dentro de la ordenación del Plan, debiendo ser cedida en caso de que afecte al ámbito propio del sector.

2. Limitación en el número de viviendas: a efectos de este PGMO se debe entender ahora y en el futuro que cuando se fija un número máximo de viviendas se está refiriendo a unidades residenciales, con independencia de que se trate de estudio, apartamento, chalet o vivienda. A efectos del cómputo de número máximo de viviendas no cabe distinción alguna en función del tipo de edificación, todos contabilizan por unidades.

3. Redes: todas las construcciones serán subterráneas, incluidas las extensiones de telefonía y eléctricas. Cuando en el ámbito de una actuación existan conducciones aéreas, éstas deberán desviarse o procederse a su canalización subterránea.

El reintegro de los costes de extensión de redes será a cuenta de la compañía suministradora, en los casos que proceda, de conformidad con el artículo 160.2 del TRLSRM. La referencia de las fichas de gestión que así lo contenga queda supeditada a la regulación vigente.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

6. TÍTULO VI. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

6.1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES.

Art. 311. Objeto

Las Normas de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización.

Art. 312. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en la totalidad de las obras y proyectos de urbanización que se desarrollen dentro del término municipal de Fortuna.

Art. 313. Garantías de Urbanización

De acuerdo con el Art. 162 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el TRLSRM, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 % de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

Art. 314. Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización, será establecida según lo dispuesto en el art. 142 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el TRLSRM, siendo competencia del Ayuntamiento de Fortuna su aprobación definitiva.

Art. 315. Contenido de los proyectos de urbanización.

Para la ejecución de obras de urbanización deberán redactarse Proyectos de Urbanización que contemplen de manera coordinada la realización de todas las obras exigidas por la Ley 1 / 2001, del Suelo de la Región de Murcia, que cómo mínimo comprende la ejecución de:

- Red de abastecimiento y distribución de agua potable.
- Red de riego.
- Red de hidrantes exteriores.
- Red de saneamiento y evacuación de aguas residuales.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.
- Red de gas.
- Red viaria: Pavimentación de calzadas y aceras.
- Espacios libres: Parques y jardines.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Comprenderán todos los documentos enumerados en el artículo 69 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, ajustándose a las condiciones establecidas a continuación.

6.2. CAPÍTULO II. RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Art. 316. Definición.

Comprende las Instalaciones para suministro de agua potable desde la toma en un depósito o conducción hasta las acometidas.

El agua potable deberá cumplir las condiciones de potabilidad del código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Art. 317. Diseño.

El diseño de la red de distribución atenderá a las siguientes especificaciones:

- La red de distribución se realizará según un esquema mallado, del que se abastecerán áreas de distribución ramificadas a nivel de manzana.
- La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario y de espacios públicos no edificables en tramos lo más rectos posibles.
- La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.
- La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.
- Todos los elementos de la red serán sometidos a pruebas de presión interior y estanqueidad de acuerdo con las determinaciones contenidas en los pliegos de condiciones generales.

En los núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenamiento más la reserva para un incendio y su estanqueidad está garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Art. 318. Cálculo.

El caudal instantáneo de cálculo se obtendrá multiplicando el caudal medio instantáneo obtenido por un coeficiente punta de consumo que figura en la siguiente tabla y que se ha obtenido teniendo en cuenta, de forma ponderada, las variaciones de consumo diario, semanal y estacional.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

URBANIZACIONES				
Viviendas Unifamiliares				
Sup. parcela	Dotaciones	Sup. urbaniz	Coeficientes punta	
S m^2	M^3/viv x día	S Ha	Red	Conexiones
S≤ 500	0,8	S< 10	2,5	2,5
500< S≤ 1.000	1,5	10< S<50	2,5	2,0
S> 1.000	2,0	S > 50	2,5	1,7
Viviendas Multifamiliares				
Densidad Habit	Dotaciones	Sup. urbaniz	Coeficientes punta	
D viv/Ha	l/hab. X día	S Ha	Red	Conexiones
d ≤ 40	250	S≤ 10	2,5	2.5
		10<S□□≤ 50	2,5	2,0
d > 40	200	S>50	2,5	1,7
POLIGONOS INDUSTRIALES				
Edificabilidad	Dotaciones	Sup. Polígono	Coeficiente punta	
e m^2/m^2	m^3/día x Ha	S Ha	Red	Conexiones
e ≤0,5	47	S≤ 10	3	2,5
		10< S ≤ 50	3	2,0
e>>0,5	33	S>50	3	1,7
USOS TERCIARIOS				
Sup. edificable	Dotaciones		Coeficiente punta	
S m^2	L/día x m^2		Red	Conexiones
S≤ 50.000	150		3,0	2,5
50.000< S≤100.00	120^{-}		3,0	2,0
S> 100.000	100^{-4}		3,0	1,7

Limpieza de calles	0,5 l/m^2 día
Limpieza de mercados	4 l/m^2 día
Limpieza de alcantarillas	25 l/ud. día
Limpieza de patios	1 l/m^2 día
Riegos jardines	2 l/m^2 día
Hoteles de 4 y 5 estrellas	400 l/cama día
Hoteles de 3 estrellas	350 l/cama día
Hoteles de 1 y 2 estrellas	300 l/cama día
Hospitales	800 l/cama día
Escuelas	125 l/alumno día
Oficinas	30 l/m^2 día
Mataderos	500 l/cabeza día
Mercados	750 l/puesto día
Lavado de coches	200 l/ud día
Piscinas, baños y servicios públicos	2 l/habitante día
Transportes públicos	2 l/habitante día
Bares y espectáculos	1,5 l/habitante día
Almacenes, tiendas y locales comerciales	2 l/habitante día
Instalaciones oficiales	1,5 l/habitante día

Se podrá utilizar cualquier fórmula de cálculo sancionada por la práctica. Los puntos de suministro a la red de cálculo y las presiones en los mismos serán fijados por el Ayuntamiento de Fortuna.

Los consumos irán asignados a las acometidas, o a los nudos o ramales externos de la red, admitiéndose en áreas pequeñas una distribución aproximada de éstos.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Las hipótesis de consumo serán como mínimo las siguientes:

- Hipótesis 1. Consumo cero.
- Hipótesis 2. Consumo punta.
- Hipótesis 3. Consumo punta, con dos hidrantes de 100 mm en funcionamiento.

A estas hipótesis se les impondrán los siguientes condicionantes:

- Hipótesis 1.- Presión máxima en cualquier punto de la red, 0,6 MPa.
- Hipótesis 2.- Presión mínima en cualquier punto de la red, 0,25 MPa.
- Hipótesis 3.- Presión mínima en cualquier punto de la red, 0,10 MPa.

En todas las hipótesis, la presión en cualquier punto de la red no descenderá por debajo del 75% de la presión estática en dicho punto.

Asimismo, en todas las hipótesis se ha de considerar todo el entorno con su posible desarrollo de acuerdo con los planes de ordenación.

La representación de salida podrá ser gráfica o literal. En éste último caso, deberá acompañarse a la representación literal un plano con los nudos y tubos numerados.

La velocidad estará comprendida entre los límites de 0,5 y 1,5 m/s, dependiendo del diámetro de los tubos; así en tubos de 300 mm. son razonables velocidades de 1,5 m/seg y en tubos de 150 mm no debe aumentarse por encima de 1 m/seg.

El uso de diámetros inferior a 100 mm. estará debidamente justificado.

Art. 319. Ejecución.

Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras, garantizando la profundidad de las zanjas en las que se alojen, la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolas de las variaciones de temperatura.

La profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 0,60 metros de la superficie en aceras y a 1,00 metros en calzadas.

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

Distancia entre conducciones de abastecimiento y conducciones de otros servicios		
	vertical	horizontal
Electricidad	30	40
Gas baja y media presión	30	50
Gas alta presión	30	50
Saneamiento	100	150
Telecomunicaciones	30	30

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Los mínimos establecidos podrán reducirse siempre que se dispongan protecciones especiales.

Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos.

Art. 320. Materiales.

Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua estarán contemplados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de agua del MOPU.

Las tuberías serán de polietileno o de fundición dúctil si el diámetro es superior a 150 mm, para una presión de trabajo mínima de 10 atm. El cambio de tipo de material o presión o timbraje de los tubos deberá ser debidamente justificado por el proyectista.

Las válvulas de corte serán del tipo cierre elástico en forma de cuña. Su ubicación preferentemente será en la proximidad de los nudos y su número será tal que permita el aislamiento de los distintos tramos.

Cada pieza especial o conjunto de ellas se alojará en una arqueta, con dimensiones que permita el acceso y maniobra de los distintos elementos.

6.3. CAPÍTULO III. RED DE RIEGO.

Art. 321. Definición.

Comprende las instalaciones de distribución de agua para riego de superficies ajardinadas y limpieza de calle.

Art. 322. Diseño.

El diseño de la red de riego cumplirá las siguientes condiciones:

- Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.
- Cada ramal de distribución servirá como máximo a doce (12) bocas de riego.
- La boca de riego será de 40 mm, capaz para un caudal de 5 l/sg, y permitirá el acoplamiento de manguera.
- La distancia entre bocas de riego no será superior a 50 metros.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 323. Cálculo.

A efectos de cálculo, la dotación mínima para consumo diario será de 20 m3/Ha/día, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

Art. 324. Materiales.

Los materiales que se empleen en la red de riego serán preferentemente policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad.

Las conducciones flexibles se alojarán en el interior de un tubo protector con el fin de evitar su aplastamiento.

Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

6.4. CAPÍTULO IV. RED DE HIDRANTES EXTERIORES.

Art. 325. Definición.

Comprende las instalaciones exteriores de protección contra el fuego a contemplar en toda actuación de desarrollo urbanístico, independientemente de las exigencias a los edificios.

Art. 326. Diseño.

La instalación de hidrantes exteriores cumplirá las siguientes condiciones:

Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, preferentemente en intersecciones de calles, al equipo de bomberos, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 metros.

Art. 327. Cálculo.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal mínimo según la siguiente tabla. y una presión mínima de 10 m.c.a.

*Boca incendio 100 mm 1.000 l/minuto
*Boca incendio 80 mm 500 l/minuto

Art. 328. Ejecución.

Los hidrantes estarán conectados a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de la red al que conecte no inferior a 125mm.

Dispondrán de válvula de cierre tipo compuerta o de bola.

Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

6.5. CAPÍTULO V. RED DE SANEAMIENTO, EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS.

Art. 329. Definición y Generalidades.

Comprende las instalaciones de evacuación y tratamiento de las aguas pluviales y residuales, desde las respectivas acometidas hasta el cauce receptor.

Es obligatoria la conexión de toda edificación en suelo urbano a la red de saneamiento existente, prohibiéndose expresamente la construcción de fosas sépticas. Salvo que se conecte a la red municipal, la instalación contará con sistema de depuración adecuado a la exigencia de vertidos señalada en el presente documento.

Art. 330. Diseño.

El diseño de la red de saneamiento atenderá a las siguientes especificaciones:

- El saneamiento se realizará preferentemente mediante sistema separativo.
- La red se diseñará siguiendo, preferiblemente, el eje del trazado viario o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.
- Deberá preverse la recogida de aguas pluviales en los sitios donde no exista posibilidad de salida natural.
- En los proyectos de nuevas redes se preverán todas las acometidas a parcelas aún no edificadas para evitar posteriores roturas en el pavimento.
- Todos los elementos de la red serán sometidos a pruebas de estanqueidad de acuerdo con las determinaciones contenidas en los pliegos de condiciones generales.

Art. 331. Cálculo.

A efectos de cálculo se tomará como caudal medio de aguas residuales el correspondiente a abastecimiento disminuido un 15 %. El caudal mínimo de aguas residuales se considerará igual al 50 % del caudal medio.

Para dicho caudal mínimo o dos litros por segundo (2 l/seg.), el mayor de los dos, se procurará que la velocidad en los tramos no baje de 0,6 m/seg.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Como caudal de lluvia se adoptará el que corresponda a un período de retorno de cinco años. Se podrá adoptar el de diez años, siempre que los posibles daños justifiquen la inversión. Para el cálculo del caudal se considerará una duración mínima del aguacero de diez minutos, pudiendo considerarse un aguacero de duración única (un caudal constante por unidad de superficie). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán estar justificados.

La velocidad de evacuación de las aguas oscilará entre 0,30 m/seg., como mínimo y 3 m/seg., como máximo.

La sección mínima de las tuberías será de 30 cm. de diámetro.

Art. 332. Ejecución.

Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1 metro de profundidad respecto a aceras ó 1,50 metros respecto de calzadas.

Se dispondrán pozos de registro en los encuentros de conductos, cambios de pendiente y dirección, siendo la distancia máxima admisible entre los mismos de 50 metros.

Se dispondrán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de los 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometen al pozo tengan una altura sobre la solera superior a los 60 cm.

Se dispondrán cámaras de descarga en cabecera de ramales cuando en éstos se prevea que, con el caudal mínimo de aguas residuales, la velocidad desciende de 0,6 m/sg, y en aquellos en que, por las características de su vertido, se prevean sedimentaciones. Tendrán una capacidad mínima de 0,6 m3.

Queda prohibida la conexión de imbornales y sumideros sin previo sifón a las conducciones, siendo preferible que su acometida se realice a pozo de registro.

Art. 333. Materiales.

Los tipos de tubería aceptados para la ejecución de redes de saneamiento son:

- TUBERÍA DE PVC LISA PN 5 (TEJA), enchufe campana y junta de goma.
- TUBERÍA DE PVC CORRUGADA DOBLE PARED, PN 5, enchufe campana y junta de goma

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

- TUBERÍA DE HORMIGÓN EN MASA CENTRIFUGADO, homologado UNE 127010, mínimo clase C, para diámetros menores de 500 mm
- TUBERÍA DE HORMIGÓN ARMADO, homologado mínimo clase 90, para diámetros mayores o iguales a 500 mm.

Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón o polietileno, de forma que se asegure la estanqueidad total de las juntas, no se aceptarán ampliaciones, solapes ni recrecidos de mediante mampostería u hormigón en masa.

El diámetro mínimo interior será de 1,20 m, finalmente se colocará una tapa de registro de fundición dúctil Norma UNE-EN 124, de diámetro mínimo 600 mm. interior y clase D 400 con resistencia mínima de 40 TN para tráfico medio en casco urbano, urbanización y Polígonos Industriales.

Serán de aplicación el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU.

6.6. CAPÍTULO VI. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Art. 334. Definición.

Comprende las instalaciones para suministro y distribución de energía eléctrica desde la red general de la compañía suministradora hasta las acometidas a los centros de consumo.

Art. 335. Diseño.

El diseño de la red de suministro y distribución de energía eléctrica atenderá a las siguientes especificaciones:

Las instalaciones deberán cumplir la legislación general vigente referida a esta materia, así como la normativa particular de la compañía suministradora.

Art. 336. Cálculo.

A efectos de cálculo la potencia total prevista en la zona de actuación se obtendrá por suma de las potencias para cada uso de los contemplados en dicha zona.

Permitirá una dotación mínima de 5.750 W por vivienda.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 337. Ejecución.

Las redes de distribución serán subterráneas, con las protecciones reglamentarias, preferentemente la línea de aceras y bajo éstas a una profundidad mínima de 0,80 metros en conducciones de alta tensión y de 0,60 metros en conducciones de baja tensión, y separadas respecto de otras instalaciones una distancia de 25 cm.

Cuando la línea esté situada bajo calzada u otros espacios en los que se prevea el paso de vehículos pesados los conductores se instalarán en el interior de un tubo de P.V.C. corrugado de doble pared protegido por un dado de hormigón en masa.
Se colocará una cobertura de aviso y protección situada por encima del conductor una distancia de 10 cm.

Los centros de transformación se ubicarán preferentemente en el interior de las parcelas resultantes de la ordenación o incorporados en los locales previstos a tal fin en el interior de los edificios cumpliendo las normas de aislamiento y protección vigentes. Excepcionalmente y previa justificación se podrán situar sobre espacios públicos, zonas verdes o zonas de reserva de virio.

En todos los casos se cuidará su diseño para conseguir su adecuada integración en el entorno.

Art. 338. Materiales.

Todos los materiales satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

6.7. CAPÍTULO VII. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Art. 339. Definición.

Comprende las instalaciones de alumbrado de vías urbanas, vías peatonales y espacios públicos en general.

Art. 340. Diseño.

1.- Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las presentes Normas y demás Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben por el Ayuntamiento.

2. En el proyecto de urbanización, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el correcto alumbrado de los viales de que se trate, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

3. A efectos de la aplicación de los preceptos de estas Normas, se consideran instalaciones de alumbrado público o exterior las que tienen por finalidad la iluminación de las vías de circulación o comunicación, los parques, los jardines y las de los espacios comprendidos entre edificaciones que, por sus características o seguridad general, deben permanecer iluminados, de forma permanente o circunstancial y, en general, todas las instalaciones que se conecten a la red de alumbrado exterior.

4. A los efectos de ahorro energético, se podrá imponer un sistema de reducción de flujo luminoso que podría ser: por reactancias de doble nivel con o sin hilo de mando, para instalaciones con pocos puntos de luz, o bien por reductor de flujo luminoso y estabilizadores de tensión de cabecera de línea para instalaciones de mayor entidad.

5. Los tipos de implantación básicos de los puntos de luz se adoptarán en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura de montaje del punto de la luz, de acuerdo con los siguientes criterios:

Implantación a/h	
Unilateral	1
Tresbolillo	de 1 a 1,3
Pareada	mayor de 1,3

6. En las vías de doble calzada, separadas por banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la anchura de cada calzada no exceda de 12 metros.

7. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 3,2 y 10 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

8. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público responderán a los tipos normalizados o utilizados por el Ayuntamiento y serán análogos a los empleados en calles de características semejantes.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

9. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente del centro de transformación mediante circuito propio.

10. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro del centro de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrá ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

11. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será preferentemente subterráneo. Excepcionalmente y previa autorización municipal expresa, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

Art. 341. Cálculo.

En las nuevas urbanizaciones y calles que se proyecten, se adoptarán los valores lumínicos que se señalan en la siguiente tabla. Dichos valores podrán ser variados, cuando nuevas técnicas de iluminación ó las recomendaciones de los Organismos competentes en la materia, lo aconsejen. Los valores que se citen se entienden en servicio.

Tipo de vía	Iluminancia Media (Lux)	Uniformidad Media Um = Emin/Eme (%)	Uniformidad Estrema Ug= Emin/Eme (%)
Vías principales de gran densidad de tráfico rápido	30/35	65	40
Vías de interconexión entre polígonos	25	60	40
Vías de tráfico medio y/o comerciales, con gran densidad de peatones	20/25	60	40
Vías secundarias de tráfico medio y media densidad de peatones	18/20	50	35
Vías de bajo tráfico y baja densidad de peatones	15/18	50	30
Vías peatonales o de ocio	15/20	40	25
Parques y jardines	15		
Zonas rurales	15		
Vías interiores de polígonos o zonas industriales	15/18	50	35

Se preverá la posibilidad de dos niveles de iluminación, media noche y completa.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 342. Ejecución.

El tendido de las líneas de alimentación de los puntos de luz del alumbrado público se realizará, preferentemente, siguiendo las líneas de aceras, en las medianas de separación de calzada, o itinerarios peatonales. Serán subterráneas y su profundidad no será inferior a 40 cm.

Art. 343. Materiales.

1. Se utilizarán aquellas fuentes de luz cuyo rendimiento luminoso, entendiendo por tal la relación entre el flujo luminoso emitido y la potencia eléctrica consumida (Mi/w) sea lo más elevada posible, cuando resulte apropiada la temperatura y el rendimiento cromático, adoptándose la potencia idónea para cada tipo de instalación.

2. Las luminarias a emplear en el alumbrado público viario serán conforme a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 y requerirán la aceptación previa del Servicio municipal correspondiente. Las luminarias a instalar serán tales que el flujo hemisférico superior instalado (proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente cuando la luminaria está montada en su posición de instalación) no superará los siguientes límites

Zona	Flujo superior
Residencial	≤15%
Urbana	≤25%

3. El equipo auxiliar adoptado deberá ser de Alto Factor (A.F.), adecuado para suministrar a la fuente de luz las características eléctricas que necesite para un correcto funcionamiento, emisión de elevado flujo luminoso y bajo consumo energético.

4. La red de alimentación de los puntos de luz estará constituida por conductores de cobre Tipo RV 0,6/1KV multipolares para las redes subterráneas hasta 25 mm y unipolares para mayores secciones, para las redes grapadas en fachada serán siempre multipolares.

5. Los brazos murales serán metálicos, zincados o galvanizados en caliente e irán soldados directamente sobre plantilla triangular, con tres taladros para su sujeción al paramento.

6. Los báculos y columnas estarán homologados, y deberán disponer del correspondiente certificado de conformidad, emitido por Organismo competente, donde conste que la empresa fabricante de los báculos y columnas a emplear cumplen con las especificaciones técnicas que le sean de aplicación.

En todos los casos, dispondrán de portezuela, provista de cierre mediante llave especial de mantenimiento, y que permita el alojamiento en su interior de la caja de conexión y protección.

7. Los cuadros de mando y protección se ubicarán en sitio visible y accesible, lo más cercano posible a los C.T. de la empresa suministradora. Se montarán en armarios sobre peana de hormigón. Estos armarios serán de tamaño adecuado a los elementos a alojar en su interior, dejando un 25% de más en reserva a posibles reformas o ampliaciones y dispondrán de cierre de seguridad.
El accionamiento del encendido será automático, teniendo así mismo la posibilidad de ser manual, actuando sobre el circuito de fuerza mediante un interruptor. El encendido automático se gobernará mediante reloj astronómico.

8. Se dispondrá de un diferencial de media sensibilidad y rearme automático por cada circuito. Asimismo, se protegerán con magnetotérmicos unipolares cada una de las fases de salida de todos y cada uno de los circuitos que partan del cuadro de mando y protección.

9. En los centros de mando y protección se instalará, cuando sea necesario, el armario homologado por la compañía suministradora para el seccionamiento de la acometida y el equipo de medida con arreglo a la demanda de la instalación.

6.8. CAPÍTULO VIII. RED DE TELECOMUNICACIONES.

Art. 344. Definición.

Comprende las instalaciones referidas a los distintos sistemas de telecomunicación posible, telefonía, telégrafos, etc.

Art. 345. Diseño.

El diseño de las distintas redes atenderá a las siguientes especificaciones:

- Las instalaciones deberán cumplir la legislación general específica en cada uno de los casos.
- Las redes se tenderán por viales y espacios públicos no edificables, preferentemente a lo largo de las aceras y bajo éstas.
- Las redes serán subterráneas, a una profundidad mínima de 30 cm. del nivel del suelo y nunca a una distancia inferior a los 25 cm. de conductores de otros circuitos diferentes.
- Los prismas de canalización permitirán el servicio de dos empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones, como mínimo.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

6.9. CAPÍTULO IX. RED DE GAS.

Art. 346. Definición.

Comprende las instalaciones de distribución de gas desde la red general de la compañía suministradora hasta las acometidas a los centros de consumo.

Art. 347. Diseño.

El diseño de la red de distribución atenderá las siguientes especificaciones:

- Su ejecución cumplirá con los requisitos establecidos en el Reglamento de redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y en la ITC MI-IRG 06 “Diseño y construcción” del reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos y comerciales.
- El trazado de la canalización de gas discurrirá por terreno de dominio público, enterrada bajo acera, en tramos tan rectilíneos como sea posible, siendo necesaria la utilización de accesorios para los cambios importantes de dirección. Los cruces de calzada se harán perpendiculares a la misma, siendo la conducción entubada en una vaina de protección embutida en hormigón. En el interior de las vainas de protección no deberá existir ninguna unión.
- La conducción será enterrada, a una profundidad de al menos 0,50 m. Medidos desde la generatriz superior de la tubería, de tal forma que el tubo tenga un soporte firme, continuo y exento de materiales que puedan dañarlo. En los casos de entubamiento, la profundidad debe tomarse a partir de la generatriz superior de la vaina.
- Se colocará un sistema indicador de la existencia de conducción de gas, formado por una malla de plástico de color amarillo con la indicación de conducción de gas enterrada, colocada a 30 cm. sobre la generatriz superior de la misma, y un cable trazador a 5 cm sobre la generatriz superior de la conducción, constituido por conductor de cobre de 1x6 mm² con aislamiento de PVC, que permitirá identificar el trazado de la conducción de gas desde el exterior de la zanja sin necesidad de efectuar perforaciones.
- La red de distribución será ejecutada con tubería enterrada de polietileno de media densidad s/ UNE 53333, la cual no requiere revestimiento alguno, sino que directamente se tiende en la zanja y se cubre, siguiendo las recomendaciones que se recogen en las normativas citadas.
- Con relación a los distintos servicios que se encuentran en el subsuelo, la distancia mínima conveniente entre la generatriz exterior de la tubería y aquellos, tanto en paralelo como en cruce, será de 20 cm con el fin de asegurar una buena instalación y una fácil maniobrabilidad en su mantenimiento.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

- En ningún caso podrá situarse una tubería a lo largo y por debajo de una conducción de tubulares no estancas, tales como las de telecomunicaciones, y en caso de cruce no deberán coincidir las juntas de ambas conducciones en una longitud de 0,50 m contada a ambos lados del punto de cruce.
- Cuando se discurra en la proximidad de cables eléctricos u otros servicios y en el supuesto de que no se pueda mantener la distancia mínima establecida, se podrá situar la tubería más próxima a aquellos cuidando que exista un aislamiento intermedio formado por una hilera de ladrillos colocados a tope.
- Las acometidas partirán de la red de distribución hasta los armarios para contadores de gas mediante arquetas de 70x70x90. Estas acometidas serán ejecutadas con tubería de polietileno y entubadas con vaina de PVC flexible, con el fin de protegerlas permanentemente y evitar que queden empotradas en la obra del basamento del respectivo armario de contador, el cual se situará en la medianera de las parcelas.
- Antes de la puesta en servicio de la instalación de gas, ésta se someterá a las pruebas, ensayos y verificaciones necesarias para asegurar su buen funcionamiento.
- Se realizarán los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo fijados por las Normativas vigentes al respecto y en particular por el reglamento de Redes y Acometidas de Gases Combustibles.

6.10. CAPÍTULO X. RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS Y ACERAS.

Art. 348. Definición.

Comprende la red de espacios públicos que actúan como soporte del tráfico rodado y/o peatonal.

Art. 349. Tipos de Vías.

En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria, a efectos de la urbanización y ordenación del sistema viario, se distinguen dos tipos de vías:

1. Vías con tráfico segregado, donde se distribuye de forma independiente el tráfico rodado del peatonal, separándolos mediante algún tipo de barrera física.

2. Vías sin tráfico segregado, son aquellas en las que el tráfico rodado y el peatonal comparten el mismo espacio físico.

El sistema viario se proyectará atendiendo a las siguientes especificaciones:

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Art. 350. Diseño.

Sección transversal:

- Aceras. La anchura mínima en áreas de nuevo trazado será de 2,00 m. En calles comerciales o con fuerte densidad edificatoria y mezcla de usos el proyectista deberá calcular la anchura necesaria para que el tránsito peatonal previsto pueda circular con comodidad. Para ello se realizará el oportuno estudio, que podrá basarse en cualquier texto técnico sancionado por la práctica, siendo en este caso la anchura mínima de 3,00 m.
- Viales de sentido único: La anchura mínima será de 7,50 m, distribuyéndose en 3,50 m de calzada y 2,00 m para aceras a cada lado.
- Viales de doble sentido. Con carácter general el ancho de la calzada no podrá ser inferior a 7,00 m, se definen a continuación las siguientes Secciones Tipo de viario con dimensiones mínimas:

Tipo de Vía	Aceras	Carriles	Parking	Mediana	Carril Bici	Total
Bulevar						
	2/4,00	4/3,25	2/2,25	2,50	2,00	30(Doble Sentido)

Tipo de Vía	Aceras	Carriles	Parking	Mediana	Carril Bici	Total
Local colectora						
	2/3,00	4/3,25	2/2,25	0,00	0,00	23,50(Doble Sentido)

Tipo de Vía	Aceras	Carriles	Parking	Mediana	Carril Bici	Total
Local de acceso						
	2/3,00	2/3,50	2/2,25	0,00	0,00	17,50(Doble Sentido)

Condiciones de trazado:

RADIOS MÍNIMOS DE GIRO EN BORDILLO INTERIOR DE INTERSECCIONES A NIVEL			
Tipo de vías		Radio mínimo en bordillo	
Vías locales colectoras	Áreas residenciales	Un solo carril	12
	Áreas industriales y comerciales		12
Vías locales de acceso	Áreas residenciales	Calzada con un solo carril	10
		Calzada con dos o más carriles	9
	Áreas industriales y comerciales		12
Resto de Vías urbanas		Un solo carril	9
		Dos o más carriles por sentido	6

No podrán proyectarse pendientes superiores al 6 % en tramos superiores a los 100 m, salvo aquellos casos singulares, debidamente justificados, en que las condiciones topográficas del terreno aconsejen la autorización municipal de porcentajes superiores.

En suelo no urbanizable, y dadas sus características, el diseño de nuevas vías o la actuación sobre las existentes se seguirá con lo previsto en la instrucción 3.1.I.C de Trazado, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto.

Art. 351. Accesos de las vías particulares a las carreteras.

Requerirá autorización previa por parte del Ayuntamiento de Fortuna las incorporaciones y/o giros de vías particulares a las carreteras locales.

En las carreteras locales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello y la IMD de la vía prevista sea inferior a 50.

En cualquier tipo de conexión de las vías particulares con las vías autonómicas y nacionales se requerirá proyecto especial de acceso, aprobado por los servicios técnicos del Organismo competente.

Art. 352. Pavimentación.

Los viales se ejecutarán en forma que reúnan, a juicio del Ayuntamiento de Fortuna, las condiciones adecuadas a su carácter y tráfico previsible, debiendo quedar justificada en el Proyecto de Urbanización la sección estructural del firme que se adopte, asó como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

En el proyecto de viales de nueva construcción para el dimensionamiento del firme se aplicará la instrucción 6.1 y 2-I.C de Secciones de Firme.

Art. 353. Diseño.

La anchura mínima será de 4,00 m.

Ningún vial podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estacional de la zona.

Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera, por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a vehículos deben interrumpirse cada veinticinco metros de manera perceptible para el usuario.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, e tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización preferentemente.
Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizados por vehículos.

6.11. CAPÍTULO XI. ESPACIOS LIBRES: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.

Art. 354. Definición.

Comprende las obras referidas a los espacios públicos destinados prioritariamente a actividades de recreo, contemplativas o estacionales al aire libre.

Art. 355. Diseño.

El sistema de espacios libres, parques y jardines públicos se proyectará atendiendo a las siguientes especificaciones:

- Se conservarán todos los elementos del paisaje que puedan integrarse en el sistema de espacios públicos.
- En su diseño se procurará que la distribución y jerarquización de los espacios públicos en el tejido urbano optimice la accesibilidad, equilibre la permeabilidad y mejore las condiciones de habitabilidad del conjunto.
- Se facilitará la multifuncionalidad, versatilidad y uso intensivo de los espacios públicos mediante disposiciones adaptables a propósitos diversos y acondicionamiento ambiental que regule las condiciones micro climáticas adversas.
- Se procurará la integración con los equipamientos deportivos buscando la integración de las actividades recreativas en el medio natural.
- Se utilizarán elementos y materiales adecuados a las necesidades de uso y conservación, tales como suelos permeables que faciliten la penetración de las aguas

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

superficiales en el terreno, comunidades vegetales resistentes a la sequía y plagas que no exijan operaciones frecuentes de conservación, y mobiliario urbano cómodo y protegido.

Los proyectos de jardines y espacios libres tendrán especialmente en cuenta la inclusión de especies adecuadas, incluyendo todas las instalaciones necesarias para el mantenimiento del jardín.

6.12. CAPÍTULO XII. ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS Y EDIFICACIÓN.

Art. 356. Normativa general de accesibilidad.

Los proyectos de urbanización y edificación que se redacten cumplimentarán la orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, o norma que la sustituya.

6.13. CAPÍTULO XIII. NORMALIZACIÓN.

Art. 357. Normativa general de normalización.

El Ayuntamiento normalizará tipos de materiales y mobiliario urbano con el objeto de facilitar su mantenimiento y conservación, así como dotarse de un estilo propio.

7. TÍTULO VII. NORMAS TRANSITORIAS.

Art. 358. Edificaciones.

Las edificaciones situadas en suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias vigentes que en el momento de la aprobación definitiva del presente PGMO se encuentren concluidas y que no cumplan las condiciones de edificación de la norma para su emplazamiento, podrán ser objeto de legalización durante un plazo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General, siempre que no estén situadas dentro de los límites del suelo urbano, urbanizable sectorizado o sistemas generales definidos por el Plan.

Se considerarán como condiciones de edificación y aprovechamiento urbanístico, en cada caso, las correspondientes a la edificación existente en la respectiva finca.

Con la solicitud de legalización se acompañará la correspondiente documentación que garantice las condiciones de seguridad y salubridad adecuadas, suscritas por técnico competente.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

La legalización requerirá la cesión de suelo para ampliación del vial público de acceso de 6 metros desde el eje del camino en todo el frente de la parcela.

A los expedientes de solicitud de licencia municipal para vivienda unifamiliar con fecha anterior a 25 de octubre de 2006, en la que se adoptó el acuerdo de aprobación provisional del Plan General Municipal de Ordenación, se aplicarán las siguientes normas dirigidas a posibilitar las autorizaciones correspondientes, siempre que la parcela se encuentre incluida en el suelo clasificado como No Urbanizable zona 1b de regadío tradicional de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fortuna:

a) Parcela incluida en Suelo No Urbanizable zona 1b de regadío tradicional así clasificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fortuna, con frente a Camino Público, en la que se mantenga la posibilidad de edificación residencial unifamiliar con las siguientes condiciones ya especificadas en las indicadas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico:

   i. Frente mínimo de parcela al camino 30 m
   ii. Retranqueo a linderos 5 m
   iii. Cerramiento de parcela a 3 m del borde del camino, terrenos que serán de cesión obligatoria y gratuita.
   iv. Superficie máxima construida 300 m^2
   v. Parcela mínima 2.795 m^2

b) Parcela ubicada en zona clasificada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fortuna como Suelo No Urbanizable 1b de Regadío Tradicional, sin frente a Camino Público o parcela de frente inferior a 30 m:

   Parcela mínima: 5.000 m^2
   Ocupación máxima: 5 %
   Retranqueo a linderos mínimo: 7 m

Art. 359. Actividades.

Las actividades que se desarrollen en edificaciones situadas en suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias vigentes, en el momento de la aprobación definitiva del presente PGMO, sin cumplir las condiciones de uso previstas en la norma de la zona de su emplazamiento, podrán ser objeto de legalización durante un plazo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General, siempre que no estén situadas dentro de los límites del suelo urbano, urbanizable sectorizado o sistemas generales definidos por el Plan.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Las condiciones de edificación, uso y aprovechamiento urbanístico serán en cada caso exclusivamente las correspondientes a la edificación y actividad existente en la respectiva finca.

La solicitud de legalización se deberá acompañar de proyecto suscrito por técnico competente para la legalización de la actividad que asegure el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras precisas para el desarrollo de dicha actividad. No se podrá legalizar la construcción que albergue la actividad correspondiente si previamente dicha actividad no ha sido legalizada desde el punto de vista ambiental con arreglo al procedimiento establecido en la legislación vigente, debiendo contar expresamente con resolución favorable del órgano ambiental competente.

No se admitirá cambio de uso de la actividad si no se cumplen las condiciones establecidas por este Plan para la zona de su emplazamiento.

Fortuna, febrero de 2024

EQUIPO REDACTOR:

INGENIEROS CONSULTORES TÉCNICOS EN MEDIO AMBIENTE, S.L.

Fdo. Blanca Masdeu López-Cerón

Arquitecto. Colegiada nº 1950 del COAMU

EQUIPO REDACTOR DE INGENIEROS CONSULTORES TÉCNICOS EN MEDIO AMBIENTE, S.L.

Blanca Masdeu López-Cerón. Arquitecto.
Conchi Berná Berná. Arquitecto.
José Ramón Andreu Rodríguez. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Santos Prieto Sánchez-Ajofrín. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Sonia Abellán Rubio. Abogado urbanista.
Enrique Nicolás Caballero. Biólogo.
Asensio Sánchez Alarcón. Economista.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ANEXO I: ADAPTACIÓN DEL PGMO DE FORTUNA A LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA.

Título I. Disposiciones Generales.

Art. 1. Objeto.
Art. 2. Vigencia.
Art. 3. Interpretación.
Art. 4. Ámbito territorial.

Título II. Normas Urbanísticas.

Art. 5. Elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGMO de Fortuna situados en suelo de uso global de Actividad Económica.

Art. 6. Normativa de obligado cumplimiento para los planes de desarrollo del suelo urbanizable de Actividad Económica.

Art. 7. Trascripción literal del Capítulo III del Decreto nº 48/1.988, de 30 de Julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Art. 8. Régimen Transitorio de edificación y uso para actividades industriales en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

Art.9. Modificaciones o revisiones del PGMO con desarrollo pormenorizado de suelos de Actividad Económica.

Art. 10. Condiciones que evitarán la formación de núcleos industriales en frentes de carretera.

Art. 11. Evaluación de repercusiones sobre la red natura 2.000.

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

Título I. Disposiciones Generales:

Art. 1. Objeto del presente documento.
El presente documento tiene como finalidad la adaptación del PGMO de Fortuna a las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del suelo industrial de la Región de Murcia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del citado documento, que otorga a los Ayuntamiento el plazo de dos años a tales efectos.

Art. 2. Vigencia.
La vigencia del presente documento anexo al PGMO de Fortuna es indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante Modificación Puntual del PGMO, siguiendo el procedimiento previsto en la legislación vigente.

Art. 3. Interpretación.
La interpretación del presente documento anexo corresponde al Ayuntamiento de Fortuna, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Urbanismo y de otros órganos de la Comunidad Autónoma. Las disposiciones del presente documento pretenden la adaptación del PGMO de Fortuna a las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, de rango jerárquico superior respecto a lo dispuesto en las presentes normas urbanísticas. Cualquier modificación de las Directrices o del Plan de Ordenación Territorial del suelo de la Región de Murcia resultará de aplicación directa y prevalecerá respecto a lo dispuesto en el presente documento Anexo.

Art. 4. Ámbito territorial.
El ámbito territorial de aplicación del presente documento coincide con el término municipal de Fortuna.

Título II. Normas Urbanísticas:

Art. 5. Elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGMO de Fortuna situados en suelo de uso global de Actividad Económica.
Los elementos incluidos en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGMO que se encuentren en suelo urbano o urbanizable de uso global de Actividad Económica deberán localizarse en reservas de suelo para espacios libres y zonas verdes públicas, como medida que mejor garantiza su puesta en valor, rehabilitación y mejora, así como su cesión al dominio público municipal (art. 15 Directrices).

Art. 6. Normativa de obligado cumplimiento para los planes de desarrollo del suelo urbanizable de Actividad Económica.
Los Planes Parciales y Especiales de ordenación de suelos de uso global de Actividad Económica deberán cumplir las siguientes condiciones y requisitos:

Incorporarán en su Memoria Justificativa un resumen de las medidas adoptadas para la mejora paisajística y estética del sector, tanto en cuanto a los criterios adoptados para la ordenación, como en cuanto a las tipologías edificatorias admitidas y usos pormenorizados establecidos (art. 16 Directrices).

Deberán incluir en su articulado normativa relativa a las exigencias ambientales que deberán cumplir los establecimientos industriales que pretendan asentarse en su ámbito geográfico (art. 26.2 Directrices).

Se establecerán zonas o bandas de protección con los límites del suelo de uso residencial, las cuales podrán coincidir con zonas verdes y equipamientos (art. 26.3. Directrices).

Para los planes y proyectos que puedan afectar directa o indirectamente a un lugar propuesto para su inclusión en la Red Natura 2.000, se deberá, según proceda, realizar una evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, conforme al art. 6 de la Directiva Hábitat 92/43/CEE y al R.D. 1997/1995 de Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre, modificado por R.D. 1193/1998 (art. 28.1. Directrices).

Las normas urbanísticas de los planes de desarrollo deberán incluir el articulado correspondiente al Capítulo III del Decreto nº 48/1988, de 30 de Julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia (artículos 13, 14,15, 16 y 17) (art. 29 Directrices).

Se deberán establecer zonas de amortiguación de las áreas industriales que se encuentren limítrofes con áreas protegidas por cualquier figura de protección. Estas zonas, que tendrán una banda suficiente y mínima de 30 metros, podrían corresponderse con sistemas generales o zonas verdes asociadas (Anexo III.2.B. del Plan de Ordenación Territorial).

En el desarrollo de sectores de suelo urbanizable de uso industrial deberán observarse las siguientes prescripciones (art. 41 del Plan de Ordenación Territorial):

Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar de uso industrial, deberán destinar en todo caso, un 20% de la superficie del sector a usos de protección y mejora ambiental. Dicho porcentaje se computará en el que la legislación vigente establece que se ha de destinar a sistema general de espacios libres.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo indicados en el apartado anterior en el caso de que el desarrollo se haga sobre suelo urbanizable sectorizado, y la cédula urbanística, en el caso en que el desarrollo se realice sobre suelo urbanizable sin sectorizar, deberán contener un esquema director para la ordenación global, que garantice el desarrollo viable del conjunto den todas sus fases:

Localización de las reservas de suelo de protección y mejora ambiental.
Trazado del sistema básico de accesibilidad.
Localización de corredores de infraestructuras internas y conexión a los sistemas generales.
Preordenación de plataformas, con altimetría indicada.
Delimitación de fases o módulos de desarrollo.
Indicación de áreas de reserva para posteriores desarrollos.
Estructura paisajística y de protección de elementos naturales, urbanísticos y culturales.

En las actuaciones urbanísticas frente a cualquier tipo de carretera deberán cumplirse los siguientes requisitos:

Deberán establecerse ordenaciones en relación a los módulos longitudinales formando frente continuos no mayores de 300 metros, franjas verdes que deberán materializarse principalmente junto a las carreteras, articulaciones viarias, etc., y transversales, con viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de infraestructuras, zonas de localización de servicios y dotaciones.

Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a la misma.

Deberán de establecerse unas bandas de protección a lo largo del trazado de las líneas de transporte y distribución de redes públicas de comunicaciones electrónicas. La superficie de la misma habrá de ser determinada por la Administración Regional, mediante disposición reglamentaria (art. 47.1. y 2 del Plan de Ordenación Territorial).

Deberán de establecerse parcelas de reserva de suelo para la instalación de centros de radiocomunicaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas, que se deberán ubicar en las zonas que determine el Ministerio competente en la materia (art. 47.3 del Plan de Ordenación Territorial).

Previamente a emitir autorización para aquellas construcciones, instalaciones o usos, ya sean permanentes o provisionales, que se vayan a llevar a cabo en las áreas de protección establecidas en el artículo anterior, la Administración competente para emitir dicha autorización solicitará informe preceptivo al Ministerio competente en materia de telecomunicaciones y, en

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

su caso, al titular de la instalación de transporte o distribución de telecomunicaciones (art. 48 del Plan de Ordenación Territorial).

Art. 7. Transcripción literal del Capítulo III del Decreto nº 48/1.988, de 30 de Julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29 de las Directrices, se procede a la inclusión en el PGMO de lo dispuesto en el Capítulo III del Decreto 48/1988, de Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido en la Región de Murcia.

"Capítulo III. Compatibilidad de los usos del suelo y condiciones para la edificación.
13. 1. Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para los suelos urbano y urbanizable situados junto a autopistas y autovías, cuya redacción se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, habrían de ser informados con carácter previo a su aprobación definitiva por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua a cuyo efecto contendrán una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo. El contenido de dicha memoria se atendrá a los criterios y directrices señalados en esta norma.

2. El informe de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua elaborado en cumplimiento del apartado anterior, prestará especial atención a la valoración y prevención del riesgo que los nuevos receptores, especialmente centros docentes y viviendas, pueden correr ante cada ubicación proyectada, las consecuencias ambientales para éstos y la conveniencia o no de realizar una modificación del planeamiento propuesto.

14. 1. La distribución de usos del suelo, bien sean industriales, trazados de vías férreas u otras infraestructuras, habrá de hacerse por la administración urbanística de forma que no supere los niveles de inmisión establecidos en el anexo I.

2. La zonificación de los usos del suelo en dichas figuras de planeamiento general se realizarán teniendo en cuenta las siguientes directrices:

Ubicación de zonas industriales en áreas dispuestas al efecto que garanticen que en los receptores próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido superiores a los señalados en el Anexo I.
Ubicación y trazado de vías férreas y de vías de penetración con tráfico rodado pesado, en corredores dispuestos al efecto que garanticen que en los receptores próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido superiores a los señalados en el Anexo I.
Ubicación y trazado de autopistas, autovías y carreteras con tráfico interurbano, en bandas dispuestas al efecto que garanticen que en los receptores próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido superiores a los señalados en el Anexo I.

15. Las figuras de planeamiento general y sus revisiones incluirán entre sus documentos y determinaciones lo siguiente:

Planos de información del nivel sonoro actual y previsible.
Criterios de zonificación adoptados derivados de la lucha contra el ruido.
Medidas previstas para minimizar el impacto provocado por el ruido.
Limitaciones a la edificación y a la localización de nuevos focos de emisiones sonora concretados en la Ordenanzas Urbanísticas.
Necesidades de aislamiento acústico en función del nivel de ruido exterior de cada zona.
Zonas para las que es necesario redactar Planes de Rehabilitación sonora.

16. En todas las edificaciones de nueva construcción la orientación del edificio y demás características constructivas deberán garantizar que en el medio ambiente interior no se superan los niveles establecidos en el Anexo II.

17. 1. En las zonas de elevada contaminación acústica que cuenten con planes de rehabilitación sonora a que se refiere el artículo 24 del presente Decreto, así como en zonas colindantes con autopistas y autovías, a la solicitud de la cédula de habitabilidad de primera

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ocupación ante el Ayuntamiento correspondiente, se habrá de presentar certificado expedido por entidad colaboradora en materia de calidad ambiental que certifique que en el medio ambiente interior no se superan en más de 5 dB(A) los niveles establecidos en el Anexo II.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, se podrá conceder la cédula de habitabilidad condicionada a la adopción de medidas correctoras por parte del promotor, aunque se superen los citados niveles."

Art. 8. Régimen Transitorio de edificación y uso para actividades industriales en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.
Para la aplicación del régimen transitorio de edificación y uso de actividades industriales en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado se estará, además de lo dispuesto en la legislación vigente y en las Normas Urbanísticas del presente PGMO, a lo dispuesto en los artículos 37, 38, 39 y 40 del Plan de Ordenación del Suelo Industrial de la Región de Murcia, a los que nos remitimos.

Art. 9. Modificaciones o revisiones del PGMO con desarrollo pormenorizado de suelos de Actividad Económica.
En aquellos casos en los que, mediante una modificación o revisión del planeamiento general se realice un desarrollo pormenorizado, que no precise de posterior aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, dicho documento deberá cumplir con los requisitos indicados en el punto 2.7.2 del presente documento, que son una trascripción literal del artículo 41.2 del Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia (art. 41.3. del Plan de Ordenación Territorial).

Art. 10. Condiciones que evitarán la formación de núcleos industriales en frentes de carretera.
El cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos para cada zona de suelo urbano así determinado en el PGMO, así como el cumplimiento de las condiciones para la elaboración de Planes de desarrollo establecidas en la legislación vigente y su normativa de desarrollo garantizan suficientemente la no formación de núcleos industriales en frentes de carreteras (art. 42.3 del Plan de Ordenación Territorial).

Art. 11. Evaluación de repercusiones sobre la red natura 2.000.
Para los planes y proyectos que puedan afectar directa o indirectamente a un lugar propuesto para su inclusión en la Red Natura 2.000, se deberá, según proceda, realizar una evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, conforme al Art. 6 de la Directiva de Hábitat 92/43/CEE y al R.D. 1997/1995 de Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y la Flora Silvestre, modificado por R.D. 1193/1998 (art. 49.1. del Plan de Ordenación Territorial).

En el caso de que se planteen actuaciones situadas entre enclaves de valor natural (espacios protegidos, LIC, ZEPA, etc.) se incluirán medidas para asegurar la conectividad entre dichos enclaves, basadas en la presencia de vías pecuarias, hábitats naturales, ramblas, etc.; así mismo para esos elementos de conexión debe potenciarse su conservación o restauración para asegurar su funcionalidad (art. 49.2. del Plan de Ordenación Territorial).

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020

ANEXO II: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

A01471cf7915150bee207e82bf030a07Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.fortuna.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30020