

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

14016 Aprobación definitiva del texto refundido del Plan Parcial del Sector UR Casablanca, de Caravaca de la Cruz.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2010, aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector UR Casablanca, de Caravaca de la Cruz.

El Índice y Normativa del Texto Refundido del mencionado Plan Parcial, se transcriben a continuación:

“ÍNDICE:

MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.- GENERALIDADES.
- 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 3.- SITUACIÓN JURÍDICA Y URBANÍSTICA.
- 4.- ORDENACIÓN.
- 5.- EJECUCIÓN DEL PLAN.
- 6.- ESTUDIO ECONÓMICO.
- 7.- PLAN DE ACTUACIÓN.
- 8.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DE LA LEY 1/2001, DEL SUELO DE LA REGION DE MURCIA, Y DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

NORMBAS URBANISTICAS

- 1.- GENERALIDADES.
- 2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.
- 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
- 4.- NORMAS DE PROTECCIÓN.
- 5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.
- 6.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.
- 7.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Anexo I Valoración de las Conexiones

- 1.- GENERALIDADES.
- 2.- SITUACION JURÍDICA Y URBANÍSTICA.
- 3.- ORDENACIÓN.
- 4.- ESTUDIO ECONÓMICO.
- 5.- PLAN DE ACTUACIÓN.

Anexo II Programa de Actuación

- 1.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172, 173 Y 178 DE LA LEY 1/2001, DEL SUELO DE LA REGIÓN DE MURCIA.
- 2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

4.- ESTUDIO ECONÓMICO

5.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.

6.- GARANTÍA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

7.- COMPROMISOS QUE SE CONTRAEN CON EL AYUNTAMIENTO.

8.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE.

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

El objetivo de este apartado consiste en la redacción de las Normas Urbanísticas por las que se establece la normativa a aplicar conforme al artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, todo ello en base a la normativa de las vigentes Normas del Plan General de Caravaca de la Cruz.

1.- GENERALIDADES

1.1.- ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1.1.1.- Territorial

Las presentes Normas Urbanísticas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito del Plan Parcial tal y como está delimitado en la información gráfica.

1.1.2.- Temporal

Desde el momento de su aprobación definitiva, tendrán estas Normas Urbanísticas vigencia indefinida, hasta su modificación o sustitución.

1.1.3.- Normativo

El cumplimiento de estas Normas Urbanísticas será subsidiario del vigente Plan General de Caravaca de la Cruz., remitiendo a éste en todo aquello no estipulado en dichas Normas.

1.2.- LICENCIAS

Todas las licencias se regirán por las condiciones fijadas por el Capítulo II "Ordenanzas sobre Licencias de Edificación y Usos del Suelo", de las Ordenanzas de Edificación del Plan General de Caravaca de la Cruz.

1.2.1.- Actos Sujetos a Licencia

Estarán sujetos a previa licencia los actos que enumera el art. 3 de las Ordenanzas de Edificación del Plan General de Caravaca de la

Cruz y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la misma. Asimismo, aquellos actos establecidos en el artículo 221 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

1.2.2.- Caducidad

Las obras deberán comenzar dentro del plazo de seis meses, a contar desde la notificación del acto de otorgamiento de la licencia, entendiéndose caducada la misma en caso de no haber comenzado, y no haberse autorizado una prórroga.

La terminación de las obras deberá producirse durante el plazo de ejecución previsto en el proyecto, siempre que no se considere excesivo por el otorgante de la licencia, y así lo haga constar, de modo justificado, en el condicionado de dicha licencia.

1.2.3.- Prórroga

Se podrá otorgar prórroga al plazo de licencia, por parte del mismo órgano que otorgó dicha licencia, previa solicitud debidamente justificada, y presentada antes de la finalización del plazo de aquélla. Se podrá otorgar dicha prórroga por el tiempo estrictamente necesario para llevar a cabo las obras consignadas.

1.2.4.- Licencia de obras

Las solicitudes de licencias referentes a obras de todo tipo o instalaciones deberán ir acompañadas de dos ejemplares del proyecto técnico redactado por facultativo competente y visado por el Colegio o Asociación Oficial correspondiente donde se describe la obra. No será preciso proyecto cuando se trate de pintura y picado de fachada, retejos, obras interiores que no afecten a la distribución, a la seguridad del edificio o a su estructura arreglo de puertas y ventanas, a no se que alteren las dimensiones de los huecos, o cualquiera otra obra similar en importancia a las anteriores.

1.2.5.- Proyectos

Según sea la naturaleza de la obra a realizar, se precisará distinto proyecto técnico. A otros efectos se distinguen en:

a) Obras de nueva planta, cuyo proyecto se compondrá de:

1.º) Plano de emplazamiento, a escala mínima de 1:1000, señalando la situación del edificio en relación a las vías públicas, edificios y otros puntos que sirvan para una perfecta identificación.

2.º) Plano topográfico del terreno a escala mínima de 1:200, que reflejará todas las circunstancias en relación con las vías públicas (alineaciones, rasantes, anchura de la calle, servicios existentes, etc.) y con relación a los predios o fincas colindantes (patios, luces y vistas de huecos, servidumbres, etc.). Asimismo contendrá la delimitación del terreno afecto a la construcción.

3.º) Planos a escala mínima de 1:100 de todas y cada una de las plantas del edificio, de sus fachadas exteriores e interiores, y secciones en que se defina de modo preciso las características de la obra y materiales a utilizar en los paramentos visibles desde la vía pública.

4.º) Plano a la misma escala de la red de evacuación de aguas pluviales y residuales, así como de abastecimiento de agua, indicándose el punto exacto de acometida a las redes municipales y características de las redes correspondientes.

5.º) Memoria explicativa del proyecto, presupuesto del mismo y pliegos de condiciones facultativas, con expresa justificación del cumplimiento de las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

6.º) Cualesquiera otros documentos o planos que se consideran convenientes o necesarios por su autor o vengan impuestos por normas de general observancia.

b) Obras de reforma.

Cuando se trata de obras de reforma se acompañarán planos de plantas, fachadas y secciones a escala mínima de 1:100 con el detalle preciso, con memoria, presupuesto y pliego de condiciones facultativas así como plano que refleje la situación del inmueble y el estado actual de la parte objeto de la reforma.

c) Obras menores.

En aquellas obras que no precisen proyecto técnico, se acompañará a la petición de la licencia memoria descriptiva de las mismas, presupuesto detallado, y croquis de los trabajos, si fuera necesario para su comprensión.

1.2.6.- Licencia de apertura e instalación de establecimientos industriales y mercantiles

Estará sujeta a licencia la apertura e instalación de establecimientos industriales y mercantiles, así como su traslado, ampliación modificación de tal manera que la actividad, las características de su instalación y el local donde se realiza coincidan en todos sus términos con la licencia que se posea.

La intervención Municipal tenderá si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, y las que, en su caso, estuvieran dispuestas en los planes de Urbanismo y en el Registro de actividades, insalubres, nocivas y peligrosas.

A la solicitud de licencia de instalación habrá de acompañarse proyecto técnico en triplicado ejemplar comprensivo de:

a) Memoria descriptiva de las actividades, elementos o maquinaria a instalar con sus características, molestias susceptibles de producir y elementos correctores a instalar.

b) Presupuesto detallado de las obras e instalaciones.

c) Planos a escala 1:100 de los locales e instalaciones, con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas, si las hubiere.

d) Plano de situación del edificio donde se instala la actividad a escala 1:1000, que abarque un entorno no inferior a un círculo de 100 m. de radio, planos de situación del local dentro del edificio a escala 1:100 tanto en planta como en sección, con señalamiento en éste de los usos y actividades a que se destinen los locales colindantes.

e) Además los proyectos correspondientes a la naturaleza de las obras que hayan de realizarse, con el detalle requerido en estas Ordenanzas si las hubiere.

Concluida la instalación deberá el interesado solicitar licencia de apertura del local y puesta en funcionamiento de la actividad, que se otorgará previa comprobación de que las obras e instalaciones se han ejecutado conforme a la licencia concedida y que los elementos correctores cumplen adecuadamente su función.

1.2.7.- Licencia de primera utilización

En todas aquellas construcciones de nueva planta, ampliación de las existentes o modificación de su estructura interior deberá obtenerse licencia de primera utilización antes de poder destinar la edificación a lo fines previstos.

Para todo ello, el interesado habrá de solicitarla del Ayuntamiento, quien lo otorgará siempre que la Construcción se haya ajustado a los términos de la licencia, cumpla las determinaciones urbanísticas vigentes y los usos a que se pretenda destinar sean conformes con el Ordenamiento Jurídico.

Hasta que dicha licencia esté otorgada, no podrá utilizarse el edificio ni efectuarse las correspondientes conexiones a las redes municipales de agua, saneamiento, etc.

1.2.8.- Licencia para movimiento de tierras y rellenos

La licencia para obras de explanaciones, desmontes o rellenos se solicitará acompañando planos de escala mínima de 1:500, con curvas de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideran necesarios para calcular el volumen de las obras. En la memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

En todo caso será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.

1.2.9.- Realización de las actividades sujetas a licencia

Las obras se realizarán con estricta sujeción a los planos presentados a las condiciones impuestas, a las generales de Policía y a las que se comuniquen por la Alcaldía durante el curso de las mismas de acuerdo con sus atribuciones y con la normativa vigente.

Cuando en el curso de los trabajos se quisiera introducir modificación alguna, se dará conocimiento de ella a la Alcaldía la que pasará el escrito a los Servicios Técnicos Municipales, con cuyo requisito bastará para otorgar la autorización si se trata de una modificación de detalle; mas si fuere una reforma de importancia la que se pretendiere, se seguirá el mismo procedimiento y análogos plazos que lo determinado para el otorgamiento de nuevas licencias.

1.2.10.- Comprobación

Toda licencia queda sujeta a una comprobación final de los técnicos municipales, quienes informarán a la Alcaldía si se han cumplido o no las condiciones impuestas.

A estos efectos deberá el titular de la licencia notificar la conclusión de las actividades amparadas por la misma, salvo en el caso de obras menores que no será necesario.

Al mismo tiempo se informará sobre el presupuesto definitivo o liquidación de las obras para aplicación de la liquidación definitiva.

1.2.11.- Inspección

La solicitud y obtención de cualquier licencia lleva implícita la autorización al Alcalde y sus agentes para inspeccionar cuantas veces lo estimen conveniente las actividades objeto de aquellas y penetrar con este fin en terrenos, locales o viviendas de propiedad privada.

A los efectos de la obligada inspección de obras, se tendrá a disposición de los técnicos o las autoridades municipales, en sitio bien visible, donde se conserven en buen estado y puedan consultarse con facilidad, un ejemplar de los planos y memoria del proyecto sellados por el Ayuntamiento.

Si el titular de la licencia incumpliera estas obligaciones o impidiera las revisiones correspondientes, podrá la Alcaldía declarar caducada la licencia y clandestinas las obras con las consecuencias que de ello se deriven y sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

1.2.12.- Otras licencias

Las restantes actividades enumeradas en el art. 1.2.1 que precisen licencia, deberán ser autorizadas previa solicitud del interesado a la que se acompañará

memoria descriptiva de la misma y planos a escala y con el detalle suficiente para su perfecta comprensión.

1.2.13.- Daños en la vía pública

Toda licencia lleva consigo el compromiso y la obligación de reparar cuantos daños se ocasionen en la vía o servicios públicos como consecuencia de la actividad autorizada.

1.2.14.- Responsabilidad

El peticionario de la licencia, el propietario del terreno, el empresario de las obras y el Facultativo que las dirija serán solidariamente responsables ante la autoridad Municipal, por este mero hecho, de todas las incidencias que puedan ocurrir en el curso de las obras, a no ser que comuniquen su sustitución.

1.2.15.- Sanciones

Toda actuación que contradiga las normas, planeamiento urbanístico o condiciones de las licencias dará lugar a las sanciones correspondientes previstas en la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.2.16.- Revocación y anulación de licencias

Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que de haber existido la razón, habría justificado la denegación, y podrán serlo cuando se aceptaren nuevos criterios de apreciación.

También podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas su ser y estado primitivo cuando resultaren otorgadas erróneamente.

La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación y la anulación por causas de errores padecidos, comportaran el cese de los daños y perjuicios que se causaren.

Igualmente quedarán sin efecto las licencias si se incumplieran las condiciones que estuvieren subordinadas.

1.2.17.- Ejecución o suspensión de las obras

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución o suspensión de obras de acuerdo con lo señalado en la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

2.1.- VÍAS MUNICIPALES

Se consideran vías municipales todas aquellas previstas en el Plan Parcial. Todas estas vías municipales serán de dominio y uso público cualquiera que sea la persona o entidad que ejecute su apertura y urbanización.

Las vías públicas son aquellos espacios de configuración regular destinadas a poner en comunicación todos los lugares del sector ordenado y cuyo uso es el paso de personas y vehículos.

Las vías públicas se clasifican en:

- Vías primarias, que son las previstas en el Plan General cuyo objeto es poner en comunicación los distintos sectores del Término Municipal entre si y con las carreteras correspondientes.

- Vías secundarias, que son las previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana para conexionar las distintas parcelas en que se divide el territorio ordenado con las vías principales.

- Aceras, espacios destinados a paso de peatones que delimitan las vías principales y secundarias, su anchura mínima es de 1,50 m.

- Aparcamientos, que son los espacios de configuración regular destinados a estacionar los vehículos automóviles en lugares próximos a las viviendas o lugares de trabajo, con pavimentación adecuada para impedir la circulación rápida. Asimismo se prevé un espacio de 2,20 m. sobre la calzada para aparcamiento en línea.

- Vías terciarias: Son los paseos o espacios reservados para el paso de peatones con pavimentación adecuada a este fin y con prohibición absoluta de paso de vehículos, distintos de las aceras.

- Plazas. Espacios abiertos, de forma sensiblemente regular cuyo objetivo primordial es la estancia y esparcimiento de personas, aún cuando puedan ser utilizadas para el paso o estancia de vehículos en casos de urgencia o emergencia.

2.2.- ANCHURA OFICIAL DE LAS CALLES

Es la distancia medida en sentido normal a la misma entre las alineaciones definidas en los planos viarios oficiales.

2.3.- ALINEACIÓN

Es la línea que separa o limita las superficies de uso privado de los espacios de uso público definidos en el Plan Parcial.

2.4.- RASANTE

Es el plano que define la horizontalidad o pendiente de una calle o espacios de uso público o privado definida en los planes municipales, estudios de Detalle o proyectos de urbanización.

2.5.- RETRANQUEO

El retranqueo es la dimensión de la faja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de fachada de la edificación.

Los retranqueos se fijarán tanto para el lindero de calle como los linderos laterales y de fondo de parcela.

2.6.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima es el tamaño mínimo de superficie de terreno definido para cada zona del Plan Parcial en las Normas Urbanísticas correspondientes.

2.7.- SOLAR

Tendrá la consideración de solar toda aquella superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúna los requisitos establecidos en el artículo 64 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

Deberán cumplir, en todo caso, las condiciones siguientes:

Que esté urbanizado con arreglo a los requisitos que se establezcan por el planeamiento urbanístico general.

Que cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Que la vía a la que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada, según las previsiones del Plan en un ancho equivalente a la mitad de dicha vía, o si se

tratara de plazas en un fondo de 10 m. y con una amplitud igual a la fachada del terreno, o asuma el propietario el mismo compromiso a que se refiere el apartado anterior. Que en todo el frente de la parcela exista encintado de acera y alumbrado público de las características previstas en el Plan, o asuma el propietario el correspondiente compromiso de ejecución.

Que tenga unas dimensiones tales que permita la edificación de viviendas exteriores.

Que cumpla la parcela mínima correspondiente a la zona en la que se encuentre.

2.8.- OCUPACIÓN DEL SUELO

Es la superficie resultante de proyectar horizontalmente la Cubierta de un edificio sobre el terreno, sin contar aleros ni cornisas, medida en% de superficie ocupada sobre la superficie neta de la parcela.

2.9.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Es la distancia libre entre el suelo y el techo una vez revestidos con los materiales definitivos previstos en el Proyecto.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.18 de las NNUU del Plan General.

2.10.- ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades; por número de plantas y por distancia vertical, medida en la fachada de la edificación. Cuando las Normas Urbanísticas señalen los dos tipos habrán de respetarse ambos.

a) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, contada desde el nivel de la acera o, de no existir ésta, desde la rasante tomada en la alineación oficial, hasta el plano inferior del forjado de cubierta; si éste no existiera, hasta el arranque de la misma. Se medirá la altura en la primera crujía de la edificación.

En parcelas con fachada a calle con desnivel superior al 5% y 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 éstas.

En parcelas con fachada a dos calles o plazas, ya sean éstas paralelas o no, y que presenten un desnivel inferior a un metro entre ambas, el criterio de medición de altura se aplicará según la calle o plaza más baja, pudiendo rebasar la altura total de edificación en un metro como máximo desde cualquier fachada.

En parcelas con fachada a dos calles o plazas, ya sean éstas paralelas o no, y que presenten un desnivel superior a un metro entre ambas, el criterio de medición de altura se aplicará para cada una de las fachadas respecto a la calle o plaza más cercana, pudiendo escalonar el volumen de la edificación de tal manera que cada una de las mencionadas fachadas cumpla la altura máxima respecto a la calle o plaza a la que hace frente.

b) En solares de esquina, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor anchura, pudiendo conservarse esta altura con un fondo de 7 metros. A partir de este fondo habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los paramentos que queden al descubierto.

2.11.- VOLUMEN DE LA CONSTRUCCIÓN

Es el resultante del producto de la superficie ocupada de solar por la altura definida anteriormente deduciéndose el volumen de patios, espacios abiertos.

2.12.- EDIFICABILIDAD

Es la asignada a cada parcela en las normas particulares de cada zona y en los planos correspondientes expresada en m²/m².

Se estará a lo dispuesto en los artículos 5.11, 5.12, 5.14 y 5.15 del PGOM.

2.13.- PARCELA EDIFICABLE DE USO PRIVADO

Son aquellos solares definidos en el Plan Parcial aptas para la edificación; a los que se asigna la edificabilidad, ocupación en planta y número de viviendas máximo que pueden ser construidas, de tal suerte que la totalidad de la parcela queda adscrita a los edificios que sobre la misma se levanten.

La precisión de las determinaciones anteriormente señaladas se efectuará mediante un Estudio de Detalle para cada parcela o proyecto de edificación conjunto y completo para aquellos conjuntos no definidos, en concreto los que ostentan la tipología de Pueblos.

2.14.- NÚMERO DE PLANTAS

El número de plantas que se establezcan lo serán con independencia de su uso, ya sea comercial o de viviendas.

El número máximo de plantas edificables en cada parcela se establece en las normas particulares de estas Normas Urbanísticas.

2.15.- PORCHES PORTICADOS

Son espacios cubiertos y abiertos al menos en una de sus caras, que pueden estar adosados a las construcciones o emplazados bajo las mismas.

2.16.- BALCONES Y MIRADORES

Se consideran balcones las repisas, pisables, que vuelen de las fachadas de un edificio, y que sean abiertas en su frente de modo permanente.

Si es cerrado e incorporado al interior de la construcción se considerará como mirador.

2.17.- TENDEDEROS

Se considera tendedero el espacio incorporado a la vivienda, abierto a la fachada y cerrado total o parcialmente con una celosía o cualquier elemento similar.

2.18.- VIVIENDAS EXTERIORES

Toda vivienda deberá tener, como mínimo, dos huecos a la fachada y ésta una longitud no inferior a 6 metros.

2.19.- VIVIENDAS INTERIORES

Las que no cumplen las condiciones mínimas señaladas en el apartado anterior.

2.20.- PATIOS

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.28 del PGOM

2.21.- MARQUESINAS

Son cuerpos volados perpendiculares a la fachada del edificio y horizontales, carentes de edificación en su parte superior.

3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Todo el suelo comprendido en el Plan Parcial tendrá la condición de suelo urbano, una vez ejecutado dicho Plan y siempre que se adecuen a sus determinaciones.

Los usos que puedan realizarse en el mismo, son los que se recogen en las presentes Normas Urbanísticas en razón a las zonas en que se divide, cuya delimitación se realiza en los planos correspondientes:

Dichas zonas son las siguientes:

Zona I. Viv. Unifamiliar Adosada

Zona II. Viv. Unifamiliar Pareada

Zona III. Viv. Unifamiliar Aislada

Zona IV. Viv. Unifamiliar tipo Pueblo

Zona I, II,

III y IV. Zona Libre de Uso Privado

Zona V. Comercial

Zona VI. Docente

Zona VII. Social

Zona VIII. Restos Arqueológicos

Zona IX. Servicios Urbanos

Zona X. Red Viaria

Zona XI. Parque Deportivo

Zona XII. Espacios Libres

Zona XIII Económico-dotacional

3.2.- ESTUDIO DE DETALLE

La redacción de los Estudios de Detalle sólo se autorizará sobre el Suelo Urbano clasificado como tal, y con el fin de reajustar y adaptar las determinaciones de este Plan Parcial en materia de alineaciones y rasantes u ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones previstas en él.

Los Estudios de Detalle podrán efectuar remodelaciones de volúmenes que impliquen modificación de la tipología de edificación o de la estructura urbanística prevista en el Plan Parcial.

Los Estudios de Detalle no podrán:

- Cambiar la calificación del suelo.
- Proponer la apertura de vías de uso público no previstas en el Plan o Normas que desarrollen o contemplen.
- Establecer nuevas ordenanzas.
- Reducir la superficie destinada a viales o espacios libres.
- Originar aumento de volumen o densidad al aplicar las ordenanzas al resultado o la actuación realizadas.
- Aumentar el porcentaje de ocupación de suelo, las alturas y volumen máximo de edificación permitido y, en su caso, la densidad de viviendas e intensidad autorizada del uso del suelo.
- Alterar el uso exclusivo o predominante al ámbito del Estudio de Detalle.

Será necesaria la previa redacción y aprobación de los correspondientes estudios de detalle para la ordenación interna de cada una de las manzanas de vivienda unifamiliar situadas en la Zona Residencial IV, de Pueblo.

Existe la posibilidad, como alternativa al Estudio de Detalle, de promover un Plan Especial, en las condiciones descritas en los artículos 107 al 119 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

3.3.- OBLIGACIÓN DE URBANIZAR

Los propietarios de los terrenos tienen la obligación de realizar a su costa los trabajos de urbanización precisos para que su parcela adquiera la condición legal de solar, tal y como este se define en las Normas Urbanísticas.

Dicha urbanización se ajustará a las determinaciones de estas Normas Urbanísticas y se concretará en proyecto independiente.

No podrá concederse licencia de edificación de terrenos que no tengan la calificación de solar por no contar con todos los servicios enumerados en el apartado 2.7. de estas Normas Urbanísticas.

3.4.- PARCELACIONES

3.4.1.- Definición

Se considerará parcelación urbanística la división del terreno en dos o más lotes. Se regulará conforme a las condiciones establecidas en los apartados 3.4 y 3.5 de estas Normas Urbanísticas.

3.4.2.- Legislación Aplicable

Será de aplicación en todo cuanto se refiere a parcelaciones lo dispuesto en la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, y en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

3.4.3.- Parcelas Indivisibles

Serán indivisibles:

1. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior, y

- Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con sus áreas cuando se construyera el correspondiente a toda la superficie o en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

3.4.4.- Licencia de Parcelación

Toda la parcelación urbanística estará sujeta a previa licencia municipal que se otorgará a la vista del proyecto presentado a tal efecto y de acuerdo con las determinaciones anteriormente señaladas, salvo aquella previamente definida en el Plan Parcial.

3.4.5.- Proyecto de Parcelación

El proyecto de parcelación estará integrado por los documentos siguientes:

1. Plano acotado de la finca o fincas a parcelas a escala 1:500 en su estado actual, con detalles de las edificaciones, cercas, etc. Si fuese necesario para el

mejor conocimiento de la parcelación a efectuar, podrá exigirse la presentación del plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro.

2. Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.

3. Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenanza aplicable.

3.5.- REPARCELACIONES

3.5.1.- Definición

Se entenderá por reparcelación la nueva división del terreno parcelado, entendiéndose como tal la división de terrenos en lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el planeamiento, o que pudiera dar lugar a la transformación urbanística del suelo o la formación de núcleo urbano, según se expresa en el artículo 87 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

3.5.2.- Legislación Aplicable

Será de aplicación a las reparcelaciones cuanto se establece en la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, en su artículo 221, y el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto. Por lo tanto, toda reparcelación se considerará un acto sujeto a licencia.

3.5.3.- Estudio de Detalle

Los Estudios de Detalle debidamente aprobados servirán de base para la reparcelación de las fincas y terrenos comprendidos dentro de su ámbito a fin de normalizar y regularizar la configuración de las fincas o repartir equitativamente los beneficios o cargas derivados del planeamiento.

3.5.4.- Proyectos de Reparcelación

El contenido de los proyectos de reparcelación, su iniciación y el trámite que habrán de seguir y demás circunstancias de los mismos serán las reguladas en la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

4.- NORMAS DE PROTECCIÓN

4.1.- PROTECCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIO

4.1.1.- Protección de la Red Viaria

Para las conexiones con la red viaria exterior y la protección de las vías que delimitan el territorio de actuación, se aplicarán las Normas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana.

La Protección de la red viaria inferior del Plan, queda reflejado en estas Normas Urbanísticas y se refiere a los retranqueos obligados por cada uso en particular, por lo que la protección de la red viaria se define con el propio cumplimiento de los retranqueos de las edificaciones de cada Zona del Plan Parcial.

4.1.2.- Protección de Redes de Infraestructuras

La servidumbre de paso de energía eléctrica, redes de telefonía, suministro de aguas y saneamiento no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las

líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el "Reglamento de Alta Tensión".

Se respetará la servidumbre de paso del Canal del Taibilla, en las condiciones establecidas en el Anexo 5 a la Modificación Puntual del

Plan General de Caravaca de la Cruz. Por tanto, se procede a dejar una zona de afección de tres metros a cada lado del eje del Canal del Taibilla, prohibiendo edificar en ella, y dándole una consideración de zona peatonal o vial de circulación.

4.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

4.2.1.- Protección del Paisaje y Vistas de Interés

La conservación de las vistas de interés y de defensa de los valores paisajísticos en general se controlará y observará a partir de las siguientes normas:

- Se prohíbe realizar movimientos de tierras que destruyan la vegetación o belleza natural del terreno y que den origen a terraplenes desnudos o muros de contención para la formación de planos o terrazas de acompañamiento de los edificios que por su masa desentonen o descompongan el paisaje. Estas obras solo podrán realizarse cuando figuren claramente especificadas en el Proyecto correspondiente y este haya sido autorizado en las condiciones que se señalan en estas Normas. En todo caso, los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras deberán ser tratados adecuadamente con jardinería y arbolado al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

- Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculice las vistas de interés.

4.2.2.- Productos Petrolíferos para Usos No Industriales

La utilización de productos petrolíferos para usos no industriales se regirá por la Reglamentación correspondiente.

4.2.3.- Ruidos y Vibraciones

El Ayuntamiento tendrá en cuenta y controlará los niveles sonoros máximos admitidos en todas las dependencias, para que no afecten a las zonas residenciales próximas, siguiendo la normativa que se recoge a continuación, y en todo caso, cumpliendo la norma NBE-CA-88.

La intervención municipal tenderá a conseguir que las perturbaciones por ruidos y vibraciones evitables, no excedan de los límites que se indican o a que se hace referencia en este título.

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala A (dBA), la absorción acústica en decibelios (dB) y las vibraciones en Pals (Vpals = $10 \log_{10} \frac{3.200 A^2 N^3}{10}$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios.

En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles que se indican a continuación:

Entre las 8 y 22 horas.....55 dBA

Entre las 22 y 8 horas.....45 dBA

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para reducir con carácter temporal, en determinadas vías o sectores del casco urbano, los niveles señalados en los párrafos procedentes.

En el ambiente interior de los recintos se prohíbe:

. La transmisión al exterior de ruidos que rebasen los establecidos en las presentes ordenanzas.

. La producción de ruidos que sobrepasen los límites que se señalan en las presentes ordenanzas.

Además, en los recintos interiores de los establecimientos abiertos al público, regirán las siguientes normas:

1. Los titulares de las actividades, estarán obligados a la adopción de medidas de insonorización necesarias para evitar que el nivel de ruido de fondo existente en ellos perturbe el adecuado desarrollo de las mismas u ocasione molestias a los asistentes.

2. En particular, para los establecimientos centros docentes, el nivel de ruido de fondo, proveniente del exterior o debido a causas ajenas a la propia actividad, no sobrepasará los límites de 40 dBA durante el día y 30 dBA por la noche.

3. Los niveles anteriores se aplicarán a los establecimientos abiertos al público no mencionados, atendiendo a razones de analogía funcional o de equivalente necesidad de protección acústica.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán los siguientes:

1. En la zona de máxima proximidad de elemento generador de vibraciones, 30 Pals.

2. En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.

3. Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.

4.2.4.- Protección del Ambiente Exterior de los Recintos

Para la protección del ambiente exterior se tendrá en cuenta:

1. En todas las edificaciones los cerramientos exteriores deberán poseer un aislamiento acústico que proporcione una absorción mínima para los ruidos aéreos de 30 dB en el intervalo de frecuencias comprendidas entre 50 y 4.000 Hz.

2. Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos que alojan actividades e instalaciones comerciales o de servicios deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de la intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, o incluso, si fuere necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.

3. Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados para la zona de su emplazamiento.

4. En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios, así como en los que se realicen en la vía pública, se adoptarán las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la respectiva zona.

4.2.5.- Protección del Ambiente Interior de los Recintos

Para la protección del ambiente interior de los recintos se observarán las siguientes normas:

1. En todas las edificaciones los cerramientos exteriores se ajustarán a lo dispuesto en la prescripción primera del artículo anterior.

2. Entre viviendas adyacentes, los tabiques, muros de separación y forjados suministrarán una absorción acústica para los ruidos aéreos y de impacto de al menos 30 dB en el intervalo de frecuencia comprendida entre 50 y 40.000 Hz.

3. En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados por las presentes Ordenanzas, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

4. Los aparatos elevadores y demás elementos que se mencionan en la prescripción tercera del artículo anterior serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a 30 dBA, hacia el interior de la edificación.

4.2.6.- Protección del Ambiente Atmosférico

Todas las instalaciones deberán adoptar las medidas oportunas para cumplimentar la legislación vigente en materia de protección del ambiente atmosférica.

5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

5.1.- EXTENSIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Antes de iniciar cualquier obra de nueva planta, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización complementarias a la misma. Estas obras de urbanización deberán quedar reflejadas en proyecto independiente al de la edificación, debiendo cumplir las normas que a estos efectos quedan establecidas en el correspondiente apartado.

La urbanización afectará a la extensión señalada tanto a los viales previstos en el Plan de Ordenación Urbana como a la totalidad de la parcela afectada a la edificación y a sus accesos si hubiere necesidad de construirlos por hallarse el terreno en el interior de una manzana.

5.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Todo el proyecto de urbanización deberá comprender los documentos que señale la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o se impongan por cualquier otra norma de aplicación general.

Los planos reflejarán todos los detalles constructivos precisos para que las obras puedan ser desarrolladas por técnico distinto del autor del proyecto, e indicarán con toda precisión los viales ya urbanizados y servicios existentes fuera del ámbito, con los que conectarán los previstos en el proyecto de urbanización.

Se incluirá además, en el proyecto, justificación documental de la disponibilidad por el promotor de los terrenos precisos para desarrollar la urbanización con título suficiente para que sean cedidos al Ayuntamiento a la terminación de las obras y juntamente con estas.

Los distintos documentos de los Proyectos de Urbanización en cualquier caso se ajustarán a las siguientes determinaciones:

5.2.1.- Red Viaria y Aparcamiento

Las características técnicas y los materiales empleados y los cálculos de la pavimentación están de acuerdo con el carácter de las vías en funcionamiento del tráfico previsto.

Las dimensiones de las vías de circulación de tránsito rodado y peatonal se ajustarán a lo determinado en el apartado 4.6.1 de la Memoria Descriptiva y 2.1 de estas Normas Urbanísticas.

Respecto a la calidad de los materiales, en las calzadas serán de tipo rígido acabadas con aglomerado asfáltico, y las aceras que se realizarán por medio de alguna de las alternativas previstas en el apartado 4.6.1 de la Memoria Descriptiva.

Los aparcamientos se preverán contiguos a las edificaciones, bien en aparcamiento adyacente a la red viaria o en el interior de las parcelas.

5.2.2.- Abastecimiento y Distribución de Agua e Hidrantes

Para el cálculo de la red de abastecimiento y distribución de agua, se tendrán en cuenta las siguientes dotaciones mínimas establecidas en el apartado 4.6.2.1 de la Memoria Descriptiva:

Coefficiente punta igual a 2,4.

Las acometidas serán individuales para cada vivienda unifamiliar o edificio, siendo ejecutadas con las respectivas arquetas registrables con sus llaves de corte.

El cálculo de la red se realizará para que en momentos de consumo normal no haya acometidas con presiones inferiores a 1 atmósfera.

Las velocidades estarán comprendidas entre 1 y 5 m/seg., según los diámetros.

Se dispondrá de bocas de riego y de hidrantes contra incendios, con una separación no mayor de 30 m, colocadas al tresbolillo, y con tomas registrables.

La capacidad de los depósitos debe calcularse, como mínimo, para el consumo total de dos días.

5.2.3.- Saneamiento

Para el cálculo de la red general de Saneamiento se considerará un caudal idéntico al de abastecimiento, con excepción de la prevista para riego.

Las tuberías serán de fibrocemento para las secciones de 300 mm de \varnothing y de hormigón vibrado para las secciones superiores.

Los colectores se establecen según el esquema de los planos de instalación situando pozos de registro en todos los cambios de dirección, confluencia de colectores, etc., y situados a distancias inferiores a los 50 m.

Todas las conducciones serán subterráneas e irán como mínimo a 2 m en horizontal y un metro por debajo de la conducción de abastecimiento de agua.

Los diámetros de los colectores serán como mínimo de 30 cm para evitar atascos en la red, y la pendiente será comprendida entre el 0,3 y el 4%.

Se dispondrá en la cabecera de las redes de cámaras de descarga automática capaces de provocar un caudal medio de 20 l/seg. el cual garantiza la limpieza de la red.

La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,5 y 3,00 m/seg.

Dicho vertido se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

5.2.4.- Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Para el cálculo de la red se preverá como dotación un consumo para uso público de 100 w por m² y para el consumo doméstico de 0,6 kw h/habitante, salvo que exista un conocimiento más exacto de las viviendas a efectuar, lo que implicaría un cálculo más exacto de los consumos, similar al efectuado en el apartado 4.6.2.3 de la Memoria del Plan Parcial.

Independientemente para consumos de servicios especiales tales como alumbrado público, bombeo, etc., se preverá un 5% del consumo previsto para vivienda, y usos de equipamiento.

Las líneas de distribución, tanto de M.T., B.T. y de alumbrado público, y los transformadores serán ejecutados en zanjas subterráneas bajo las aceras y zonas verdes públicas.

Los niveles de iluminación se ajustarán a lo expuesto en el apartado 4.6.2.3 de la Memoria del Plan Parcial.

Las alturas y puntos de luz del alumbrado público estarán en función de las características de los aparatos, recomendándose en todo caso la disposición al tresbolillo de los mismos.

Las instalaciones deberán cumplir en el Reglamento Eléctrico para Baja Tensión y para Alta Tensión que está en vigor en el momento de la ejecución del Proyecto de Urbanización, y serán, en todo caso, subterráneas.

5.2.5.- Red de telefonía

Para el cálculo de la red de telefonía se preverán canalizaciones tales que permitan una dotación de 2 líneas telefónicas por parcela. Deberá conectar con la central telefónica existente en el casco urbano de Caravaca, o a cualesquiera centrales que suministren al ámbito en el momento de la ejecución.

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, los reglamentos de telefonía y telecomunicaciones en vigor en el momento de la ejecución del Proyecto de Urbanización, y serán, en todo caso, subterráneas.

5.2.6.- Otras Redes de Servicios

Podrá preverse cualquier otro tipo de servicio a la urbanización como puede ser gas, etc., previa presentación del oportuno proyecto de la red, firmando por técnico competente autorizado, y aprobación del Ayuntamiento. Dichas redes deberán ser subterráneas.

5.3.- CONTROLES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para controlar la correcta realización de las obra de urbanización que deben realizarse por los titulares de las licencias de obras, conforme a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas se realizarán por los servicios municipales las visitas o comprobaciones que sean precisas.

5.4.- CESION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Concluidas las obras de urbanización, se procederá por el promotor a ponerlas a disposición del Ayuntamiento de acuerdo con la Legislación aplicable, y de conformidad con el procedimiento establecido legalmente.

Dicha cesión afectará a los viales, equipamientos de infraestructuras y servicios del Plan Parcial, y no comprenderá las obras realizadas en el interior de las parcelas no cedidas, que seguirán siendo de propiedad particular y a las que se dará el mismo tratamiento legal que al edificio construido.

Dichas cesiones se realizarán de acuerdo y en la forma determinada por la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el Reglamento de Gestión Urbanística y la Ley de Régimen Local.

6.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

6.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VIAS PÚBLICAS

Se cumplirán las condiciones previstas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz.

6.1.1.- Alineaciones y Rasantes

Los edificios que se construyan de nueva planta deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas

Normas Urbanísticas, en el Plan Parcial, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación.

6.1.2.- Prohibición de Ocupación de Terreno Vial

No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción excepto lo dispuesto sobre vuelos, miradores, porches y marquesinas.

6.1.3.- Ocupación de la Vía Pública por Causa de las Obras

En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La Licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m. de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad en cuyo caso se adoptarán por el interesado las medidas de protección para usuarios de la vía pública que sean precisas.

Por la Alcaldía se determinará el momento en que está ocupación habrá de desaparecer.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiese ocasionado.

6.1.4.- Injertos y Acometidas a los Servicios Municipales

Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas

operaciones no se ocultarán hasta que merezca su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal una vez otorgada la licencia de primera utilización.

6.1.5.- Urbanizaciones

Las urbanizaciones se ejecutarán respetando el proyecto correspondiente que hubiere merecido la aprobación municipal y las normas contenidas en estas Normas Urbanísticas.

6.1.6.- Protección de Servicios Generales

Cuando en las inmediaciones de las fincas que se traten de derribar, formar o construir se hallen dispuestos servicios generales, como conductos eléctricos, telefónicos, conducciones de agua o saneamiento, etc. que puedan ser perjudiciales por la ejecución de las obras los propietarios están obligados a dar cuenta a las empresas correspondientes y al Ayuntamiento para evitar daños que puedan ocasionarse al vecindario o público en general o a estos servicios.

6.1.7.- Limpieza de Obras

No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

6.1.8.- Protecciones a Colocar en los Edificios en Construcción

Durante la construcción de los edificios y siempre que el cierre del solar estuviere a menos de tres metros del punto más saliente de cada fachada, deberán instalarse en las mismas los adecuados dispositivos para impedir la caída hasta el suelo de elementos o restos de la edificación, garantizando de esta forma la seguridad de personas y vehículos.

6.1.9.- Derribos

En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar del desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

6.1.10.- Construcciones Provisionales

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinadas a guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales necesarias. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

6.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS, NORMAS DE EDIFICACIÓN, HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Se cumplirán las condiciones previstas en este apartado, remitiendo en todo aquello no estipulado en estas Normas Urbanísticas a lo expuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz.

6.2.1.- Solares Edificables

Las facultades del derecho de propiedad en orden a la realización de obras y al ejercicio de usos se efectuarán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, en sus reglamentos, en el Plan Parcial y en las presentes Normas Urbanísticas.

Los terrenos estarán sujetos a la limitación de no poder ser edificado hasta que merezcan la calificación legal del solar tal y como se define en las presentes normas.

Además de ello, para que un solar sea edificable se requerirán las condiciones siguientes:

- Que esté enclavado en zona edificable.
- Que disponga de la superficie y dimensiones mínimas que se especifican en las condiciones particulares de intensidad del uso correspondientes a su zona.

6.2.2.- Solares No Edificables

No se reconocerán licencias Municipales de edificación sobre solares no edificables ni para aquellas construcciones que creen solares no edificables. Cuando este inconveniente pueda ser solucionado mediante reparcelación, éste será propuesta bien por iniciativa Municipal o por la de cualquiera de los propietarios afectados. En tales casos al Ayuntamiento invitará a los propietarios afectados a una reparcelación voluntaria siguiéndose el procedimiento establecido en las disposiciones vigentes.

6.2.3.- Medianerías

Las diferencias de altura en las construcciones pueden producir medianerías al descubierto. Tales medianerías se tratarán con los mismos materiales que se adoptan para las fachadas de la edificación.

6.2.4.- Patios Abiertos a Fachadas

Se cumplirá lo dispuesto en artículo 5.28.2 de las NNUU del Plan General.

6.2.5.- Retranqueos

La separación a la alineación exterior y a los linderos se regula en el Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz. Además, y sin menoscabo de estas, regirán las que se establezcan para cada tipo de manzana (ver capítulo 7).

6.2.6.- Servicio de Cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

6.2.7.- Recogida de Basuras

Las basuras se depositarán en bolsas cerradas, impermeables y resistentes a la rotura en los contenedores que a tal efecto ceda el Ayuntamiento, y que serán guardados en el interior de las fincas fuera de las horas que para ello se establezcan.

6.2.8.- Señalización de Fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía y en que está situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

6.2.9.- Condiciones de las Instalaciones

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

6.2.10.- Aleros y voladizos

1.º- Los aleros y voladizos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio. Se retirarán, como mínimo, 0,60 m del eje de la medianería, quedando siempre dentro del plano que pasa por dicho eje, formando un ángulo de 45.º con el plano de la fachada cuando su saliente exceda de sesenta (60) centímetros. Los cuerpos cerrados en voladizo no podrán situarse a menos de dos (2) metros del edificio colindante. La longitud del frente de voladizos no podrá ser superior al setenta y cinco (75) por ciento de la totalidad de la longitud de cada fachada.

2.º- El saliente máximo permitido para cuerpos cerrados, balcones, cornisas, aleros y farolas, estará regido por el siguiente cuadro:

Ancho de calle	Cuerpo cerrado	Balcones	Farolas
Hasta 6 metros	0,00	0,30	0,50
De 6 hasta 8 metros	0,40	0,70	0,60
De 8 hasta 10 metros	0,80	0,80	0,60
Más de 10 metros, o edificaciones aisladas	1,00	1,80	0,70

3.º- En edificaciones aisladas, los aleros no computarán a efectos de retranqueo, pudiendo avanzar sobre la línea que lo define, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 1.º Los cuerpos cerrados en voladizo sí computarán a estos efectos.

4.º- No se permitirán voladizos o aleros a menos de 3,60 metros de altura sobre la acera.

6.2.11.- Marquesinas y toldos

1.º- Se podrán construir marquesinas comerciales en calles de anchura superior a 8,00 metros.

El punto más bajo de cualquiera de sus elementos estará a una altura superior a 2,50 metros del suelo. Su saliente respetará el arbolado si lo hubiere, y será siempre inferior en 40 cms, al ancho de la acera en este punto. Su saliente máxima será del setenta y cinco por ciento del ancho de la acera.

2.º- En las calles sin circulación rodada, cualquiera que sea su anchura, podrán construirse marquesinas con un vuelo máximo del diez por ciento del ancho de la calle, sin rebasar el vuelo en ningún caso la dimensión de un (1) metro.

3.º- Sus aguas se recogerán de modo que no viertan a la vía pública.

4.º- Por las mismas normas se regirán los toldos que deberán ser siempre plegables.

6.2.12.- 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 tiendas, regirán

como norma de carácter general, las condiciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz.

6.2.13.- Salientes y vuelos en patios

Solo se autorizarán aquellos voladizos que cumplan las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz.

6.2.14.- Contadores

Los contadores de servicios, como agua, energía eléctrica, etc. se instalarán de acuerdo con los reglamentos sectoriales y de las compañías suministradoras correspondientes.

6.2.15.- Servicios y Dotaciones de los Edificios

6.2.15.1.- DEFINICIÓN

En esta Norma se regulan los servicios y dotaciones mínimas obligatorias, que han de contener los edificios cualquiera que sea su uso, sin perjuicio de otras derivadas de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y de otras exigencias provenientes de la legislación vigente.

6.2.15.2.- AGUA POTABLE

Independientemente de las normas y condiciones que se exijan para la instalación interior general del edificio y para las particulares de los locales y viviendas, en la construcción de los edificios se cumplirán las siguientes previsiones:

a) Cada edificio tendrá una sola acometida a la red general por distribución del servicio público. El punto de acometida será determinado por el Ayuntamiento. En la acometida se intercalará una "llave de registro", alojada dentro de arqueta situada en la vía pública, provista de tapa de registro; esta tapa y su bastidor, serán de hierro fundido, con la inscripción "agua potable" y su dimensión no será inferior a un cuadro de 20 cm. de lado.

En casos justificados se podrán autorizar varias acometidas a un mismo edificio o conjunto de edificios, debiendo cumplir una de ellas todo lo precedente.

b) Las columnas generales o montantes se alojarán en espacios de uso común, y serán registrables.

c) En cada edificio se instalará un contador general que mida el suministro de agua a todo el edificio, o contadores divisionarios para cada local independiente.

d) El caudal instalado en cada vivienda no será inferior a 1,5 litros por segundo, y el caudal instantáneo mínimo de cada uno de los aparatos domésticos, con independencia de los demás, será:

- Lavabo, bidé y cisterna de inodoro.....0,10 l/s.
- Ducha, fregadero y lavadero, lavadora y lavavajillas.....0,20 l/s.
- Bañera.....0,30 l/s.

e) Los materiales de las tuberías de conducción de agua deberán poder resistir una presión mínima de trabajo de 15 kg/cm².

f) Cuando no quede garantizada con la presión de la red pública el suministro de agua a todos los servicios del inmueble con los caudales indicados anteriormente, deberá dotarse a éste de una instalación que lo garantice, sea con

grupos sobre elevación con depósito abierto o sea con depósito cerrado con aire a presión.

En el primer caso se colocarán depósitos acumuladores de agua en la parte alta del edificio, de modo que se asigne una presión correcta en toda la instalación, que asomará un máximo de tres metros sobre el forjado de la planta más alta. En todo caso, el depósito deberá quedar oculto por la cubierta u otro elemento arquitectónico de la edificación, de modo que no pueda ser visto desde la vía pública. La capacidad útil en litros de los depósitos no será inferior al producto que se obtiene de multiplicar 50 por el número de viviendas más los locales a suministrar por ello.

Cualquiera que sea el sistema que se emplee, las bombas de elevación no podrán alimentarse directamente de la red interior o acometida del inmueble, sino que lo hará de unos depósitos aljibes contruidos en lugar de fácil acceso y común del inmueble. Estos aljibes se construirán con material que no sea absorbente ni poroso, dispondrán de una tapa de cierre hermético con capacidad para poder entrar a limpiar, y el nivel de agua estará en comunicación con la atmósfera. El tubo de alimentación verterá como mínimo a 15 cms. por encima del borde superior del rebosadero. El rebosadero verterá libremente a un desagüe sin contacto con éste, separado entre sí al menos, 15 cms. La parte más baja dispondrá de un desagüe de fondo. La capacidad de estos depósitos estará en función de la superficie destinada a uso habitación en el inmueble, no será inferior a 0,05 l. por metro cuadrado de superficie construida ni superior a cinco veces ese mínimo.

En el caso de edificios o locales con uso especial que exija un consumo o una previsión de agua mayor, el Ayuntamiento podrá exigir otras determinaciones.

- En todos los inmuebles existirán uno o varios puntos de toma de agua, con grifo y llave de paso de diámetro no menor de 12,7 mm y pileta con desagüe, suministrado directamente con la presión de la red del Servicio Público. Estos puntos de toma de

agua estarán situados en lugares de uso común.

6.2.15.3.- ENERGÍA ELÉCTRICA

La instalación de energía eléctrica a todos los inmuebles se realizará cumpliendo los reglamentos vigentes y las normas que dicte la Delegación del Ministerio de Industria, así como las autorizadas por la Entidad suministradora. No obstante, en la construcción del edificio habrá de preverse lo siguiente:

El cuadro general de distribución, con sus aparatos de desconexión y el contador tendrán fácil acceso, de manera que resulte cómodo la lectura de contadores y el uso de los interruptores generales y particulares.

6.2.15.4.- SERVICIOS DE TELEFONÍA

a) Todas las fincas deberán permitir la posibilidad de la instalación de servicios de teléfono de cualquier compañía de telefonía que dé servicio al ámbito. A tal efecto, en la construcción del edificio se dispondrán los alojamientos de canalizaciones desde un cuadro general de entrada al inmueble.

b) Estará prohibida la colocación de líneas por el exterior de las fachadas.

- Para el cumplimiento de los puntos anteriores, se estará a las normas de instalación que emitan las compañías suministradoras.

6.2.15.5.- SANEAMIENTO

Todo edificio deberá estar previsto de instalación de recogida y eliminación de aguas residuales, que se verterán en la red general, a través de la correspondiente arqueta de registro, registrable al exterior de la parcela.

6.2.15.6.- OTROS SERVICIOS

Los restantes servicios de que pueda dotarse el inmueble tales como agua caliente, gas, televisión, etc. se instalarán de forma que no ocasionen molestias a los restantes usuarios y conforme a la normativa específica que sea aplicable a cada uno de ellos.

6.2.16.- Calidad y Durabilidad de los Materiales

Todos los materiales de construcción en cuanto se refiere a los exteriores de los edificios reunirán unas condiciones que garanticen su duración y conservación resistentes a los agentes atmosféricos.

Se prohibirán materiales deleznable que no ofrezcan garantías de conservación.

6.2.17.- Ventilación

Todas las dependencias habitables de las viviendas deberán tener iluminación y ventilación directa.

Se permite el empleo de chimeneas o conductos verticales de ventilación estática o activada en su remate exterior, para cuartos de baños, aseos y despensas, así como en cocinas, cuando estas últimas sean de apartamentos de 1 dormitorio o estudios.

El aire viciado procedente de cualquier instalación de ventilación al exterior. Cuando esta solución no fuera posible se podrá autorizar evacuación a la vía pública, a una altura no menor de 2,50 metros sobre la rasante de la calle, siempre que la instalación se complemente con una depuración de gases que haga que estos sean totalmente inocuos e inodoros, y no produzcan molestias a los demás habitantes del edificio.

Si los sótanos se destinaran a locales para permanencia de personas deberán dotarse de elementos mecánicos de ventilación suficientes para garantizar una adecuada aireación.

En todo caso, se estará a lo dispuesto a estos efectos por el Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz.

6.2.18.- Portales, Escaleras y Comunicaciones Horizontales

Estos elementos deberán cumplir las condiciones de Ley 5/1995, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Vivienda y de Promoción de la Accesibilidad General de la Región de Murcia, así como la Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección contra Incendios. En todo caso, cumplirán las siguientes determinaciones mínimas, siempre que no incurran en incumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz:

a) Las escaleras de los edificios de locales independientes entre sí, se iluminarán y ventilarán directamente al exterior en todas las plantas. Se permitirá la iluminación cenital cuando el edificio no exceda a tres plantas o cuando su altura no sea superior a 10 m., el hueco entre barandillas no sea inferior a un metro de separación, y la superficie de iluminación en el techo sea igual o mayor de dos metros cuadrados.

Las ventanas de iluminación no podrán estar interrumpidas por galerías tendederos o cualquier otro elemento no común del edificio.

b) Las escaleras de viviendas unifamiliares deberán ser de 0,90 m.

c) Las escaleras en los locales comerciales y establecimientos públicos en general tendrán anchura igual o superior a 1,20 m. Las mesetas tendrán un fondo no menor de 1,20 m.

d) Las escaleras de uso público no podrán tener peldaños compensados ni mesetas cortadas en dos niveles.

Podrán construirse escaleras de planta curva cuando la anchura del peldaño en la parte más estrecha no sea inferior a 20 cm. y la anchura a 60 cm. de distancia del pasamanos, esté comprendida entre 27 y 30 cm.

e) Cuando los locales tengan uso de sala de reunión de personas (asambleas, conferencias, etc.) y su superficie sea igual o mayor de 500 m², los pasillos de uso público que comuniquen con los locales tendrán anchura no menor de 2,00 mts.

f) En función de las características singulares del local (uso, destino, dimensiones y situación), el Ayuntamiento podrá exigir aquellos elementos que estime convenientes en orden a accesos especiales, seguridad, protección contra incendios y demás medidas de protección y acondicionamiento, si no estuviera claramente especificadas en las Ordenanzas o en otras normas de carácter general.

g) Los portales de acceso a los núcleos generales colectivos de comunicación vertical de los edificios tendrán un ancho no menor de 1,50 mts. Deberán cumplir las condiciones de la Ley 5/1995, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Vivienda y de Promoción de la Accesibilidad General de la Región de Murcia.

g) Los pasillos de circulación general para acceso a viviendas, oficinas, despachos o lugares de trabajo, en áreas compatibles con los usos anteriores tendrán un ancho no menor de 1,20 mts. La iluminación de estos pasillos podrá ser artificial o natural, pero en todo caso deberán tener puntos de luz con distancia entre ellos no superior a cuatro metros.

En caso de iluminación artificial está será permanente durante el día y por la noche podrá incorporarse el encendido de la escalera, en cuyo caso los interruptores, visibles, siempre estarán a distancia no superior a diez metros.

6.2.19.- Patios

Respecto a las dimensiones de los patios, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y en el artículo 2.20 de las presentes normas urbanísticas.

6.2.20.- Ascensores

La instalación de ascensores y montacargas en los edificios se ajustará a las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia.

6.2.21.- Seguridad, Salubridad y Ornato

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornatos públicos.

El Ayuntamiento, podrá también ordenar, por motivo de interés estético, la ejecución de las obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aunque estén las construcciones fuera de ordenación.

6.2.22.- Aislamientos Térmicos

Toda edificación se proyectará de forma que sus fachadas y cubierta garanticen un aislamiento térmico suficiente de acuerdo con el Decreto 1490/75 de 12 de Abril sobre ahorro de energía o normas que lo sustituyan.

6.2.23.- Aislamientos Acústicos

Todo local donde se desarrollan actividades capaces de producir ruidos deberá estar aislado y acondicionado para impedir que los niveles sonoros audibles desde los locales o viviendas colindantes supere los máximos que se recogen en la normativa sectorial sobre condiciones de acústica.

6.2.24.- Condiciones Estéticas

Las condiciones generales estéticas a aplicar en este Plan serán las definidas en el Capítulo VII.- Condiciones de Estética Urbana del Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz.

6.3.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS. NORMAS DE VOLUMEN

Los criterios de Medición de superficies y alturas serán los siguientes, y en todo caso los determinados por las Normas Urbanísticas:

6.3.1.- Volumen edificado

Los máximos quedan definidos en estas Normas Urbanísticas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.11 de las NNUU del Plan General

6.3.2.- Fondo edificable

No se establece.

6.3.3.- Altura de las edificaciones

Será la que en cada caso se establezca en cada proyecto de edificación.

No podrán sobrepasarse las 2 plantas y 7,00 metros de altura, a excepción de lo estipulado en el apartado 6.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

- Se podrán alcanzar los 7,00 m de altura aunque se edifique una sola planta.

- En las parcelas de uso comercial y económico-dotacional, se establece una altura máxima de edificación de 10,00 m.

6.3.4.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Se regularan por lo establecido en el artículo 5.22 de la normativa urbanística del Plan General Municipal vigente, con las siguientes puntualizaciones:

- Para las manzanas de uso comercial y económico- dotacional, la pendiente máxima de las cubiertas será del 40%, con una altura de cumbrera máxima de 4,00m.

- Cuando correspondan alturas diferentes a dos fachadas opuestas de una manzana se podrá mantener la altura de la mayor hasta una profundidad en la que se encuentre con un plano inclinado a 45.º hacia el interior desde la coronación de la cornisa del lado de menor altura.

6.3.5.- Alturas de las diferentes plantas

En lo referente a las alturas libres se estará a lo dispuesto en el Artículo 5.18 de las NNUU del Plan General.

En lo referente a las construcciones bajo rasante se estará a lo dispuesto en el artículo 5.20 de las NNUU del Plan General.

6.3.6.- Entreplantas

Se aplicará lo establecido en el artículo 5.19 "Entreplantas" de las NNUU del Plan General

6.4.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS. NORMAS DE USO

Se cumplirán las condiciones previstas en este apartado, remitiendo en todo aquello no estipulado en estas Normas Urbanísticas a lo expuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz.

6.4.1.- Tipos Básicos de Edificación

Los tipos básicos de edificación son:

a) Edificación de vivienda unifamiliar.- Definida como edificación baja en el interior de la parcela, típica para la vivienda unifamiliar. Existen tres tipos básicos, según la relación de adosamiento o no con otras edificaciones:

- Aislada: Aquella edificación rodeada completamente por la parcela libre en la que se encuentra y separada de otras parcelas por los retranqueos definidos en estas Normas Urbanísticas.

- Pareada: Aquella edificación rodeada parcialmente por la parcela libre en la que se encuentra, y adosada por uno solo de sus lados a otra edificación pareada en parcela contigua.

- Adosada: Edificación que se halla pegada por sus laterales a otras edificaciones adosadas en parcelas contiguas.

b) Edificación no residencial.- Se define como edificación de equipamiento o dotación, y, por lo tanto, de uso público; edificación exenta.

6.4.2.- Clases de Usos

Los usos generales de la edificación a aplicar en el presente Plan Parcial son los establecidos y definidos por los artículos del 8.2 al 8.14 del Plan General Municipal vigente.

6.4.3.- Simultaneidad de Usos

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el apartado anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Norma Urbanística específica de dicha zona y sin menoscabo de los demás usos.

6.4.4.- Ámbito de Aplicación

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

6.4.5.- Vivienda

Serán los edificios o parte de ellos destinados a residencia familiar. No se permitirán viviendas en sótano o semisótano. Toda vivienda habrá de ser exterior y tendrá huecos directos de ventilación e iluminación a la calle o a los espacios libres privados, en todas las habitaciones salvo los baños.

La vivienda tipo constará como mínimo de 1 dormitorio, estar-comedor, cocina y cuarto de baño completo.

Se permitirán estudios con un único espacio vividero.

6.4.6.- Garajes y Aparcamientos

En todos los edificios se puede o no disponer de locales para guarda de vehículos en la proporción de una plaza para cada vivienda y 100 m² de locales comerciales.

La superficie mínima por plaza en aparcamientos colectivos se calculará a razón de 20 m² y unas dimensiones de 2,20 x 4,50 m., si se trata de garaje para viviendas unifamiliares bastará con que cuente con las dimensiones de 2,20 x 4,50 m.

La altura mínima del local y de sus accesos será de 2,20.

Todo garaje contará con acceso directo a vía pública y tendrá, además, los viales de circulación por el interior del local suficientes para la normal maniobrabilidad de los vehículos que allí se guardan.

Los garajes unifamiliares, adscritos al uso vivienda, no deberán cumplir las anteriores condiciones. El acceso al exterior deberá ser directo, pero no así a la vía pública, intermediando el espacio libre de parcela.

7.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Las distintas zonificaciones se ajustarán a lo expuesto en los apartados 4.5 y 4.7 de la Memoria Descriptiva.

7.1.- ZONA RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Es la dedicada a vivienda unifamiliar aislada, pareada, adosada o con la tipología de Pueblo. Esta última tipología se desarrollará en conjuntos mediante Estudios de Detalle, con la salvedad expresada en el art. 3.2 de estas Normas.

7.1.1.- Extensión

Comprende las Zonas I, II, III y IV recogidas en el plano correspondiente de zonificación.

7.1.2.- Usos

a) Zonas I, II y III, de vivienda unifamiliar

Uso preferente

Residencial.

Existe obligación de crear aparcamiento en el interior de la parcela

Usos permitidos

Garaje-Aparcamiento:

2.^a Categoría, (Planta baja y sótano)

Asistencial-Sanitario:

1.^a y 4.^a Categoría (Edificio exclusivo).

2.^a y 3.^a categoría (Planta baja y sótano, primera, semisótano o primera anexos)

Hospedaje o Alojamiento Turístico (Edificio exclusivo).

Oficinas:

3.^a y 4.^a Categoría (todas las plantas).

Usos prohibidos

Todos los demás.

b) Zonas IV, de tipología pueblo

Uso preferente

Residencial (todas las plantas sobre rasante)

Existe obligación de crear aparcamiento en el interior de la parcela

Usos permitidos

Garaje-Aparcamiento:

1.ª y 2.ª Categoría,

3.ª y 4.ª Categoría (Edificio exclusivo)

Comercial: 1.ª y 2.ª Categoría (Planta baja y sótano anexo)

Oficinas:

1.ª y 2.ª Categoría.

3.ª categoría (Todas las plantas sobre rasante).

4.ª Categoría (Planta baja, primera y semisótano)

Industrial: 1.ª Categoría (Planta baja).

Hospedaje o Alojamiento Turístico

Salas de Reunión: 1.ª y 2.ª Categoría (Planta baja y sótano anexo)

Religioso:

Cultural Educativo: 3.ª y 4.ª Categoría (Planta Primera, baja y sótano anexo)

Asistencial-Sanitario:

1.ª y 4.ª Categoría (Edificio exclusivo).

2.ª y 3.ª categoría (Planta baja, primera, semisótano y sótano anexo)

Usos prohibidos

Todos los demás.

7.1.3.- Ordenación

La construcción de viviendas se ceñirá a alguna de las zonas residenciales descritas en la memoria y en los planos de zonificación.

Las subzonas de Pueblo, dentro de la Zona Residencial IV, se definen como conjuntos residenciales unitarios con características propias, accesos comunes, pudiendo compartir elementos comunes, como viales interiores, jardines mancomunados, y todos aquellos usos permitidos dentro del apartado residencial.

Las subzonas de Pueblo sólo podrán ser desarrolladas mediante Estudios de Detalle (con la salvedad expresada en el art. 3.2), en los que se definirán tanto la ordenación de cada una de dichas subzonas, como los parámetros urbanísticos no definidos en las Normas Urbanísticas ni en la Memoria. Dichos parámetros son: Las alineaciones y rasantes de las subzonas; la ocupación en planta; los retranqueos a viales públicos y privados interiores; retranqueos a linderos y frente mínimo de parcela.

Ante cualquier posible contradicción entre las condiciones interiores a las zonas de Pueblo y las condiciones de otras zonas contiguas a aquéllas, se estará a lo dispuesto en éstas últimas.

7.1.4.- Intensidad de Usos

Las características máximas de los edificios que puedan construirse para esta zona se definen en función de la edificabilidad, ocupación y altura, que se determina individualmente para cada zona, de tal suerte que cada una de dichas

determinaciones constituye una magnitud máxima que no puede superarse, por lo que habrá de conjugarse entre sí para diseñar la edificación resultante.

INTENSIDAD DE USOS									
Zona	Tipología	Manzanas Nº	Edificabilidad máxima m ² /m ²	Ocupación máx. % parcela	Altura máx. Nº plantas	Parcela mínima m ²	Retranqueo alineación m	Retranqueo linderos m	Frente mínimo parcela m
Zona I	Adosada	M26c, M32c, M36c, M42c, M50c, M48 (4)	0,65	50%	2	160	3	3	no se define
Zona II	Pareada	M12, M16, M22, M25, M26a, M27a, M29, M30, M31, M32a, M34a, M36a, M39, M41, M42a, M45, M46, M48a, M50a	0,45	50%	2	250	3	3	10
Zona III	Aislada	M6, M21, M27b, M32b, M34b, M36b, M48b, M50b, M51	0,35	30%	2	500	5	3	15
Zona IV	Pueblo	M5 y M04v, M17 y M18v, M19 y M18v, M38 y M53v, M43 y M49v, M47 y M52v	0,86 0,799	a definir con estudio de detalle o lo estipulado en art. 3.2	2	160	a definir con estudio de detalle o lo estipulado en art. 3.2	a definir con estudio de detalle o lo estipulado en art. 3.2	a definir con estudio de detalle o lo estipulado en art. 3.2

El número máximo de viviendas de las manzanas de ordenanza Zona residencial IV, Tipología de pueblo, será el que resulte de dividir la superficie total de la manzana, incluida la superficie de suelo de Espacio Libre Privado adscrito a la misma, entre la superficie mínima de parcela establecida por la ordenanza (160m²), no pudiendo superarse en el conjunto de todas las manzanas afectadas por dicha ordenanza el número máximo de 450 viviendas.

En las manzanas de ordenanza Zona I, II, III y IV, cuando sea necesario se podrá segregar una superficie de suelo a la parcela mínima en concepto de servidumbre de uso, utilización y paso donde se ubicaran los centros de transformación de energía eléctrica. Esta superficie podrá ser inferior a la parcela mínima establecida en las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

7.1.5.- Condiciones de Estética

Las medianeras o patios de servicio que por colindancia de edificios de distinta altura sean visibles desde la vía pública, serán tratados con los mismos materiales que las fachadas.

Las construcciones se adaptarán al carácter de las tradicionales de la zona, evitando introducir el empleo de materiales y colores que entren en conflicto con los dominantes en dicha comarca. Se recomienda el uso de cubierta inclinada de teja cerámica en alguno de los colores tradicionales de la zona.

Se prohíbe dejar paramentos sin revestir o enfoscar cuando los materiales empleados no sean de carácter permanente. En las fachadas se aconseja el uso de enfoscados pintados en colores claros. Los elementos de protección como rejas, barandillas, verjas u otros deberán seguir los tipos tradicionales pintados en colores oscuros.

7.1.6.- Normativa Aplicable

Será la recogida en las normas generales para todas las zonas, descrita en el apartado 6 de esta memoria.

7.2.- ZONA DE CENTROS DOCENTES

Es la zona destinada a usos de carácter docente y cultural para centros públicos. Será cedida gratuitamente al Ayuntamiento.

7.2.1.- Extensión

Comprende las parcelas para este uso Zona VI. Se define en los planos correspondientes y en la descripción de la zonificación. La parcela para preescolar deberá ser de 2.700 m², y la de primaria, de 10.560 m².

7.2.2.- Usos

Solamente se admiten usos públicos de carácter docente, en sus modalidades de preescolar y primaria, y una vivienda para el conserje.

7.2.3.- Intensidad de Usos

No se define edificabilidad máxima, salvo por aplicación de las demás condiciones urbanísticas.

La altura máxima permitida será de dos plantas.

Se dejarán retranqueos de cinco metros a alineación, y de tres metros a los linderos.

Los centros docentes serán de Preescolar y de Primaria.

7.2.4.- Condiciones de Estética

La composición será libre y propia de estos centros docentes, siempre y cuando se adecuen a la arquitectura de la comarca.

7.2.5.- Normativa aplicable

En cumplimiento del Decreto 48/1998 de la Comunidad Autónoma de Murcia, de Protección frente al Ruido, se deberán disponer medidas correctoras y protectoras en las parcelas situadas a una distancia menor a 300 metros de la Autovía del Noroeste.

Dichas medidas consistirán en apantallamiento vegetales frente a la Autovía; así como en el diseño de las edificaciones, de modo que su ubicación y distribución volumétrica atenúe la inmisión de ruido.

7.3.- ZONA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Son las zonas, tanto de titularidad pública como de titularidad privada, destinadas a Parque Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social.

7.3.1.- Extensión

Están ubicadas en las zonas que se definen a continuación, y acorde a la descripción gráfica del plano de Zonificación, dentro de los planos de Ordenación del Plan Parcial:

- Zona V. Comercial
- Zona VII. Social
- Zona XI. Parque deportivo

7.3.2.- Usos

Se admiten los usos públicos de carácter deportivo, comercial y social, ya sean de titularidad pública o privada. Asimismo, se admite el uso de aparcamiento público subterráneo.

7.3.3.- Intensidad de Usos

Las condiciones urbanísticas de los edificios que pueden construirse para los usos incluidos en la zona de interés público y social se definen en el cuadro a continuación:

INTENSIDAD DE USOS								
Uso	Edificabilidad máxima m ² /m ²	Edificabilidad máxima m ²	Sup. suelo m ²	Ocupación máx. %Parcela	Altura Nº plantas	Parcela mínima m ²	Retranqueo a calle m	Retranqueo a lindero m
Comercial	0,79	3.500,00	4.430,38	80%	2	160	-	-
Social pública	0,34*	3.147,69	9.257,86	34%	2	500	-	-
Social privada	0,34	355,20	1.044,70	34%	2	500	5	3
Parque deportivo	0,34*	3.719,82*	10.940,65	34%	2	500	5	3

*Edificabilidades que no computan a efectos de aprovechamiento, según el artículo 106 g) de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

7.3.4.- Condiciones de Estética

La composición será libre y propia de estos centros.

7.3.5.- Normativa aplicable

En cumplimiento del Decreto 48/1998 de la Comunidad Autónoma de Murcia, de Protección frente al Ruido, se deberán disponer medidas correctoras y protectoras en las parcelas situadas a una distancia menor a 300 metros de la Autovía del Noroeste.

Dichas medidas consistirán en apantallamiento vegetales frente a la Autovía; así como en el diseño de las edificaciones, de modo que su ubicación y distribución volumétrica atenúe la inmisión de ruido.

7.4.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES

7.4.1.- Espacios libres de uso público

Comprende los espacios destinados a:

Jardines y plazas.

Juego y recreo de niños.

Su destino será el que resulte de su especial naturaleza y de su afección del uso público y general.

7.4.1a.- Extensión

Están integradas a las zonas que se definen a continuación y acorde a la descripción gráfica del plano de zonificación:

- Zona XII. Espacios libres

- Aquellas plazas y rotondas que no están consideradas en el apartado anterior y forman un complemento a los viales.

7.4.1b.- Ordenación

La ordenación de estas zonas irá encaminada por definición a dotarlas de un carácter de esparcimiento del ciudadano.

Con carácter general se tenderá a la conservación de todas las especies de árboles existentes, intentando siempre la mayor plantación de arbolado posible en los proyectos correspondientes, incluso intentando ampliar a las calles perimetrales, mediante los correspondientes alcorques en las aceras, de plantaciones de especies arbóreas a lo largo de todas las que sean posibles.

7.4.1c.- Usos

Solamente se admiten los usos públicos compatibles con su naturaleza y destino, permitiendo tan sólo establecer construcciones destinadas a los servicios del propio parque o usos culturales, deportivos y recreativos, relacionados con el diseño y el uso que se le pretenda dar, no pudiendo en ningún caso suponer menoscabo del uso fundamental de zona verde pública, y sin que pueda por lo tanto privatizar el uso público de estas áreas. Asimismo, se permitirá la instalación de pequeños elementos de servicios generales, tales como depósitos de agua o similares, siempre que no menoscaben el uso y disfrute de los parques y jardines.

7.4.1d.- Intensidad de Usos

No se autorizará ningún tipo de edificación cerrada en los espacios libres de uso público. Las construcciones abiertas sólo podrán recibir uno de los usos definidos en el párrafo anterior. No computarán como edificación las

construcciones abiertas que, en todo caso, no podrán tener una altura superior a tres metros.

7.4.1e.- Condiciones de Estética

Las construcciones deberán tratarse con la máxima dignidad y respeto al medio ambiente, aunque la composición será libre.

7.4.1f.- Normativa aplicable

En cumplimiento del Decreto 48/1998 de la Comunidad Autónoma de Murcia, de Protección frente al Ruido, se deberán disponer medidas correctoras y protectoras en las parcelas situadas a una distancia menor a 300 metros de la Autovía del Noroeste.

Dichas medidas consistirán en apantallamiento vegetales frente a la Autovía.

7.4.2.- Espacios libres de uso privado

Son espacios libres de edificación en el interior de las parcelas privadas.

Comprende las manzanas grafiadas en el plano de Zonificación con en subíndice "v" de las Zonas I, II, III y IV. Cada una de ellas está adscrita a una o varias parcelas edificables.

7.4.2a.-Usos

Además del uso como espacios libres de uso privado, se admite el uso deportivo; aparcamiento en superficie y bajo rasante.

Excepcionalmente se permitirán construcciones temporales o provisionales, como carpas, previa autorización municipal.

7.4.2b.- Condiciones estéticas

Deberán ajardinarse suficientemente, de forma que adquieran el carácter de zona verde.

7.5.- ZONA DE SERVICIOS URBANOS

Es la destinada al emplazamiento de los depósitos reguladores de agua potable, Centros de Transformación, Depuradora, etc.

7.5.1.- Extensión

Comprende las parcelas y elementos que se recogen en los planos correspondientes, y en la descripción de zonificación como Zona IX, con las siguientes características:

- Depósitos de agua
- Centros de transformación
- Paso de reserva de saneamiento

M03 (a, b, c, d, e, f, g, h, i, j) Zona de servicios urbanos (posible depuradora)

7.5.2.- Usos

Serán exclusivamente los propios de estas instalaciones generales.

7.5.3.- Intensidad de Uso

El requerido para la construcción de estos elementos, y con una altura máxima de dos plantas y seis metros.

Aquellos elementos que queden ubicados fuera de las parcelas de servicios e infraestructuras deberán contar con el permiso del propietario del suelo en el caso de que éste fuere privado, evitando en lo posible las servidumbres de todo tipo sobre dichos terrenos.

7.5.4.- Condiciones de Estética

Se tratarán arquitectónicamente de forma que no desentonen del conjunto en que se integran. Se ajardinarán los espacios libres.

7.5.5.- Edificabilidad y ocupación

Tanto la edificabilidad como la ocupación máximas permitidas serán las necesarias para el uso a que se destinan, no fijándose más parámetros que los establecidos en el artículo 7.5.3 de las presentes NNUU.

7.6.- ZONA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Es la destinada al emplazamiento de los restos arqueológicos hallados dentro del ámbito del Plan Parcial, en la descripción de zonificación como Zona VIII.

7.6.1.- Extensión

Comprende las dos manzanas que se recogen en los planos correspondientes y en la descripción de zonificación, con la siguiente distribución:

M01a. Zona Arqueológica 1

M01b. Zona Arqueológica 2

7.6.2.- Usos

Serán exclusivamente los relacionados con la conservación, estudio o divulgación de los restos arqueológicos. En todo caso, cualquier uso deberá autorizarse previamente por parte del organismo autonómico con competencias en el Patrimonio Histórico y Artístico.

7.6.3.- Intensidad de Uso

El requerido para la explotación de estos restos en el sentido referido en el apartado anterior. En todo caso deberá establecerse por parte del organismo autonómico con competencias en el Patrimonio Histórico y Artístico.

7.6.4.- Condiciones de Estética

Deberán establecerse por parte del organismo autonómico con competencias en el Patrimonio Histórico y Artístico.

7.7.- ZONA DE VIARIO

Es aquella zona libre que comprende los espacios destinados a:

Áreas peatonales.

Aparcamiento.

Red viaria.

Corresponde a la descripción de zonificación como Zona X. Su destino será el que resulte de su especial naturaleza y de su afección del uso público y general. Estos espacios serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento.

7.7.1.- Extensión

Están integradas a las zonas que se definen a continuación y de acuerdo a la descripción gráfica del plano de zonificación:

- Viario.

- Estacionamiento público, tanto en superficie como subterráneo.

- Aceras y otras superficies no consideradas en el apartado anterior y que formen un complemento a los viales.

7.7.2.- Ordenación

La ordenación de estas zonas irá encaminada por definición a la resolución de los sistemas de tráfico, permitiendo tan sólo la posibilidad de establecer construcciones subterráneas destinadas a aparcamiento, no pudiendo en ningún caso suponer menoscabo del uso fundamental de tránsito o cualquier otro sobre

la superficie de este, y sin que pueda por lo tanto privatizar el uso público de estas áreas.

Con carácter general se tenderá a la mayor plantación de arbolado posible en los proyectos correspondientes, incluso intentando ampliar a las calles perimetrales, mediante los correspondientes alcorques en las aceras, de plantaciones de especies arbóreas a lo largo de todas las que sean posibles.

7.7.3.- Usos

Solamente se admiten los usos públicos compatibles con su naturaleza y destino.

7.7.4.- Intensidad de Usos

La edificación sólo se contempla bajo rasante, no computando edificabilidad, y sólo podrá recibir uno de los usos definidos en el párrafo anterior.

7.7.5.- Condiciones de Estética

Las vías deberán tratarse con la máxima dignidad, aunque siempre supeditada a la seguridad vial y a la normativa sectorial.

7.8.- ZONA ECONOMICO-DOTACIONAL

Es la zona destinada a usos de carácter o con vocación industrial.

7.8.1.- Extensión

Comprende la Zona XIII recogida en el plano correspondiente de Zonificación, dentro de los planos de Ordenación del Plan Parcial.

7.8.2.- Usos

Uso preferente:

Industrial

Usos permitidos:

A efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

a) Talleres de automóvil, motocicletas y bicicletas excepto los de chapa y pintura, camiones y maquinaria pesada.

b) Autolavado manual de automóviles, con superficie inferior a 200m² y potencia instalada en maquinaria inferior a 10kw.

c) Estaciones de servicio y surtidores.

Usos prohibidos:

Todos los demás

7.8.3.- Ordenación

Edificación aislada en parcela propia.

7.8.4.- Intensidades de uso

Las condiciones urbanísticas de los edificios que pueden construirse para los usos incluidos en la Zona XIII, Económico-dotacional se describen en el cuadro a continuación:

INTENSIDAD DE USOS								
Zona	Uso	Edificab. máxima m2/m2	Ocupa. máx. parcela %	Altura max. Nº plantas	Parcela mínima m2	Retranqueo lindero m	Retranqueo lindero m	Frente min. parcela m
Zona XIII	Econ-Dotacional	0,0499	60%	2	750	3	3	No se define

7.8.5.- Condiciones estéticas

Las construcciones deberán tratarse con la máxima dignidad y respeto al medio ambiente, aunque la composición será libre”.

Haciendo saber a las personas interesadas que contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que lo adoptó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel al de la presente publicación, conforme a lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente al de la presente publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que estimen oportuno.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la presente publicación se realiza a los efectos de los posibles interesados desconocidos o de ignorado domicilio, o que intentada la notificación no se haya podido practicar.

Caravaca de la Cruz, 13 de julio de 2010.—El Alcalde, Domingo Aranda Muñoz.