

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

14179 Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 25 de noviembre de 2005 y normas urbanísticas, relativas a la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz. Expte.: 270/03 de planeamiento.

Con fecha 25 de noviembre de 2005 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, ha dictado la siguiente Orden Resolutoria:

Primero. El Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, por acuerdo plenario de 7 de octubre de 2003, aprobó inicialmente la Revisión de su Plan General, y, después de someterla a información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el B.O.R.M. y en los diarios La Verdad y La Opinión correspondientes a los días 22 y 24 de ese mismo mes y año, respectivamente, acordó, en sesión plenaria de 11 de noviembre de 2004, su aprobación provisional y remisión a esta Consejería para su aprobación definitiva. Lo que hizo mediante oficio de alcaldía registrado de entrada el día 26 de ese mismo mes y año.

Segundo. Sobre dicho expediente, los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emitieron, con fecha 20 de diciembre de 2004, informe en el que se señalaba que la documentación se encontraba incompleta al faltar: los planos de información, las alegaciones, el Estudio de Impacto ambiental correspondiente a la aprobación provisional y la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental (publicación en el BORM) y plano de ordenación global del municipio. Lo que se puso en conocimiento del Ayuntamiento mediante oficio del Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 21 de diciembre de 2004.

Tercero. Mediante sendos oficios de alcaldía registrados de entrada en esta Consejería los días 3 de febrero y 16 de marzo de 2005, los referidos planos de información urbanística y las alegaciones habidas en el trámite de información pública. Y, mediante otro registrado de entrada el mismo 16 de marzo de 2005, remite copia del expediente completo relativo al convenio urbanístico celebrado para el desarrollo del sector denominado «Finca el Roblecillo», y en el que se incluyen sendas certificaciones de los acuerdos plenarios de 11 de noviembre de 2004 y 3 de marzo de 2005, por los que se aprueba el convenio, la nueva ordenación y clasificación del suelo, después de que fuera sometido a exposición pública mediante inserción del correspondiente anuncio en el BORM del día 29 de noviembre de 2004, y se ordena su inclusión en el expediente de revisión del PGMO.

Cuarto. Con posterioridad y mediante oficio de alcaldía de 26 de mayo de 2005, registrado de entrada en

esta Consejería el siguiente día 27 del mismo mes y año, el Ayuntamiento remite informe elaborado por los servicios técnicos municipales en el que se advierten algunos errores de redacción en el proyecto y su debida corrección, para que sean tenidos en cuenta en el momento de la aprobación definitiva. Y, mediante otro posterior de 29 de junio de 2005, registrado de entrada en esta Consejería ese mismo día, remite el proyecto en soporte digital.

Quinto. Mediante oficio de 18 de julio de 2005, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 21 del mismo mes y año el Director General de Calidad Ambiental remite copia de la Declaración de Impacto Ambiental dictada con la misma fecha del oficio sobre la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz.

Sexto. A la vista de la documentación anterior y con fecha 26 de julio de 2005, los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emiten informe que obra en el expediente, y que, por extenso, se obvia su transcripción.

Séptimo. La Comisión de Coordinación de Política Territorial, en sesión de 27 de julio de 2005, dictaminó favorablemente la aprobación definitiva parcial, a reserva de la subsanación de las deficiencias que mas adelante se señalan, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplieren las mismas.

Relación de deficiencias:

I) Estructura general y orgánica

a) En el plano 1/50.000 debe figurar la estructura general del municipio. Deben contenerse elementos tan importantes para la escala territorial como la autovía del Noroeste o las carreteras hacia Granada y Lorca, así como las variantes de Archivel, Barranda, o la ctra Singla-Ctra Lorca.

b) Han de señalarse sistemas generales preferentes necesarios para el modelo establecido en el PG, y el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

c) Debe establecerse la forma de obtención de todos los sistemas generales.

d) Debe cuantificarse de forma detallada el sistema general de equipamientos y los usos específicos.

e) Debe señalarse la forma de obtención de las rondas de Archivel, Barranda y Singla, justificando en este caso su viabilidad.

f) Deben identificarse como tales las veredas coincidentes con determinadas rutas de interés.

g) Deben hacerse estimaciones sobre la necesidad de infraestructuras para atender las nuevas demandas del suelo urbano no consolidado y urbanizable no sectorizado.

h) Deberá justificarse la capacidad de las redes generales de abastecimiento y saneamiento, y las actuaciones previstas para refuerzo.

i) Debe identificarse el sistema General Hidráulico. Se han de recoger en los planos de ordenación los cauces de importancia como los señalados en el inventario de cauces con grado 3 o superior.

II) Clasificación del suelo.

Suelo Urbano

a) La consolidación de suelo urbano se computa en todas las pedanías conjuntamente. Se deberá reajustar la delimitación del suelo urbano en las pedanías de Archivel, Barranda, La Encarnación o la Pinilla, donde la superficie no consolidada excede en mucho el tercio admisible según el criterio de consolidación y recoger como suelo urbanizable ordenado aquellos ámbitos que se excedan.

b) La zona 4 está incluida dentro del suelo urbano consolidado, cuando en realidad se trata de ámbitos que están aún en ejecución, como parte del CR1 y el CR2.

c) Se han de rehacer los cálculos de SGEL teniendo en cuenta la superficie construida residencial, tanto del suelo urbano consolidado como del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, no siendo admisibles hipótesis relativas a una edificación parcial de los mismos. Se ha de estimar el estándar en base a la capacidad máxima de estos suelos, y obtener el resultante por 100 m² construidos de uso residencial.

Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento.

a) El suelo no urbanizable Forestal, se equipara al suelo no urbanizable inadecuado de la LSRM. Sin embargo, esto se contradice con el hecho de que según el mismo texto, se recojan como tal las zonas con importantes recursos forestales, con grandes extensiones de arbolado. Deben diferenciarse claramente las áreas forestales de aquellas que no deban ser objeto de protección aunque puedan ser clasificadas como suelo no urbanizable inadecuado para su desarrollo, señalando las razones que lo motivan.

b) El suelo no urbanizable de protección especial no debe incluir elementos catalogados (viviendas V, ermitas E, interés etnológico EE) que se hallan en suelo urbano o urbanizable.

c) De acuerdo con la declaración de impacto ambiental de 18/07/05 se ha de modificar la clasificación de las siguientes superficies de suelo urbanizable (fundamentalmente no sectorizado) a suelo no urbanizable (protección ambiental y forestal) :Área de las Lanchas, Calar de Manceo y Mancheño, Junquera, llanos de Aguzaderas y Villaricos, este último afecta al sector industrial S-15.

Suelo Urbanizable

a) El sector URS1B, Buenavista, figura como zona 4, urbanizable con planeamiento incorporado, cuando en realidad se trata de un sector con ordenación pormenorizada, con lo que, no es planeamiento anterior.

b) Los sectores con plan parcial aprobado deben recogerse como ámbitos de suelo urbanizable con planeamiento incorporado. Se ha de aclarar en normativa que se trata de ámbitos de suelo urbanizable asumidos con su plan parcial. En algunos casos no coincide el aprovechamiento asignado por el Plan General al sector y el resultante del plan parcial, como en el residencial Venta Cavila. El sector industrial ampliación Venta Cavila no se ajusta en la delimitación al PP aprobado, se ha incluido una superficie mayor sin regulación en el mismo.

c) Deben aportarse cálculos del suelo urbanizable sectorizado, y el análisis de las infraestructuras necesarias para poner en marcha los desarrollos previstos.

d) Se han de reajustar los aprovechamientos de referencia asignados a la mayor parte de los sectores residenciales para cumplir la condición establecida en el art. 102.3 LSRM, de que el aprovechamiento resultante, acumulada la edificabilidad procedente de los sistemas generales no suponga cambio de categoría.

e) Debe localizarse el sistema general de espacios libres en todos los sectores, ubicadas preferentemente en las zonas de mayor interés paisajístico y ambiental.

f) El Sector-16 el Roblecillo debe definir con mas precisión el sistema general de comunicaciones que posibilite un acceso adecuado al sector. El reajuste de aprovechamiento de referencia para dar cumplimiento al art. 102.3 LSRM se ha de hacer teniendo en cuenta todos los SS.GG que finalmente resulten necesarios. La posibilidad de dividir el sector para su ordenación mediante planes parciales debe regularse para que resulte proporcional en la asignación de dotaciones. Las condiciones especificadas en el convenio deben recogerse en la ficha correspondiente.

g) La ordenación pormenorizada del sector URS1B Mayrena debe ser coherente con la del resto del Plan General o remitir a planeamiento específico. Deben cumplimentarse las deficiencias señaladas en el informe técnico.

h) En el suelo urbanizable sin sectorizar deben diferenciarse los usos globales residencial o de actividades económicas, para no dar lugar a localización de actividades de forma indiscriminada.

i) En el suelo urbanizable especial huerta tipo 1 y pedanías se ha de recoger como parcela mínima 5.000 m², siendo admisible únicamente los 2.500 m² en las existentes a la entrada en vigor de la Ley 6/98 (art. 84 LSRM).

j) Suelo Urbano Remitido a planeamiento anterior.

k) Se ha de especificar la prevalencia y compatibilidad de ordenaciones entre los documentos que se incorporan con la ordenación recogida en los planos de Plan General.

l) Se ha de dar un tratamiento homogéneo a todos los ámbitos.

m) En el PERI casco antiguo, se pretende recoger «la delimitación del conjunto histórico declarado», sin embargo, en los planos parece recogerse la delimitación del Plan Especial aprobado en el 91. A su vez, en este último supuesto se observan diferencias en la delimitación.

n) En el CR2 se introducen pequeñas modificaciones, que deben justificarse.

o) PERI Templete. Se ha de señalar si se asume la modificación en tramitación.

p) PP residencial Buenavista, la delimitación no coincide con la que figura en el plan parcial.

q) PP residencial el Carrascal. La delimitación no se ajusta al Plan Parcial tramitado en su día. No se han de incluir como zona 4 las áreas que no estaban incluidas en el antiguo plan y se han de calificar correctamente.

r) PERI el SENPA. En coherencia con el resto ha de figurar calificada como tal la superficie de zona verde incluida en el ámbito.

Suelo urbano sin consolidar.

a) Se ha de aportar la definición de rasantes de todos los nuevos viales proyectados.

b) CR6. En la ordenación la parcela que según el convenio es de equipamientos figura como residencial. Se ha de dar continuidad al vial que entronca contra el SGEL o finalizarlo en forma de fondo de saco.

c) Debe aportarse justificación numérica de que las unidades de actuación se encuentren equilibradas, conforme a lo dispuesto en la Ley 1/2001.

d) Debe justificarse la ocupación de algunas veredas.

e) Barranda. Se incluye una zona como 4, correspondiente al Plan Especial parque Pinar del que no consta aprobación definitiva. En la ordenación reflejada se califica como espacio libre privado una superficie que figura como equipamiento privado en el plan especial. Esta superficie en todo caso no se ha de incluir como suelo urbano consolidado.

f) Cavila. No está justificada la supresión de la superficie de equipamientos calificada en su día ya que fue ordenado con esta obligación, más cuando es el único ámbito de suelo urbano industrial que dispone de algún tipo de equipamientos. En Cementerio, Empalme y Santa Inés se prevén unos 460.000 m² de suelo industrial sin equipamientos ni zonas verdes.

g) El Empalme. Se plantea la ordenación como una barrera junto al vial Norte Sur que da acceso a las instalaciones. Debe facilitarse la penetración al urbanizable colindante, y respetar distancias a ramales de autovía.

h) En el suelo urbano del cementerio no se establecen alineaciones.

i) En el Entredicho y la Junquera se recoge una superficie muy extensa sin calificación.

III) Normativa.

Se debe diferenciar el régimen correspondiente a suelo urbano, urbanizable, no urbanizable y sistemas generales. Se han de incluir en normativa aquellas condiciones de desarrollo de los distintos ámbitos que figuran en memoria y que se han de tener en cuenta en los instrumentos que lleven a cabo la ordenación detallada. En especial en relación con los planes especiales y sectores de planeamiento remitido.

Deben corregirse una serie de errores que han sido detectados por el propio Ayuntamiento y comunicados con fecha 26/5/05, conforme a lo especificado en el informe técnico y que afecta a normativa y fichas.

IV) Programa de Actuación.

a) En el programa de actuación debe incluirse la programación y señalar las anualidades presupuestarias con cargo a las cuales se ha de acometer las obras previstas de ejecución municipal.

b) Las actuaciones relacionadas en el programa de actuación deben encontrarse identificadas y definidas en los planos de ordenación. Además debe regularse el instrumento o procedimiento para su ejecución en aquellos casos en que el plan general no concreta su desarrollo (planes especiales o proyectos de urbanización).

c) Las actuaciones que comprometen inversiones de otras administraciones públicas diferentes a las municipales deben quedar garantizadas acreditándose el compromiso expreso de los organismos correspondientes (art. 42.3 del RPU), para ello es imprescindible identificarlas, cuantificarlas y avanzar su programación en concordancia con los objetivos previstos para el cumplimiento de las determinaciones del PGMO.

V) Documentación.

Debe completarse la documentación del Plan General con las determinaciones señaladas en el informe técnico y las que resulten de incorporar las establecidas en los correspondientes informes sectoriales.

VI) Informes Sectoriales

Se han de recoger las determinaciones que se desprenden del anexo de prescripciones técnicas de la Declaración de Impacto Ambiental favorable con condiciones de 18 de julio de 2005. Se proponen modificaciones que afectan a la clasificación de determinados superficies delimitadas por la Dirección General de Medio Natural y que de acuerdo con el escrito firmado por el Ayuntamiento el 8 de julio de 2005, deberán ser incorporadas al Plan General.

Deberán cumplimentarse las determinaciones que establezcan los diferentes organismos sectoriales consultados, en la medida en que resulten de aplicación.

Octavo. Con fecha 4 de octubre de 2005, se registra de entrada en esta Consejería informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

«1. El Plan General no identifica los cauces afectados por las previsiones urbanísticas. Tampoco delimita al Dominio Público Hidráulico, ni las zonas inundables del río Argos, según las delimitaciones provisionales del proyecto LINDE. Por ello, no es posible emitir informe sobre la afección del mismo al Dominio Público Hidráulico y al régimen de corrientes.

No obstante, esta Confederación Hidrográfica no plantea objeción a su aprobación siempre que los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen y resulten afectados por el río Argos u otros existentes, como son entre otros el río Quípar, arroyo del Moro, rambla de Peñuelas, Ballesteros, del Prado Jerez, del Clavijo, de la Sabina, Salada, del Cantar, del Apio y de la Higuera (se adjunta plano en el que se identifican los mismos), se sometan a informe de esta Confederación y que sus previsiones se acomoden a las restricciones resultantes de la delimitación del dominio público hidráulico y de las delimitaciones de las líneas de las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno.

Asimismo, el desarrollo del Plan General estará condicionado a la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas generadas. A este respecto hay que tener en cuenta que la demanda global para abastecimiento de poblaciones en el ámbito de la Confederación Hidrográfica del Segura excede a las asignaciones previstas para este uso, lo que genera un importante déficit. Por tanto, en las circunstancias actuales, y tanto que no se generen nuevos recursos procedentes de la desalación de agua marina, de acuerdo con las previsiones, a corto plazo del Programa A.G.U.A., no existen recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas generadas por las actuaciones urbanísticas previstas en el desarrollo del Plan General.

2. En relación con la actuación urbanística de «El Roblecillo», su viabilidad estará condicionada, asimismo, a que no se produzca afección al Dominio Público Hidráulico, ni al régimen de corrientes y su disponibilidad de recursos hídricos, según lo expresado en el apartado anterior.»

Noveno. Con fecha 6 de octubre de 2005, se registra de entrada en esta Consejería informe de la Dirección General de Cultura, que obra en el expediente, y que, por extenso, se obvia su reproducción

Décimo. Mediante oficio de alcaldía de 14 de octubre de 2005, registrado de entrada en esta Consejería ese mismo día, el Ayuntamiento, en subsanación de las deficiencias señaladas, remite documento acompañado de informe justificativo del redactor del Plan, e integrado por Normas urbanísticas, Fichas de Unidades de Actuación y Planes Especiales en Suelo urbano y Sectores en

Suelo Urbanizable y diversos Anexos justificativos, tanto gráficos como cuadros cuantificativos. Además se incluye Plano escala 1/30.000 con toda la ordenación del término municipal, planos 1/1000 del Suelo Urbano de Caravaca, y los planos de las Pedanías que resultan modificados. Y, sobre la misma, el Subdirector General de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, emite informe de fecha 21 de noviembre de 2005, que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

«Sobre esta documentación se ha emitido informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 15/11/05, que analiza pormenorizadamente el cumplimiento de las determinaciones señaladas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial en base al informe técnico anterior.

A continuación, se significan aquellas determinaciones que quedan pendientes de subsanación y el alcance de sus efectos en las distintas áreas que resultan afectadas, conforme a lo establecido en el artículo 137 de la Ley 1/2001.

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

Se aporta un plano 1/30.000 con la definición de la Estructura General del municipio. Se recomienda utilizar la escala 1/50.000 para representarlo solo en una hoja y en caso de presentarlo a 1/30.000 ó mejor, 1/25.000, utilizar al menos dos hojas.

Se han de especificar los Sistemas Generales existentes y los previstos, así como los necesarios para el modelo establecido por el Plan General. Se ha de incorporar en normativa de forma diferenciada el régimen correspondiente a los sistemas generales, señalando que los sistemas generales previstos, cuantificados en las fichas, deberán ser cedidos libre y gratuitamente, para lo cual se les atribuye el mismo aprovechamiento que al sector al que vinculen o adscriban.

Se aporta anexo nº 5, justificando el estándar de Sistema General de Espacios Libres de acuerdo con lo especificado en la LSRM. En relación con estas superficies se han computado algunos sistemas generales que por su topografía no reúnen condiciones de accesibilidad que permitan su utilización como parque urbano. No obstante, aún excluyendo estas superficies se cumple el mínimo establecido en la LSRM. Debe especificarse en normativa cual será el estándar aplicable a futuros desarrollos.

En los cálculos debe incluirse los espacios libres correspondientes al sector del Roblecillo, teniendo en cuenta que para que los mismos sean computables han de ser accesibles.

Se han de contabilizar el suelo de Sistema General de Equipamiento Comunitario de forma que permitan su identificación y comprobación, distinguiendo los generales de los locales.

El grafismo debe diferenciar las líneas de protección y edificación de las líneas de calificación de suelo de reserva de sistema general.

Debe señalarse la forma de obtención de las rondas de Archivel, Singla o Barranda.

Deben diferenciarse claramente las veredas de otros elementos de infraestructura viaria.

Deben hacerse estimaciones sobre las necesidades y previsiones de infraestructuras y servicios públicos para atender las nuevas demandas del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

Se han de recoger en los planos de ordenación los cauces a que se refiere el informe de la Confederación Hidrográfica de 4/10/05, identificados como Sistema General Hidráulico, debiendo recogerse en la normativa de desarrollo las determinaciones correspondientes.

CLASIFICACION DEL SUELO

Suelo urbano

De acuerdo con el art. 62 LSRM constituirán el suelo urbano las áreas ya transformadas que el planeamiento clasifique como tal por estar consolidadas por la edificación en la cuantía legalmente establecida. Debe justificarse la transformación de las áreas exteriores de borde de la ciudad de Caravaca tales como la CR6, CR18, CR19 a CR22 y CR23, o recoger su clasificación como suelo urbanizable ordenado, cuya ordenación pudiera reajustarse con el correspondiente instrumento de desarrollo, manteniendo las mismas condiciones de aprovechamiento.

Los cómputos del suelo urbano consolidado por la edificación deben tener en cuenta las superficies vacantes de edificación para justificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 62 LSRM.

Se ha redelimitado el suelo urbano de las pedanías de Archivel, Barranda, La Encarnación y Pinilla, para adecuarse al criterio señalado, pasando determinadas áreas a suelo urbanizable, que podría mantener el aprovechamiento ya aprobado para no cambiar sustancialmente sus condiciones, ajustando, en su caso, las dotaciones a las exigencias legales. Se trata de los nuevos sectores UR S-1 de Archivel, UR S-1 y S-2 de Barranda, UR S-1 de La Encarnación y UR S-1 de Pinilla

Suelo Urbano remitido a planeamiento anterior

Se ha de especificar la prevalencia y compatibilidad de las determinaciones del planeamiento anterior y las recogidas ahora en el plan general, estableciendo, en su caso, la necesidad de refundición de aquel. Se recoge y se aclara la prevalencia del Plan General revisado sobre el PERI del casco antiguo.

Suelo urbano consolidado.

Se recoge dentro del suelo urbano consolidado, zona 4, terrenos colindantes con el antiguo plan parcial Carrascal que no pertenecen al mismo y cuya clasificación como urbano consolidado no está justificada. Debe justificarse la reubicación del equipamiento en el Carrascal.

Suelo urbano sin consolidar.

Se ha de completar la definición de rasantes de todos los nuevos viales proyectados.

Se ha de completar la cuantificación comparativa de aprovechamiento de todas las unidades de actuación, evaluando su edificabilidad y el porcentaje de suelo neto, el producto de ambos se utilizará para justificar diferencias dentro de cada una de las áreas urbanas homogéneas según art. 99.1.g LSRM, siempre dentro del intervalo admisible (art. 170.3.b LSRM).

Debe mantenerse el aprovechamiento de las unidades de actuación establecido en el acuerdo de aprobación provisional o justificar adecuadamente los incrementos propuestos.

CR17. Debe identificarse gráficamente la calificación de la parcela alargada junto a las zonas de equipamientos y espacios libres.

Suelo Urbano de Pedanías

Las alineaciones de edificación recayentes a distintos tramos de veredas, como es el caso de Almudema y Archivel, quedarán condicionadas al informe de la administración titular.

Singla. La ordenación de la UE2 SIN quedará condicionada al informe de la administración titular de la vereda o remitirse a un Plan Especial.

Cavila. Debe justificarse la supresión de parte de la zona de equipamiento.

Las áreas industriales de El Cementerio, Empalme y Santa Inés deben contener las zonas de equipamientos y zonas verdes que se justifiquen adecuadas. Las alineaciones deberán ajustarse a los condicionantes de la Dirección General de Carreteras. Debe justificarse la ampliación de suelo urbano industrial junto al cementerio y al sector UR S-10.

Suelo no urbanizable

Se han diferenciado las áreas forestales UN-F de las de suelo no Urbanizable Inadecuado con un régimen de autorización de usos diferente. Sin embargo, la definición de ambas categorías de suelo no urbanizable no debe ser coincidente.

El suelo no urbanizable de protección especial no debe incluir elementos catalogados (viviendas V, ermitas E, interés etnológico EE) que se hallan en suelo urbano o urbanizable.

Suelo urbanizable

De acuerdo con la declaración de impacto ambiental de 18/07/05 se han modificado la clasificación de diversos ámbitos de suelo urbanizable (fundamentalmente no sectorizado) a suelo no urbanizable (protección ambiental y forestal), afectando a las áreas de las Lanchas, Calar de Manceo y Mancheño, Junquera, llanos de Aguzaderas y Villaricos.

Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.

El Sector Urbanizable de Venta Cavila UR-S8 se califica como zona 4, norma aplicable a suelo urbano. Deberá establecerse la ordenación pormenorizada del sector, con la normativa que corresponda o remitirse a nuevo Plan Parcial para su desarrollo.

Suelo urbanizable sectorizado.

Deben completarse los cómputos justificativos de todos los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, analizando la solución de todas las infraestructuras necesarias para los desarrollos previstos.

- Sector S11, Llano de Béjar. Debe localizarse el Sistema General de Espacios Libres vinculado al sector.

- Sector S2. El sistema general viario adscrito al sector, SGV-UR-S2, no se recoge en la ficha correspondiente.

- Sector S15, Debe justificarse el nuevo sector delimitado en Venta Cavila.

- Sector S13. Deben justificarse las modificaciones en su delimitación.

- Sector S16 el Roblecillo. Debe identificarse con mayor precisión el sistema general de comunicaciones que posibilita el acceso al Sector. La ficha debe recoger las condiciones especificadas en el convenio ajustadas a lo señalado en el art. 102.3 LSRM teniendo en cuenta todos los Sistemas Generales que resulten necesarios.

- Sector S1B Barranco del Nevazo. La ordenación pormenorizada del sector UR-S1B debe ser coherente con la del resto del Plan General e integrada en el mismo, tanto en la documentación gráfica como normativa o bien remitir a planeamiento específico de desarrollo.

Se ha de reajustar la ordenación para darle continuidad con el suelo urbano colindante.

Se han de acotar los usos correspondientes a los equipamientos teniendo en cuenta lo especificado en el art. 106.f LSRM, distinguiendo los públicos de los privados.

Se ha de reajustar la pendiente de algunos viales para no superar el máximo admisible de acuerdo con la Ley 5/95 de accesibilidad.

Suelo urbanizable sin sectorizar.

En el suelo urbanizable sin sectorizar deben diferenciarse los usos globales residencial o de actividades económicas, para no dar lugar a localización de actividades de forma indiscriminada, entendiéndose que el uso preferente es el residencial, salvo aquellas que expresamente se identifiquen y justifiquen su idoneidad para uso industrial o de actividad económica.

Se incluyen algunas superficies de pendientes muy importantes como la morra de la Bebedora, cuya clasificación más adecuada sería la de suelo no urbanizable inadecuado por cuestiones topográficas.

NORMATIVA.

Se han de incluir en normativa aquellas condiciones de desarrollo de los distintos ámbitos que figuran en memoria y que se han de tener en cuenta en los instrumentos que lleven a cabo la ordenación detallada.

Se ha de utilizar la terminología de la LSRM denominando al índice de edificabilidad, aprovechamiento de referencia y diferenciando claramente las superficies del Sector de la del ámbito de Actuación y la de los Sistemas Generales.

Se incorporará un índice sistemático de la Normativa y el índice general de todos los documentos del Plan General para su oportuna publicación.

Art. 5.3.1. Longitud de fachada. Debe contemplar la situación de edificación aislada.

Art. 5.17, Alturas en edificación, punto 8. Suprimir último párrafo relativo a «manzanas muy estrechas».

Art. 8.2 y 8.6. Debe justificarse la redefinición de categorías del uso comercial.

Art. 8.13. Cultural-educativo. Debe actualizarse la denominación de centros de enseñanza obligatoria.

Zona 3.1. Debería denominarse «residencial extensiva pedanías», como se señala en otras partes del documento y con las condiciones de ocupación y edificabilidad establecidas en el acuerdo de aprobación provisional.

Zona 4, Normativa remitida a planeamiento anterior. Se han de incluir en esta zona todas las áreas de suelo urbano cuya ordenación se remite al instrumento de desarrollo que en su día ordenó el ámbito. No se ha de incluir el PERI del casco antiguo, porque figura como una zona aparte, con la calificación de zona 1. Tampoco se han de incluir sectores de suelo urbanizable porque la zona 4 es de suelo urbano, como el sector S1A, Buenavista Barranco del Nevazo, ordenado pormenorizadamente por el Plan General ni tampoco el sector UR-S8, de ampliación de Venta Cavila.

Zona 8a y 8b, Equipamientos. La normativa de equipamientos no debe admitir usos marcadamente lucrativos, como el comercial u oficinas, cuando por su cuantía o proporción puedan desvirtuar el uso principal.

Norma UE y PE. La posibilidad que ofrece la norma UE de unidades de actuación, y PE, Planes Especiales, de aplicación de prima de edificabilidad para Vivienda de Protección Pública, debe remitirse a lo dispuesto en el artículo 114 de la LSRM.

UR-NS. Urbanizable no sectorizado general. El punto 4 debería quedar redactado de la siguiente manera: La superficie de suelo destinada a Sistema General de Espacios Libres no será inferior al 20% de la superficie total de la actuación, pudiendo localizarse en suelo no urbanizable protegido forestal, calificado a estos efectos como reserva de suelo para sistema general de espacios libres, conforme a lo dispuesto en el art. 102.4, para su futura obtención. En todo caso debe

justificarse que la superficie de Sistema General destinada a Parques y Jardines Públicos supera el estándar legalmente establecido. Los sectores de uso global económico o dotacional podrán reducir la superficie de suelo para Sistemas Generales de espacios Libres a un 15% del total de la actuación.

El Punto 6 debería quedar redactado de la siguiente manera: En el caso de incluir en el ámbito alguna zona o elemento catalogado, deberá integrarse dentro de la ordenación, bien dentro de los espacios libres o equipamientos, conforme a su naturaleza y a su titularidad, en la forma mas adecuada a la preservación del bien catalogado.

Hasta tanto no se defina el ámbito de las áreas de uso global de actividad económica, se entenderá que el uso global preferente es el residencial, a los efectos señalados en el art. 83 de la LSRM.

Suspensión del Régimen transitorio. El límite establecido para aplicación del régimen transitorio, (agotamiento del 25% de la edificabilidad bruta) debe acotarse sobre áreas o ámbitos determinados para que resulte objetivable, pudiendo referirse a la delimitación de la superficie mínima de sector establecida por el Plan para cada zona, conforme a los criterios de delimitación establecidos.

Suelo no Urbanizable. El Inventario de áreas de conexión y amortiguación de zonas de especial protección ambiental, debe quedar incorporado a la Memoria o, en su caso, al Catálogo, pero no en la Normativa por cuanto puede inducir a confusión con respecto a la clasificación y calificación del suelo.

Normas transitorias. Debe suprimirse la referencia a «aquellas áreas que el Ayuntamiento considere oportunas». Deben establecerse, conforme al art. 94 de la LSRM los supuestos y condiciones del régimen de fuera de ordenación, identificando los supuestos incompatibles con la ordenación.

CATÁLOGO

El Catálogo, incluyendo tanto lugares de interés paisajístico, hidrológico y geológico, como arqueológico, inmuebles de interés cultural y de interés histórico, deberá ser conformado por los respectivos organismos competentes.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el programa de actuación debe incluirse la programación y señalar las anualidades presupuestarias con cargo a las cuales se ha de acometer las obras previstas de ejecución municipal.

Las actuaciones relacionadas en el programa de actuación deben encontrarse identificadas y definidas en los planos de ordenación. Además debe regularse el instrumento o procedimiento para su ejecución en aquellos casos en que el Plan General no concreta su desarrollo.

Las actuaciones que comprometen inversiones de otras administraciones públicas diferentes a las municipales deben quedar garantizadas acreditándose el compromiso expreso de los organismos correspondientes, para ello es imprescindible identificarlas, cuantificarlas y avanzar su programación en concordancia con los objetivos previstos para el cumplimiento de las determinaciones del PGMO.

INFORMES SECTORIALES

Se han de recoger las determinaciones que se desprenden del anexo de prescripciones técnicas de la Declaración de Impacto Ambiental favorable, con condiciones, de 18 de julio de 2005.

Deberán cumplimentarse las determinaciones que establezcan los diferentes organismos sectoriales consultados, en la medida en que resulten de aplicación: Confederación Hidrográfica del Segura, Dirección General de Cultura, Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Infraestructuras de Turismo, Dirección General del Agua, Dirección General de Industria, Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural

DOCUMENTACIÓN

Debe completarse mediante la elaboración de un Texto Refundido la documentación del Plan General con las determinaciones señaladas y las que resulten de incorporar las establecidas en los correspondientes informes sectoriales.

Deben completarse la serie de planos 1/5000 de todo el término municipal, con la información topográfica y toponímica completa para su adecuada interpretación, homogeneizando el tratamiento gráfico de todos los planos, incorporando carátula y leyenda.

- Plano 931-7-2 La rectificación del trazado de la C-3211, debe quedar adecuadamente grafiada.

- Planos 931-8-2, 932-1-2 y 931-5-4 . Debe revisarse el trazado de las veredas.

- Plano B3, Debe corregirse la doble línea de la zona 1, bajo el SGEL-4.

- Plano E2, Debe mantenerse zona verde en calle perpendicular a Juan Ramón Jiménez junto a CR19 y CR20 que se ha suprimido sin justificación.

- Debe recogerse en los planos correspondientes el entorno de todos los BIC.

- PERI el SENPA. Ha de figurar calificada como tal la superficie de zona verde incluida en el ámbito.

- CR6. La calificación de la parcela que ha de destinarse a equipamientos debe identificarse como 8b-P.

- CR21. Los SSGG adscritos en la ficha deben identificarse correctamente.

Errores detectados por el Ayuntamiento.

Los errores detectados por el Ayuntamiento con posterioridad a la aprobación provisional, según informe

del técnico municipal de 26 de mayo de 2005, con registro de entrada 27 de mayo de 2005, han sido corregidos en su mayor parte en la documentación aportada, significándose lo siguiente:

Debe justificarse la corrección de alturas propuesta en las calles transversales a la Calle Simancas.

Se rectifica el error en un solar de la C/ Dr. Salviá Torres esquina C/ Rifeños, cuyo propietario formuló alegación que fue dictaminada favorable, con III plantas, ajustando el trazado de la calle que deberá ser de carácter peatonal.

En consecuencia, se informa favorablemente, con las reservas señaladas, la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz, proponiéndose su aprobación definitiva parcial, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplimenten las mismas.

Por otra parte, deberá suspenderse la aprobación definitiva de aquellas las áreas que, bien por las deficiencias señaladas o por las modificaciones introducidas en el documento de subsanación, resultan sustancialmente modificadas con respecto al documento de aprobación provisional y a resultas de una nueva exposición pública. Esta suspensión afectará a los ámbitos CR6, CR18, CR19 a CR22 y CR23; los sectores UR S-1 de Archivel, UR S-1 y S-2 de Barranda, UR S-1 de La Encarnación y UR S-1 de Pinilla que pasan a suelo urbanizable y los ámbitos de suelo que en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental pasan a Suelo no urbanizable (áreas de las Lanchas, Calar de Manceo y Mancheño, Junquera, llanos de Aguzaderas y Villaricos).

Puede procederse a la publicación de las Normas Urbanísticas, con las correcciones señaladas, debiendo elaborarse un Documento Refundido de todas las determinaciones.

Y, en base a las siguientes

Fundamentaciones jurídicas

Primera. Que, la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de Ordenación, compete al titular de esta Consejería, de conformidad con el artículo 136.2 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Segunda. Que, la tramitación de esta modificación, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 de la antedicha Ley 1/2001. No obstante, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137. b) y c), procede su aprobación definitiva parcial, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplimenten las mismas y suspender el otorgamiento de dicha aprobación de

aquellas las áreas que, bien por las deficiencias señaladas o por las modificaciones introducidas en el documento de subsanación, resultan sustancialmente modificadas con respecto al documento de aprobación provisional y a resultas de una nueva exposición pública.

Vengo en resolver:

Primero. Aprobar definitivamente la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz en todo lo que no se encuentre comprendido en los ámbitos que se dicen en el punto siguiente, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas. Suspendiendo los efectos de esta aprobación en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplimenten las mismas. debiendo elaborarse un Documento Refundido de todas las determinaciones.

Segundo. Suspender el otorgamiento de la aprobación definitiva de dicha revisión en los ámbitos CR6, CR18, CR19 a CR22 y CR23; los sectores UR S-1 de Archivel, UR S-1 y S-2 de Barranda, UR S-1 de La Encarnación y UR S-1 de Pinilla que pasan a suelo urbanizable y los ámbitos de suelo que en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental pasan a Suelo no urbanizable (áreas de las Lanchas, Calar de Manceo y Mancheño, Junquera, llanos de Aguzaderas y Villaricos).

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Orden y de las Normas Urbanísticas contenidas en dicho proyecto, con las correcciones señaladas en el informe transcrito en el antecedente último en el B.O.R.M. de conformidad con lo establecido en el artículo 32.4 de la Ley Orgánica 4/82, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Excmo. Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

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

hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

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

Normas Urbanísticas

I. Preámbulo

El presente documento tiene la consideración de Plan General Municipal de Ordenación Urbana, en los términos establecidos en la legislación vigente, surge como consecuencia de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz, vigente desde su aprobación definitiva.

II. Objeto

Es objeto de estas Normas regular los aspectos relativos a la aplicación de las diversas obligaciones ocasionadas por la ejecución de las obras y usos del suelo en el ámbito del término municipal. Estas normas urbanísticas podrán ser desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

NORMAS GENERALES

Normas Generales

Capítulo I. Generalidades

Artículo 1.1. Fundamento de las Normas

1. Las Leyes, Reglamentos, Normas y Disposiciones de rango superior, a las que completan con carácter específico y se refieren directa o indirectamente estas Normas, son especialmente las siguientes :

- Legislación autonómica vigente :

Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia

Ley 2/2002, de 10 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia. .

Ley 2/2004, de 24 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia.

Ley 5/95 de 7 de Abril de «Condiciones de Habitabilidad de edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General».

Ley 1/95 de «Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia».

Ley 9/90 de 27 de Agosto de «Carreteras de la Región de Murcia».

- Legislación de ámbito estatal :

Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto).

Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978, de 23 de junio).

Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (D. 635/1964, de 5 de marzo).

Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana (D. 1006/1966, de 7 de abril).

Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

Ley de 29/1.985 de 2 de Agosto de Aguas.

Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Normas básicas de aplicación

Normas sobre redacción de proyectos y direcciones de obra de edificación.

Reglamento General de Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación.

1. Lo constituye la totalidad del Término Municipal de Caravaca de la Cruz, con los todos los núcleos de población que en el mismo se contienen.

Artículo 1.3. Vigencia.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana tendrá vigencia indefinida, a partir del día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.R.M, hasta que se pueda producir su revisión o modificación.

Artículo 1.4. Revisión.

1. Procederá la revisión del Plan cuando se presenten algunas de las siguientes circunstancias :

a) Cuando se advierta riesgo de agotamiento o escasez de suelo residencial o de otros usos fundamentales para el proceso de desarrollo del municipio.

b) Alteración fundamental de los Sistemas Generales de Infraestructura, Equipamientos y Espacios Libres.

c) Crecimiento por encima de las previsiones máximas establecidas en el Plan.

d) Cuando circunstancias de replanteamiento del modelo territorial establecido puedan inducir a ello.

Artículo 1.5. Modificación.

1. La alteración de las determinaciones del Plan en los demás supuestos no señalados en el apartado anterior (Norma 4), se considerará como modificación del Plan. Esta deberá tramitarse conforme a la legislación vigente, especialmente a lo que hace referencia el artículo 149 de la Ley 1/2001 del Suelo regional.

2. Se consideran modificaciones de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en al artículo 98.h) de la Ley 2/2004, distinguiéndose entre

estructurales y no estructurales según afecten o no a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio de uso global del suelo o su intensidad. La tramitación en estos supuestos se ajustará a lo establecido en los artículos 138 y 139 de la Ley del Suelo regional 1/2001.

3. De acuerdo con lo que contiene el apartado h) del artículo 98 de la LS podrán ajustarse o alterarse mediante el desarrollo del mismo sin necesidad de ajustarse al trámite de la modificación de dicho Plan, y en todo caso siguiendo los criterios de interpretación que se especifican en la Norma 6, algunos de los siguientes supuestos:

a) Rectificaciones aisladas en las delimitaciones de las distintas zonas para corregir discrepancias con la realidad, siempre que no afecten a espacios libres.

b) Rectificaciones de estas normas que no alteren los derechos de propiedad que se contengan en ellas o de protección del interés público.

c) Rectificaciones aisladas de alineaciones y rasantes para ajustarse a la realidad.

d) Corrección de los errores detectados, que se ocasionaran en la redacción de los diversos documentos del Plan.

4. En el desarrollo del Plan será preceptivo la evaluación de impacto ambiental y las medidas de prevención y protección del medio ambiente frente al ruido, en aquellos casos en que así lo requiera la aplicación de la normativa específica.

Artículo 1.6. Interpretación.

1. Cuando existiera indeterminación en algunos de los documentos del Plan se interpretarán éstos conforme al ordenamiento jurídico y urbanístico vigente, atendiendo al criterio de predominio del interés público sobre el privado, la utilidad social sobre la particular y el menor aprovechamiento lucrativo sobre el mayor beneficio económico.

2. En caso de contradicción entre algunos documentos del Plan, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

Artículo 1.7. Obligatoriedad.

1. Las determinaciones del presente Plan obligan tanto a la Administración como a los administrados.

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

Artículo 1.8. Publicidad.

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

2. El Ayuntamiento facilitará los documentos del Plan, o del planeamiento que lo desarrolle, a todas

aquellas personas que estuvieren interesados en él, tras el abono de las tasas correspondientes.

Artículo 1.9. Documentos del Plan.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 121 de la Ley del Suelo Regional, el Plan General se desarrolla en los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogos
- Edificios de interés etnológico, arquitectónico, histórico o heráldico, ermitas, etc.
- Lugares de especial interés paisajístico, ecológico, hidrológico y geológico.
- Carta arqueológica.
- Programa de actuación.
- Estudio económico-financiero.

Capítulo II. Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo.

Concesión y tramitación de licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución

Artículo 2.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 221.3 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en la presente Normativa.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por administraciones públicas distintas de la municipal o Entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, en los términos establecidos en los arts. 223 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

1. Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los arts. 214 y siguientes de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento del Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

2. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en los arts. 217 y 218 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 2.1. Obras mayores y menores

A los efectos de la aplicación de la normativa urbanística de este Plan General y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 215 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia se distinguen:

Obras mayores:

- Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.
- Las de reforma o modificación de la estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
- Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de los edificios y construcciones.
- Las de movimiento de tierras cuando a superficie supere los dos mil quinientos (2.500) m² o volumen superior a cinco mil (5.000) m³.
- Las de demolición de cualquier tipo de edificación.

Obras menores:

Aquellas de sencilla técnica y que no precisen elementos estructurales, salvo aquellas que se encuentren tipificadas como invernaderos en la calificación del registro catastral, y aquellas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

Artículo 2.3. Licencias urbanísticas

1. Objeto

Tienen por objeto la autorización cualquier acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realice en el suelo o en el subsuelo.

2. Condiciones y procedimiento

2.1. Obra mayor

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio Oficial, ajustado a las Normativa general de este documento y a las Ordenanzas específicas que le afecten.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa para que pueda ser edificada o transformada.

2.2. Obra menor

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela).

Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

2.3. Transmisión de licencias de obras.

La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que estuviesen establecidas. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en el que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

2.4. Modificaciones de la licencia de obras.

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

2.5. Cartel informativo

Toda obra, ya sea mayor o menor, que se ejecute en el término municipal deberá disponer un cartel de obligatoria instalación en un sitio visible de la obra, informativo de la licencia concedida.

Artículo 2.4. Licencias de primera ocupación

La licencia de primera ocupación se exigirá para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma. Habrá de acreditarse para su otorgamiento que la obra realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso a que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

Artículo 2.5. Licencias de actividad

1. Objeto

La licencia de actividad se exigirá para cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres. También se exigirá para cualquier modificación de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.

En caso de tratarse de actividad enumerada en los Anexos de la Ley 1/1995 de Medio Ambiente de la Región de Murcia, sometida al procedimiento de evaluación o calificación ambiental será requisito previo a la licencia de obras la declaración o calificación ambiental favorable.

2. Solicitud y documentación

La solicitud de licencia para acondicionamiento de locales en los que se vayan a desarrollar actividades calificadas ambientalmente por la Ley 1/1995 de Medio Ambiente de la Región de Murcia deberá ir acompañada de Proyecto Técnico que justifique el cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación y Memoria Ambiental redactados por Técnico competente y visados por el correspondiente Colegio Oficial.

La memoria ambiental comprenderá en todo caso, una descripción de la actividad, su incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras y preventivas, en su caso, y programa de vigilancia ambiental propuesto, debiendo justificarse expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

Artículo 2.6. Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 4 del art. 216 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Artículo 2.7. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias. Prórroga

1. Caducidad.

a) Las licencias urbanísticas caducarán a los 6 meses de la notificación/expedición del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

b) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuación por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.

c) La terminación de las obras deberá producirse durante el plazo de ejecución previsto en el proyecto técnico base, siempre que este plazo no se considere excesivo por los Servicios técnicos municipales, en cuyo caso se incluirá en el condicionado de la licencia en el que fijen estos servicios, en función de la importancia y naturaleza de la obra, o instalación a que se refiera.

d) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por el tiempo, estrictamente necesario para llevar a cabo su terminación, igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.

e) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.

f) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o al ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas o si no se realizara la edificación ajustándose estrictamente a la composición y características del proyecto aprobado con la licencia.

Artículo 2.8. Cambio de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

- Lo establecido en la Ley 1/1995 de Medio Ambiente de la región de Murcia en cuanto a la evaluación o calificación ambiental.

- Los informes-proyectos necesarios para la adecuación al nuevo uso serán redactados por técnico competente para realizar proyectos de dicho uso, y visados por su colegio profesional

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Capítulo III. Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 3.1. Clasificación del suelo.

1. Todo el territorio del término municipal se clasifica en las siguientes clases de suelo, según su régimen urbanístico:

U	Suelo Urbano
UR	Suelo Urbanizable
NU	Suelo No Urbanizable
SG	Sistemas Generales

Artículo 3.2. Suelo Urbano (U)

1. Constituyen el Suelo Urbano (U) los terrenos a los que el Plan incluye como tales, grafiados en los planos de ordenación como U, por cumplir los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

También tendrán la condición de suelo urbano los sectores que, en ejecución del planeamiento, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. Se definen en el Suelo Urbano las siguientes categorías:

1. Suelo Urbano Consolidado
2. Suelo Urbano no Consolidado

2.1. A desarrollar mediante unidades de actuación ya delimitadas (UE)

2.2. A desarrollar mediante Plan Especial (PE) ya delimitado.

3. Suelo Urbano de núcleo rural.
4. Suelo Urbano residencial extensiva en caminos.

Artículo 3.3. Suelo Urbano Consolidado.

Definición 1. Constituyen este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación por estar lo suficientemente ordenados y urbanizados.

Determinaciones 2. El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas.

Régimen del Suelo 3. Para poder ser edificado, además de las limitaciones específicas que le impone el Plan, éste deberá adquirir la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías oportunas.

Solar 4. Tendrán la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos que establece el artículo 64 de la LS, esto es:

a) Que tengan fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a la que den frente o, si se trata de suelo urbano de núcleos rurales o urbano especial, que estén

consolidados, conforme a lo que establece el artículo 63 de la LS.

b) Que dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, suministro de agua potable y capacidad de evacuación de aguas residuales con garantías de depuración.

Los propietarios de este suelo deberán ceder los terrenos afectados por la corrección de alineaciones y costear los gastos de urbanización precisos para que la parcela adquiera la condición de solar.

Cuando no se encuentren urbanizados todos los frentes a los que dé fachada, se considerará solar, a los efectos de poder acceder, así como dar luces y considerar las viviendas como exteriores, y se permitirá edificar, si se cede o costea la adquisición de los terrenos para urbanizar la mitad del vial, con un mínimo de calle abierta o urbanizada desde el punto accesible de al menos cinco (5) metros. Este tramo de calle podrá pertenecer a la misma o distinta clase de suelo y calificación de la del solar que se pretende edificar. En el caso de que pertenezca a suelo con necesidad de gestión para el oportuno reparto de beneficios y cargas con edificabilidad específica, se podrán reservar los derechos edificatorios para hacerlos efectivos en el oportuno proyecto de reparcelación. Si el solar es colindante con suelo no urbanizable, podrá abrir luces a este lindero si es propietario al menos de una banda de tres metros de ancho en el frente al que las abra, y nunca podrán tener condición de viviendas exteriores si sólo recaen a dicha banda.

Sistema de actuación 5. El sistema de actuación previsto en esta categoría de suelo para la realización de actuaciones públicas aisladas es el de expropiación, aunque se podrá utilizar cualquier otra fórmula que permita la legislación aplicable.

Artículo 3.4. Suelo Urbano no Consolidado.

Definición 1. Constituye este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación, porque siendo precisos para la oferta de suelo urbano de este Plan, reúnen las condiciones para ello. De éstos hay a los que se les dota de la ordenación necesaria pero precisan sin embargo las operaciones reparcelatorias oportunas para llevar a cabo el reparto de beneficios y cargas que se desprendan de las cesiones y urbanización correspondiente, y están incluidos en Unidades de actuación, de forma que se garantice en este último caso un equitativo reparto de los beneficios y cargas que se desprendan de la actuación.

Dentro de este suelo está el que carece de ordenación, y se dotará de ella a través de la redacción del oportuno Plan Especial que se complementará con la correspondiente operación reparcelatoria.

Incluidos en Unidades de Actuación

Definición 1. Constituyen este tipo de suelo los terrenos señalados como tales en los planos de ordenación.

Determinaciones 2. El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas.

Régimen provisional 3. Hasta tanto no se hayan aprobado los Estatutos y Bases de Actuación, o el correspondiente proyecto de reparcelación, de la Unidad de Actuación correspondiente, no podrán realizarse obras de urbanización y edificación, excepto las de explanación o demolición y los sistemas generales que se consideren necesarios.

Régimen del suelo 4. Los propietarios de este tipo de suelo deberán:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local o general, establecidas o adscritas por el planeamiento.

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, o el que se establezca por Ley.

c) Costear la urbanización de la Unidad de Actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.

Desarrollo secuencial 5. El desarrollo de las Unidades de Actuación se hará de manera que se garantice la secuencialidad del mismo, de manera que cada una permita adecuadamente el desarrollo de las restantes que puedan estar relacionadas, ésto exigirá que en el caso de ser necesario la instalación de redes generales, deberán ser ejecutadas por la primera que se inicie, sin perjuicio de que se repercutan los gastos entre las que afecte.

Suelo Urbano a ordenar mediante Plan Especial

Definición 1. Constituyen este tipo de suelo los terrenos señalados como tales en los planos de ordenación.

Régimen Provisional 2. Hasta que no se apruebe el Plan Especial, no podrán realizarse obras de urbanización y edificación, excepto las de acondicionamiento de vivienda y edificios, y las de los sistemas generales que se consideren necesarias.

Determinaciones 3. El Plan establece para este suelo, además de la delimitación, las condiciones de edificación y normas urbanísticas a las que habrá de ajustarse el P.E.

Régimen del suelo 4. Los propietarios de este suelo deberán:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones

públicas de carácter local o general, establecidas o adscritas por el planeamiento.

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del polígono, o el que se establezca por Ley.

c) Costear la urbanización en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares o rehabilitar los edificios conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.

Suelo Urbano con Plan Parcial aprobado, y en desarrollo.

Definición 1. Constituye el suelo señalado como tal en los planos de ordenación, y se corresponde con los ámbitos de los planes parciales aprobados, ejecutados o en ejecución.

Determinaciones 2. El Plan recoge para este suelo las determinaciones del Plan Parcial aprobado que será el de aplicación.

Régimen del suelo 3. El que se desprende del propio Plan Parcial con las cesiones, costes, plazos, etc. que se contienen en el mismo o sean de aplicación según la Ley del Suelo Regional.

Artículo 3.5. Suelo Urbano de núcleo rural

Definición 1. Constituye el suelo señalado como tal en los planos de ordenación y que no constituyen un núcleo de las pedanías reconocidas del municipio, aunque se corresponden con los que el artículo 63.4 de la Ley del Suelo Regional considera incluidos en esa clase de suelo.

Determinaciones 2. El Plan establece para este suelo, además de la delimitación, las condiciones de edificación y normas a las que habrá de ajustarse.

Régimen del suelo 3. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo están obligados a costear los servicios requeridos por el Plan General y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando sea preciso.

Artículo 3.6. Suelo Urbano residencial extensiva en caminos

Definición 1. Se recogen con esta denominación las áreas alineadas frente a caminos con un grado de dotación de servicios y edificación suficiente para poder considerarlos dentro de las categorías de suelo urbano especial a las que hace referencia la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

Determinaciones 2. El Plan establece para este suelo, además de la delimitación, las condiciones de edificación y normas a las que habrá de ajustarse

Régimen del suelo 3. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo están obligados a costear los servicios requeridos por el Plan General y

ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando sea preciso y de los que se desprendan de la gestión, en su caso .

Artículo 3.7. Suelo Urbanizable

Definición 1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos señalados como tales en los planos de ordenación. En esta clase de suelo tendrá la condición de suelo urbanizable sectorizado el integrado por los terrenos que así se delimiten para su urbanización, el resto tendrá la condición de suelo urbanizable sin sectorizar. Se califica como suelo urbanizable especial el que se sitúa en el entorno del casco urbano de Caravaca, o de los núcleos de pedanías acogiéndose a lo establecido en el artículo 66.2 de la Ley del Suelo Regional.

Régimen 2. Este suelo está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado ni edificado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y los instrumentos necesarios de gestión y urbanización. Entre tanto se podrán acoger los propietarios de este suelo a las determinaciones que se establecen en régimen transitorio para cada una de las categorías de sectorizado, no sectorizado o especial, en los apartados específicos de estas normas.

Determinaciones 3- El Plan establece las determinaciones de aplicación para cada categoría de suelo dentro de esta clase.

4. En el suelo urbanizable no sectorizado se establece el aprovechamiento global de referencia para cada área delimitada, en función de sus características y de los usos previstos. El aprovechamiento global de referencia se expresa como índice de edificabilidad bruta sobre la superficie del área de suelo urbanizable, estableciéndose como máximo para cada uno de los sectores que se delimite.

5. Los servicios urbanísticos mínimos exigidos para su desarrollo son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalización de telecomunicaciones.
- Canalización de gas.
- Red de hidrantes de protección contra incendios.

6. El planeamiento de desarrollo deberá incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus zonas de servidumbre y policía.

7. La elaboración y tramitación del planeamiento de desarrollo en el suelo urbanizable no sectorizado deberá contar con la aprobación previa de un Avance de Planeamiento que delimite el sector propuesto y los sistemas generales incluidos o adscritos en su

gestión y determine el aprovechamiento de referencia del mismo.

8. Deberá quedar plenamente garantizada para la aprobación del sector la oportuna aprobación de conexión con la red regional de carreteras en las condiciones que fije el órgano regional competente.

9. Se requerirá informe favorable de abastecimiento y suministro de agua potable de la compañía suministradora para la totalidad de la población prevista por el planeamiento de desarrollo.

10. Igualmente deberá garantizarse el suministro de energía eléctrica mediante compromiso expreso de la compañía suministradora.

11. Las redes de saneamiento y pluviales se programarán y ejecutarán de forma separativa, garantizando en su caso el adecuado tratamiento de depuración de las aguas residuales mediante sistemas terciarios para su reutilización como aguas de riego. La conexión de la red de recogida de aguas pluviales con los cauces públicos deberá recibir autorización expresa de la Confederación Hidrográfica.

Definición de núcleos de población 10. Conjunto de cinco o más edificaciones incluidas en un círculo de 400 m de diámetro en la que se dé algunas de las condiciones siguientes :

Que su disposición, o la de sus linderos o cerramientos, sea tal que formen calles, plazas, u otras vías y exista interdependencia de algún servicio.

Que la distancia de una edificación a la inmediata sea menor de:

- 50 m en suelo urbanizable especial
- 100 m en el resto

Deberes de los propietarios 11. Los propietarios de este suelo deberán, entre tanto no se aprueba el correspondiente planeamiento de desarrollo, respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan General.

Los deberes vinculados a la transformación urbanística, una vez aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento serán:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo de promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales o ampliación de las existentes.

f) Costear las obras de urbanización.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos que establezca, en su caso, el Plan.

Artículo 3.8. Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

Definición 1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos no incluidos en ninguna de las clases de suelo anteriormente citadas, y delimitados como tales en los planos de ordenación.

Determinaciones 2. El Plan determina para este suelo lo siguiente:

a) La delimitación de las distintas zonas y categorías en los planos de ordenación.

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

Definición de núcleos de población 3. Conjunto de cinco o más edificaciones incluidas en un círculo de 400 m de diámetro en la que se dé algunas de las condiciones siguientes :

- Que su disposición, o la de sus linderos o cerramientos, sea tal que formen calles, plazas, u otras vías y exista interdependencia de algún servicio.

- Que la distancia de una edificación a la inmediata sea menor de 100 m.

Régimen del suelo 4. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable en los planos de ordenación correspondientes, estarán sujetos a las siguientes limitaciones (legislación urbanística)

Derechos de los propietarios:

Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos, siempre que no suponga la transformación de su estado o características esenciales.

Las limitaciones a la edificación y al uso que sobre él impusieran estas Normas no darán derecho a indemnización alguna siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee el terreno por el rendimiento rústico que le es propio.

Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación si no que deberá ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Deberes de los propietarios:

a) Destinar el suelo y edificaciones a los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, mineros u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establezcan las normas sectoriales que les afecten y el planeamiento urbanístico.

b) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación medioambiental, restaurar los espacios naturales cuando venga exigido por la legislación y prevenir riesgos naturales.

Artículo 3.9. Suelo destinado a sistemas generales

Definición 1. Constituyen el Suelo destinado a sistemas generales los terrenos calificados como tales y que conforman la estructura general y orgánica del territorio para el desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica: comunicaciones, infraestructuras de servicios, espacios libres y equipamiento comunitario.

Determinaciones 2. El Plan determina para este suelo lo siguiente:

- El Sistema General de Comunicaciones comprende las infraestructuras viarias, ferroviarias y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades.

- El Sistema General de Infraestructuras y Servicios incluye las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones, así como los elementos nodales de dichos servicios.

- El Sistema General de Espacios Libres está constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales.

- El Sistema General de Equipamiento Comunitario está constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiéndose las de titularidad pública y privada.

- El Plan determina, por su inclusión o no en las fichas correspondientes, los sistemas generales existentes y previstos, y su forma de obtención de obtención en este último caso, así como el carácter de preferente por ser necesario para lograr los objetivos del plan, o diferidos, delimitados como reservas de suelo para su futura obtención.

Régimen del suelo

1. Los propietarios de fincas destinadas por el Plan General a sistemas generales, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer los terrenos de su propiedad

conforme a su naturaleza hasta tanto sean adquiridos por la Administración para la ejecución del sistema general. Esto supondrá que no podrá ser objeto de transformación que pueda incrementar su valor de expropiación.

2. Los terrenos destinados a sistema general que estén adscritos al suelo urbanizable sectorizado, tendrán el mismo aprovechamiento que el sector al que se vinculen o adscriban, sin que se computen como superficie del mismo, así como sus propietarios deberán ceder el 10% de los terrenos donde se haga efectivo el aprovechamiento al igual que los del resto del sector o el que fije la Ley.

3. Los suelos reservados por el Plan General para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante.

Artículo 3.10. Parcelaciones

Parcelaciones 1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el planeamiento, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

2. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sometido a licencia.

3. A los efectos de lo previsto en el primer punto, se consideran lugares en los que existe riesgo de formación de núcleo de población aquellos donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

a. Lugares en los que se produzca un incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en esta normativa para cada tipo de suelo no urbanizable o el incumplimiento del régimen transitorio previsto para el suelo urbanizable que no cuente con planeamiento de desarrollo aprobado.

b. Lugares donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que, o sean propias del medio rural, y/o no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en este Plan.

c. Lugares en los que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

d. Lugares donde exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento

en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc.).

e. Lugares en los que existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en este Plan o en los que se hayan producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso de desarrollo urbano y/o comporte una transformación de hecho de su valor inicial rústico en valor urbanístico.

4. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones

a) Tener una distribución, forma parcelaria y adecuación a tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2,00 metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas; o disponer de canalizaciones o de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto; o, tener estación de transformación común a todas ellas; o contar con red de saneamiento con recogida única; o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

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

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

Indivisibilidad de las parcelas 1. Serán indivisibles, a efectos urbanísticos, las parcelas cuyas dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima por el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiera simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca superior a la mínima.

2. Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

Régimen de parcelación en suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderán como tales

las segregaciones que originen más de tres parcelas con dimensiones suficientes para generar algún tipo de edificación.

2. No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en materia de agricultura.

3. En todo caso será aplicable el régimen de la legislación agraria para las parcelaciones que se acojan al mismo y no pretendan aprovechamiento urbanístico.

Régimen de parcelación en suelo urbanizable

1. Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. No obstante, se podrán segregar terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria para usos con fines agrícolas.

2. Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en aquél.

Régimen de parcelación en suelo urbano

1. En el suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo regional y en este Plan.

Artículo 3.11. Deberes de uso, conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Artículo 3.12. Usos y obras provisionales

1. En el Suelo Urbano no consolidado o en el Suelo Urbanizable, en tanto no se aprueben los oportunos instrumentos de planeamiento y gestión, y siempre que se entienda que no van a dificultar la ejecución del Plan, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su ejecución, y siempre que se justifique su necesidad y

su carácter no permanente, atendidas las características técnicas de las mismas o temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

2. El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras o instalaciones cuando el Ayuntamiento motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma, y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

3. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, se exigirá depósito o aval en cuantía suficiente.

Artículo 3.13. Régimen de fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo, entendiéndose como tales principalmente la situación (distancia a linderos), no justarse a las alineaciones, alturas, edificabilidad y uso, serán considerados fuera de ordenación.

2. En ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un aumento del valor de expropiación, pero permitiéndose pequeñas obras o reparaciones por razones de higiene, ornato y conservación del inmueble. No obstante, y en el caso de que no se trate de edificaciones en situación de ruina, según las condiciones que establece la ley, se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 de años.

3. A los efectos contemplados en este artículo se consideran obras de consolidación las que afecten a elementos estructurales internos, debiéndose, en todo caso, respetar y mantener las fachadas de la edificación existente. Las cubiertas se podrán rehacer, pero manteniendo la configuración inicial.

Artículo 3.14. Desarrollo del Plan.

1. El desarrollo de este Plan se realizará, según los casos, a través de los siguientes instrumentos de planeamiento, control y obras:

- a) Estudio de Detalle
- b) Planes Especiales
- c) Planes Parciales

Artículo 3.15. Estudios de Detalle (E.D.)

1. Los Estudios de Detalle se elaborarán con las finalidades previstas en el artículo 120 de la Ley del Suelo Regional, y bajo las condiciones establecidas en dicho artículo.

2. Cuando se redacten Estudios de Detalle con la finalidad de ordenar volúmenes que resulten por aplicación

de una tipología distinta a la general fijada para una zona, y siempre dentro de las optativas en la misma, éstos deberán ajustarse a las siguientes condiciones :

- a) Su ámbito comprenderá, como mínimo, una manzana completa.
- b) Podrán contener la nueva parcelación con las cédulas urbanísticas de las nueva parcelas.
- c) No podrá superarse la edificabilidad prevista para el área abarcada por el Estudio de Detalle.
- d) Su desarrollo se llevará a cabo mediante un proyecto de obras de urbanización.

3. En ningún caso podrán formularse como instrumento para abrir o prolongar nuevas calles, sino para ajustar volúmenes, alineaciones y rasantes de las existentes o completar las que estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan.

Artículo 3.16. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales se redactarán para el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan, y contendrán las determinaciones previstas en los artículos 107 a 119 de la Ley del Suelo Regional.

2. Se elaborarán, con las siguientes finalidades:

- a) Ordenación detallada del suelo delimitado, estableciendo las alineaciones y rasantes.
- b) Creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario.
- c) Saneamiento y Rehabilitación de la zona.
- d) Resolución de problemas de accesibilidad y circulación.
- e) Rehabilitación estética y paisajística.
- f) Rehabilitación de viviendas y edificios públicos existentes.
- g) Formación de complejos e instalaciones turísticas.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) se redactarán con el grado de precisión que señala la Ley del Suelo regional y el Reglamento de Planeamiento, incorporando la previsión de obras a realizar, determinando los sistemas de actuación aplicables a cada unidad y conteniendo un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios económicos para su financiación.

Art. 3.17. Planes Parciales (P.P.)

1. Los Planes Parciales que se desarrollarán en suelo urbanizable, tienen por objeto establecer la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial.

2. Contendrán las determinaciones previstas en los artículos 105 y 106 de la Ley del Suelo Regional, y se elaborarán bajo las condiciones establecidas en dichos artículos.

NORMAS DE GESTIÓN

NORMAS DE GESTIÓN

Capítulo IV. Ejecución del Plan

Artículo 4.1. Unidades de Actuación

1. Las Unidades de Actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico, en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, para su ejecución integrada y completa.

2. La delimitación de las Unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante proyecto de delimitación de Unidad de Actuación.

3. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo establecido en el Plan.

4. La superficie total definida en las fichas correspondientes podrán alterarse en la elaboración del instrumento de gestión o planeamiento, en más o menos, en una cuantía no mayor del 10% de la establecida en la ficha para poder adaptarse a los límites de las parcelas catastrales, siempre que no suponga cambios en la clasificación del suelo. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamientos y servicios públicos y a espacios libres de uso público. En el caso de que la cifra que figura en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resulte de una medición más precisa. Es sobre esta última sobre la que se estimarían, en su caso, los coeficientes a aplicar.

5. Las cesiones de suelo para vías públicas, zonas verdes y equipamientos públicos señaladas en los planos y en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Los equipamientos serán de titularidad pública, salvo que la ficha indique expresamente lo contrario.

6. No obstante, cualquier alteración de las determinaciones contenidas en las fichas que no concuerde con el alcance que las presentes Normas señalan para ella, se tramitará como modificación del Plan General.

Artículo 4.2. Sistemas de actuación integrada.

1. La ejecución de las Unidades de actuación se realizará por cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo Regional:

De iniciativa privada:

- a) Sistema de concertación directa
- b) Sistema de concertación indirecta
- c) Sistema de compensación

De iniciativa pública

- a) Sistema de cooperación
- b) Sistema de concurrencia

EN ESTA PÁGINA CONCLUYE EL FASCÍCULO I

BORM
Boletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Dirección:
Camino Viejo de Monteagudo, s/n.
30160 MURCIA

Teléfono: 968 85 10 86
Fax: 968 85 31 45



Región de Murcia
Consejería de Presidencia

Organismo Autónomo Imprenta Regional

www.carm.es/borm/

Esta página no pertenece al contenido del sumario



FASCÍCULO II

DE LA PÁGINA 27189 A LA 27260

BORM

- c) Sistema de expropiación
- d) Sistema de ocupación directa

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo V. Normas para las Condiciones Generales de la Edificación

Disposiciones Generales

Art 5.1. Introducción

Las condiciones generales de la edificación son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela (y condicionantes del modo en que ésta puede producirse), aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

a) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano: las condiciones de ordenación reguladas en estas Normas. Es decir la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.

b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

Art 5.2. Condiciones de la Edificación

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).

b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).

c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).

d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

Artículo 5.3. Definiciones y terminología.

1. Se aportan algunas definiciones de los términos que se utilizan en estas Normas, clasificados por orden alfabético:

Alineación actual. Linderos de las fincas con el sistema viario existente, espacios libres públicos u otra clase o categoría de suelo.

Alineación oficial. Línea a marcar sobre el terreno y definida en el plano de alineaciones del Plan, que representa el límite de las manzanas.

Alineación de edificación. Línea de edificación en la manzana que puede coincidir con la alineación oficial o estar retranqueada de ésta o linderos, mediante espacio libre de edificación (espacio libre privado)

Altura de la edificación. Distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta el nivel del techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la acera.

En caso de edificación aislada, la altura se medirá sobre la rasante inicial del terreno en la línea de edificación, en cada uno de sus puntos.

Altura libre de planta. Distancia vertical desde el nivel del piso terminado de la planta, hasta el nivel del techo de dicha planta.

Cámara. Local diáfano no habitable, que forma parte de la vivienda, situado bajo la cubierta inclinada de la misma edificación, entre último forjado y cubierta inclinada.

Edificabilidad. Relación entre la edificación permitida expresada en metros cúbicos o metros cuadrados por metro cuadrado de superficie.

Edificabilidad neta. Relación entre la edificación permitida expresada en metros cúbicos o metros cuadrados, y la superficie en metros cuadrados de la parcela edificable (m^3/m^2 o m^2/m^2).

Edificabilidad bruta. Relación entre la edificación permitida expresada en metros cúbicos o metros cuadrados de la parcela bruta (m^3/m^2 ó m^2/m^2).

Edificación en manzana cerrada. Edificación continua con fachada coincidente con la alineación oficial de manzana.

Edificación aislada. La situada en parcela independiente sin solución de continuidad con otras edificaciones y retranqueada de los linderos de la parcela.

Entreplanta. Attillo construido sobre un local de planta baja, dependiente de éste.

Espacio libre de parcela. El espacio de parcela no ocupado por la edificación.

Longitud de fachada. Distancia entre puntos extremos de los linderos coincidentes con la alineación oficial, medida siguiendo la línea de ésta.

Fondo de parcela. Distancia entre la fachada de la parcela y el lindero opuesto, medida en la perpendicular trazada en el punto medio de la fachada.

Lindero. Línea de división de parcelas.

Lindero de calle. Alineación oficial.

Manzana edificable. Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio público.

Nivel de techo. Línea de intersección de la cara inferior del forjado, horizontal de piso o inclinado de cubierta, con el muro de fachada.

Ocupación. Porcentaje ocupado por la proyección en planta de la edificación, incluyendo voladizos, marquesinas

y/o similares, en relación con la superficie total de la parcela edificable en que se sitúa.

Parcela mínima. Parcela con la superficie mínima admisible, a efectos de segregación o edificación, según la ordenación aprobada.

Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuyo piso estará sobre la rasante de la acera o terreno.

Pieza habitable. Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a la permanencia continuada de las personas. Por lo tanto, no son piezas habitables, entre otras, los vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos, etc.

Portal. Local que comunica la puerta de entrada de la edificación con la caja de escaleras y ascensor si lo hubiera.

Rasantes actuales. Perfil del terreno y/o del pavimento del sistema viario existente.

Rasantes oficiales. Puntos de cota que definen la altura del pavimento del sistema viario, zonas verdes y espacios libres.

Retranqueo. Separación de la edificación, medida desde la línea de fachada, a cualquier lindero, tanto de otras parcelas como de la alineación oficial.

Semisótano. Planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera.

Solar. Superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada que reúne los siguientes requisitos :

- Dar fachada a espacio público.
- Tener señalados alineaciones y rasantes.
- Reunir las dimensiones mínimas que se establezcan para cada zona.
- Que esté urbanizada con las siguientes condiciones mínimas:

Pavimentado de la vía a la que dé frente, abastecimiento de agua potable, saneamiento, electrificación y alumbrado público

Sótano. Planta de la edificación cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera.

Superficie máxima. Máxima superficie edificable entre todas las plantas.

Usos permitidos. Los autorizados por las normas particulares de cada zona.

Usos prohibidos. Los no permitidos por las normas particulares de cada zona.

Zona. Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo o sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

Condiciones de Parcela

Sección 1.ª Dimensiones de la parcela

Artículo 5.4. Parcela

Se entiende por parcela toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin

de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

Artículo 5.5. Vinculación entre edificación y parcela

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos, de parcela mínima.

Artículo 5.6. Segregación y agregación de parcelas

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al Art. 96.3 de la Ley del Suelo.

3. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

4. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes y lo permitan las normas aplicables a la zona en la que se encuentre.

5. La parcela mínima edificable se define en el presente Plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Artículo 5.7. Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

Artículo 5.8. Agregación obligatoria de parcelas

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que ésta tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

4. De conformidad con la Ley del Suelo, no serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación correspondiente sobre venta o permuta a colindantes

Sección 2.ª Condiciones de emplazamiento en la parcela

Artículo 5.9. Concepto y Aplicación

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 5.10. Alineaciones

Son Alineaciones las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

1. En las zonas de edificación en manzana cerrada, deberán respetarse las alineaciones establecidas en el Plan, considerándose estas alineaciones como obligatorias.

No obstante, cuando las dimensiones de la parcela lo permitan, podrán efectuarse retranqueos con pérdida de profundidad edificable y siempre que no se den medianerías vistas.

El espacio libre de edificación motivado por el retranqueo podrá ser público o privado; a petición del

particular el espacio podrá ser público, si el ayuntamiento aceptase la cesión que aquel proponga. También podrá ser privado con servidumbre de uso público, en cuyo caso podrá ser ocupado por sótano bajo rasante.

Los espacios libres de edificación que se mantengan como privados deberán dotarse del adecuado tratamiento de pavimento o jardinería, así como vallado, en el caso de no tener servidumbre de uso público.

2. Las construcciones deberán situarse separadas de los linderos lo que se establezca para cada zona, en todo lo que sobresalga sobre la rasante del terreno: semisótanos o terrazas de porches, etc.

3. Cuando una parcela ocupe varias zonas con calificación diferente, se considerará lindero a efectos del establecimiento de los retranqueos la línea de separación de zonas.

Sección 4.ª Aprovechamientos sobre la parcela.

Artículo 5.11. Superficie construida por planta

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas que vengan prefijados por el planeamiento.

3. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

Artículo 5.12. Superficie construida total

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Artículo 5.13. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

2. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,50 metros.

3. Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizarán los mismos criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

Artículo 5.14. Edificabilidad

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que

podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Artículo 5.15. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2. En función del ámbito de referencia se distingan dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 5.16. Normas generales de volumen e higiénicas para la edificación.

1. Las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en las parcelas que resulten edificables en el desarrollo del Plan, serán las específicas de las Normas de cada zona, complementadas con las siguientes condiciones comunes.

2. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones, y a las condiciones de salubridad e higiénicas

3. Los edificios catalogados se ajustarán a sus condiciones específicas

Sección 1.ª De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

Artículo 5.17. Alturas de la edificación.

1. La altura máxima edificable será la indicada en los planos de ordenación para cada manzana, con las limitaciones establecidas en la correspondiente norma de cada zona.

2. La altura máxima señalada, no podrá superarse en el punto medio de la fachada, cuando la longitud de ésta sea igual o inferior a 12 m. En parcelas con mayores dimensiones se podrán escalar a efectos de la medición de altura máxima de 12 m en 12 m como máximo.

3. Como norma general, excepto para actividades denominadas económico –dotacionales e industrias (zona 6), equipamientos (zona 8) y edificaciones catalogadas, las alturas máxima de edificación que se fijan son las siguientes:

- Para I planta	4,00 m
- Para II plantas	7,00 m
- Para III plantas	10,00 m
- Para IV plantas	13,00 m
- Para V plantas	16,00 m
- Para VI plantas	19,00 m
- Para VII plantas	22,00 m

4. La altura mínima edificable se fija, para todas las zonas, en dos plantas menos que la máxima permitida, y como mínimo una, aunque sea mediante «falsa fachada».

En caso de no alcanzar la altura máxima se deberá asegurar el tratamiento de las medianerías vistas resultantes en su caso.

5. En edificación abierta, la altura máxima se medirá a partir de la cota de la rasante del terreno sobre la que se asiente, en cualquiera de sus puntos.

6. El número de plantas incluirá el semisótano, cuando sobresalga más de un (1) metro en el punto medio de la fachada, con un máximo de 1,50 m en el punto más desfavorable, medido verticalmente desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado.

7. En edificaciones en esquina en la confluencia de dos alineaciones con distinta altura señalada en los planos de ordenación, y siempre que no se especifique otra cosa, se podrá mantener la altura mayor en una longitud igual al fondo edificable de la manzana.

8. Cuando correspondan alturas diferentes a dos calles 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° hacia el interior desde la coronación de la cornisa del lado de menor altura. En el caso de manzanas muy estrechas, la altura de la calle mayor se podrá mantener hasta un retranqueo de tres metros de la calle menor.

9. Contabilizarán como altura de edificación las plantas bajas libres y diáfanos y los soportales, aunque a efectos de cómputo de superficie edificable se contará al 50%, excepto que vengan prefijadas por el planeamiento en cuyo caso no se contabilizarán.

10. No se podrá autorizar, en ningún caso, alturas superiores a las máximas establecidas en esta norma.

11. Estas condiciones no serán de aplicación para los edificios catalogados.

Artículo 5.18. Alturas libres.

1. Las alturas libres mínimas que se fijan son las siguientes:

- viviendas	2,50 m
- oficinas	2,80 m
- industrial	3,20 m
- comercial	2,80 m
- espectáculos públicos	3,20 m

- actividades recreativas	3,20 m
- establecimientos públicos	3,20 m
- aparcamientos	2,30 m
- uso social	3,20 m
- aseos de uso público	2,50 m

2. En edificios singulares, se permite sobrepasar las alturas libres máximas permitidas, siempre que se justifique la necesidad de dicha alteración.

Artículo 5.19. Entreplantas.

1. Se permitirán las entreplantas dentro de la altura libre de las plantas bajas siempre que su superficie sea como máximo el 30% de la planta baja y quede retirada como mínimo 3 m de la fachada (en ningún caso pueden ocupar la primera crujía) de la edificación.

2. La entreplanta permitida no podrá destinarse a uso de vivienda y cada local quedará vinculado indivisiblemente a la entreplanta que haya podido generar.

3. En ningún caso se podrán sobrepasar las alturas máximas señaladas para la planta baja.

Sección 2.^a De la construcción bajo rasante.

Artículo 5.20. Plantas Sótano y Semisótano

1. Se entiende por planta sótano aquella cuya cara superior del forjado no supera la rasante del terreno, en caso contrario se denominará semisótano. No se contabilizará como planta cuando la cara inferior del forjado no supere la altura de 1,00 metro sobre la rasante en el punto medio, o de 1,50 metros en el caso de rasante inclinada. Cuando pueda ubicarse bajo espacio libre no sobrepasará la rasante de éste.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,30 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,60 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

3. En edificación cerrada (entre medianerías) se permiten con una ocupación de hasta el 100% de la superficie de la parcela, con las limitaciones impuestas en las normas específicas de cada zona.

En los terrenos cedidos por la propiedad actuante para uso público, o bajo la acera, se podrá autorizar el uso para sótano en el subsuelo si se justifica su necesidad para poder cumplir con el número de plazas de aparcamiento exigido, y previo cumplimiento de la normativa de aplicación.

4. En edificación abierta, el sótano o semisótano deberá quedar separado de los linderos con las mismas limitaciones de distancia que la edificación principal, excepto en las que el planeamiento de desarrollo se especifique que se pueden adosar a los linderos.

Artículo 5.21. Piezas habitables en plantas bajo rasante

1. Deberán tener ventilación suficiente de acuerdo a su uso.

2. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.

3. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Sección 3.^a De la construcción sobre la altura de cornisa

Artículo 5.22. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación.

1. Solo se permite por encima de la altura máxima de edificación las instalaciones de maquinaria de ascensor, calefacción, acondicionamiento de aire, instalaciones de aprovechamiento de energía solar, caja de la escalera general de la edificación, chimeneas y trasteros complementarios de las viviendas, con un máximo de 10 metros cuadrados, e instalaciones de telecomunicaciones para la edificación.

2. En el caso de que exista cubierta inclinada de tejado, los espacios bajo cubierta inclinada, con pendiente máxima de un 40 por ciento a partir de la arista horizontal situada a 1,20 metros de altura sobre el nivel del forjado de techo de la última planta, y en el plano de la fachada sobre la alineación, se podrán utilizar, además de lo especificado en el párrafo anterior y con las limitaciones que se expresan, como espacios habitables anexionados a la vivienda inferior y destinarlos a dependencias complementarias de la misma vivienda, en ningún caso podrán ser utilizados como vivienda independiente.

El acceso se hará desde la planta de piso inferior, y en éste habrán de ubicarse, al menos, el salón-comedor, la cocina, un dormitorio y un baño completo.

A efectos de habitabilidad, las dependencias bajo cubierta que se destinen a usos vivideros como dormitorios, etc., deberán cumplir con las superficies útiles mínimas establecidas para los mismos, en las zonas con altura igual o superior a 2,20 m.

En el caso de las zonas que se regulan por condiciones de edificabilidad en m^2/m^2 , se contará dentro de la edificabilidad total la parte cuya altura libre sea no inferior a 1,50 metros.

En las zonas reguladas por número de plantas, se contabilizará dentro de la superficie construida a efectos de su valoración, la parte que supere los 1,50 metros.

2. Con independencia de lo dispuesto para las zonas específicas por las Normas de Protección y Respeto del Conjunto Histórico-Artístico, se establecen las siguientes condiciones generales:

a) La superficie ocupada por la caja de escalera general de la edificación será la misma que en las demás plantas del edificio. La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 3,00 m. medida desde la cara inferior del forjado de cubierta. Quedará retranqueada de la fachada cuatro (4) metros, pudiendo quedar en fachada en la envolvente de la cubierta inclinada de la manera expresada en el párrafo anterior.

b) El cuarto de máquinas del ascensor se ajustará a las condiciones señaladas en la NTE/ITA sobre ascensores, con una ocupación máxima de tres veces la superficie del hueco del ascensor.

- La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 3,80 m. medida desde la cara inferior del forjado de cubierta.

- Deberán separarse como mínimo cuatro (4) metros de la alineación de fachada o ajustarse a lo dicho para espacios bajo cubierta.

- Los espacios cubiertos necesarios para otras instalaciones de climatización, etc., se admitirán con ocupación máxima del 5%, y las mismas limitaciones que para el cuarto de máquinas del ascensor.

c) En las zonas 3 y 4, exclusivamente, se autoriza un trastero en cubierta por vivienda, y vinculado a cada una de ellas, con las siguientes condiciones:

- En el caso de terraza plana deberán quedar bajo el plano inclinado de 45° formado a partir de la línea de intersección de la cara exterior de la fachada y la cara superior del último forjado.

- Su retranqueo mínimo a la línea de fachada será de 4 m.

- En caso de cubierta inclinada se ajustarán a las condiciones establecidas.

- Sólo se admite un trastero por vivienda, no pudiendo su superficie superar la cantidad de diez metros cuadrados.

- La cubierta y posibles fachadas de los trasteros tendrán las mismas características que las respectivas del edificio, en lo relativo a materiales, acabados, pendientes, etc.

Sección 4.ª De los salientes (vuelos) y entrantes.

Artículo 5.23. Cuerpos Salientes (vuelos).

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas y cuerpos volados.

2. Para cada Zona y/o Subzona se establece el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

0°	<=	A	<=	30°	D = 4,50
30°	<	A	<=	60°	D = 3,50
60°	<	A	<=	90°	D = 2,50
90°	<	A	<=	120°	D = 1,80
120°	<	A	<=	150°	D = 1,40
150°	<	A	<	180°	D = 1,00
		A	=	180°	D = 0,60

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y D la distancia mínima, en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

4. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual al mayor de los salientes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que el saliente del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm o a 2 m en caso de cuerpos cerrados.

5. La longitud del frente de voladizos no podrá ser superior al setenta y cinco por ciento de la totalidad de la longitud de cada fachada, excepto en las zonas del casco histórico-artístico, que se regula específicamente.

6. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Esta se medirá en el centro de la fachada, y cuando haya desnivel, no será inferior a 3,20 m en toda la longitud del saliente.

7. No se podrán abrir ventanas con vistas rectas, ni ningún tipo de vuelo sobre fincas colindantes situadas a menos de dos (2) metros de distancia.

8. No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.

Artículo 5.24. Cornisas y aleros

- El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los 30 cm medidos desde la línea de fachada o del cuerpo volado en caso de que exista.

En cualquier caso se permitirá la construcción de aleros tradicionales.

- En vivienda unifamiliar aislada o pareada el saliente máximo de cornisas y aleros será de 70 cm, medidos desde la línea de fachada.

Artículo 5.25. Jambas, molduras, pilastras, etc.

Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc no sobresaldrán más de 5 cm.

Artículo 5.26. Entrantes

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.

b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Artículo 5.27. Prevención de caídas

Cualquier hueco abierto directamente al exterior, así como terrazas, balcones, etc., deberán estar protegidos por un antepecho o barandilla de altura mínima un metro. Las barandillas o antepechos proporcionarán la seguridad suficiente por los materiales empleados y ejecución, no permitirán la trepa o escala por lo que no podrá emplearse barramento horizontal a menos de 75 centímetros del piso, o que puedan proporcionar apoyo o escala, o huecos con dimensiones a partir de 5 centímetros. Las barras verticales no tendrán separación superior a 12 centímetros.

Artículo 5.28. Patios

1. Las dimensiones mínima de los patios interiores de ventilación e iluminación deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir en interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro como mínimo y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

b) Las luces rectas de los locales habitados serán como mínimo un cuarto (1/4) de la altura del muro que cierre por el frente, contada hasta el límite de la altura de su coronación. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo, y en cualquier caso deberá cumplirse lo estipulado en el Código Civil.

c) En toda edificación la altura del patio se medirá, desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluidos el antepecho de fábricas si lo hubiere. En el caso de alturas diferentes de estos paramentos, se contabilizará la altura media de los mismos.

2. Los patios abiertos a fachada se autorizarán siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a 1,5 veces la anchura.

Artículo 5.29. Chimeneas de ventilación.

Estarán dotados obligatoriamente de chimeneas de ventilación los cuartos de baño, aseos, locales de calefacción, acondicionamiento de aire, despensas, cuartos de basura y garajes, así como las cocinas cuando estén integradas en el salón-comedor. Las de despensas, basuras, garajes, calefacción, acondicionamiento de aire y las que se dejen para ventilación de los bajos, sólo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Artículo 5.29. Chimeneas de salida de humos y gases.

1. Los conductos de salida de humos y gases deberán sobresalir dos (2) metros sobre la coronación del

edificio mas alto o del número de plantas permitidas, en un radio de diez (10) metros.

2. Los conductos de humos de fábricas, calefacción y de actividades que generen partículas en suspensión, estarán provistos de filtros que eviten la salida de partículas sólidas.

3. Todas las chimeneas serán accesibles y permitirán su limpieza interior.

4. Las chimeneas no se podrán instalar en fachada si no están integradas en el diseño de la misma.

5. Las cocinas de las viviendas deberán estar dotadas, además de la adecuada ventilación, con un conducto para la evacuación de humos y gases para cada cocina, o con un sistema homologado que garantice el no retorno de éstos a las cocinas que no sean la propia que los genera. .

Artículo 5.30. Portales.

1. El portal de entrada a edificaciones colectivas tendrá, desde la puerta hasta la escalera principal y ascensor si lo hubiese, un ancho mínimo de 1,50 m. Este itinerario se realizará de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/1995 sobre accesibilidad.

2. En viviendas colectivas el hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,40 m. Para viviendas unifamiliares se permite un hueco mínimo de 1,00 m.

3. La altura del umbral para acceder desde el exterior al interior no será mayor de 3 cm. Se redondeará o achaflanará el borde del mismo. También se admitirá un peldaño único con una altura máxima de 12 cm., salvada mediante un plano inclinado de pendiente no mayor del 30% y anchura no menor de 0,90 m.

4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio e industria en los portales de las fincas.

Artículo 5.31 Escaleras.

1. Los peldaños de las escaleras de los espacios comunes, en edificios de viviendas de nueva construcción, no podrán tener un ancho inferior a un (1) metro ni una altura inferior a 11 cm. En los casos de edificios existentes no se permitirá reducir el ancho de los peldaños cuando éste sea inferior a un (1) metro, para la autorización de instalación de ascensores en edificios que planteen la reducción de la longitud del peldañado para poder encajarlos.

2. Las huellas y contrahuellas serán uniformes en toda la altura de la escalera.

3. Las cajas de escaleras de los espacios comunes tendrán ventilación directa y luces rectas de un mínimo de tres (3) metros. En los edificios de hasta cuatro plantas (incluida la planta baja), se permitirá como alternativa luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, siempre que éste tenga una superficie en planta superior a un tercio (1/3) de la superficie de la caja de escalera, y en el ojo de la escalera se pueda

inscribir una circunferencia de 1,10 m de diámetro, así como tenga asegurada la ventilación a través de algún elemento practicable.

Artículo 5.32. Pasillos.

1. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes será de 1,20 m, y en los frentes de acceso al ascensor de 1,50 m.

2. En todo cambio de dirección de los espacios generales, y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá de un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro.

Artículo 5.33. Medianerías.

1. Todos los paramentos de las paredes medianeras deberán tratarse de forma que no quede ladrillo o material de fábrica al descubierto. Los paramentos enlucidos, visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas, y como mínimo blanqueados.

2. Los cerramientos en las paredes medianeras deberán cumplir la normativa específica de aislamiento acústico.

Artículo 5.34. Cubiertas.

1. En la zona 1 las cubiertas cumplirán las condiciones que se detallan en el Plan Especial del Casco Antiguo, entre las que se destacan:

a) Serán de teja cerámica curva. Se permite la cubierta mixta transitable e inclinada) siempre que la ocupación de la transitable sea como máximo del 20% del total de la cubierta.

b) Las pendientes de los faldones de las cubiertas inclinadas estarán comprendidas entre el 35 y 45%.

c) Las construcciones permitidas por encima de la última planta deberán estar cubiertas con teja cerámica curva.

2. Se prohíben en suelo urbano residencial las cubiertas de fibrocemento y chapas en acabado galvanizado. Quedan exentas de esta limitación todas las edificaciones que se puedan construir en suelo urbano industrial.

Las cubiertas de locales en planta baja, en edificios de viviendas que sobrepasen el fondo máximo edificable de éstas, o en zonas de uso característico residencial, serán planas de azoteas.

3. En el suelo no urbanizable, y en el urbanizable en régimen transitorio se prohíben los cerramientos y las cubiertas de acabado metalizado.

4. Las cubiertas de coronación de los edificios estarán definidas, total o parcialmente, por cualquiera de los tipos siguientes, con las limitaciones contenidas en la normativa específica de la Zona 1 (Casco Antiguo):

- Vertiente de tejado, partiendo del borde del alero con pendiente, que no exceda de un 40%, y al menos con un 20%.

- Cubierta de azotea, con antepechos de altura máxima de 1,20 m sobre la línea de cornisa.

- Mixtas con combinación de las dos anteriores.

Artículo 5.35. Aparcamientos.

1. En toda nueva construcción, será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda, o bien una por cada 100 m² de otros usos, siempre que tenga fachada a una calle de acceso rodado.

2. Se entiende por plaza aparcamiento todo espacio en el que sea posible inscribir, sin ningún obstáculo y libre de pilares, un rectángulo de 2,20x4,50 m dando frente a su acceso libre y suficiente para que se puedan realizar, sin mayores dificultades, las maniobras de entrada y salida hasta la vía pública. Las calles proyectadas en el aparcamiento para acceder a cada una de las plazas no será inferior a 4,50 m de anchura.

3. En cualquier caso cumplirán las siguientes condiciones:

a) La ventilación será natural mediante huecos a fachada o bien mediante ventilación forzada por chimeneas independientes de cualquier otra función.

b) La pendiente de las rampas no podrán exceder del 16% cuando sean rectas, y del 12% en los tramos curvos. Su ancho mínimo será de 3,00 m. En viviendas unifamiliares la pendiente de la rampa en tramos rectos podrá aumentar hasta un 20%.

c) El radio mínimo de giro, medido en el eje de las curvas, no será inferior a 6,00 m.

d) Dispondrán, en la salida, de una meseta horizontal con fondo mínimo de 4,50 m. medida a partir de la alineación oficial. El ancho mínimo de la entrada será de 3,00 m de ancho por 2,30 m de alto. En el caso de viviendas unifamiliares no se precisará meseta.

e) El hueco de entrada al aparcamiento en la línea de edificación a la vía pública será de 3,00 m para ancho de calle igual o superior a 7.00 m, en las inferiores a esta dimensión será de 4,50 m.

f) En caso de que se proyecte un montacoches para acceder al aparcamiento, la entrada de éste, con la dimensión regulada para éstos mecanismos, se situará al menos a una distancia de 1,50 metros de la fachada, y la embocadura a la calle será al menos de 3 metros.

g) En caso de aparcamientos de menos de 600 m² se podrá compartir la entrada del aparcamiento con la de acceso a las viviendas, con tal de que cumpla con un ancho mínimo de 4,50 m las dimensiones que se fijan para la meseta de espera y la entrada al aparcamiento de 3,00 m. La entrada al zaguán de acceso a las viviendas, cuyas dimensiones se corresponderán con las establecidas, estará adelantada 1,00 m hacia el exterior respecto a la entrada al aparcamiento.

h) La altura libre mínima, sin contar las instalaciones, será de 2,30 m en todos los puntos desde el acceso.

i) Será preciso prever, al menos, una plaza con dimensiones de 3,50 m por 4,50 m para uso de personas

con movilidad reducida necesitados de silla de ruedas, por cada 20 plazas proyectadas, no contabilizándose entre las necesarias por el número de viviendas. En caso de no demandarse el uso por persona con discapacidad reconocida entre los adquirentes o usuarios de las viviendas o locales de otros usos, quedará en propiedad de la comunidad de propietarios, que podrá disponer de su uso, condicionado a la demanda de persona con necesidad justificada. Estas plazas no podrán ser cedidas en propiedad. Las plazas que con estas dimensiones se proyecten por encima de las exigidas podrán ser cedidas en el régimen que se estime.

4. Se permite que las plazas de aparcamiento puedan ocupar espacios descubiertos dentro de la parcela, con las mismas condiciones establecidas para los otros casos.

5. En los solares que por sus reducidas dimensiones o especiales características la aplicación de dichas condiciones no permitan la obtención de una plaza de aparcamiento por vivienda en planta sótano, se podrá reducir el número de aparcamientos justificándolo adecuadamente. En caso de solares de dimensión inferior a 240 m², o cuando se justifique la imposibilidad técnica de su construcción, no se exigirá la dotación de plazas de aparcamiento.

6. Se permitirá, cuando se justifique suficientemente, la colocación de plataformas elevadoras con la obligación de dejar una meseta horizontal delantera frente a la vía pública de 4,50 m de fondo mínimo y ancho de acuerdo con la dimensión que le corresponda por el ancho de la calle.

Artículo 5.36. Cuartos de basura y limpieza.

1. Todo edificio de vivienda colectiva deberá disponer, salvo que se estime innecesario por el Ayuntamiento, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura y limpieza de espacios comunes con una superficie mínima de 2,00 m² y no menor de 0,50 m² por vivienda. Además dispondrá de un grifo con un vertedero. Tendrá ventilación directa o forzada, que no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baños, despensas y cocinas. Será independiente del cuarto de contadores de agua potable.

Artículo 5.37. Aparatos elevadores.

1. Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre las mismas.

2. En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea de cuatro plantas, contando incluso las que pueda haber bajo rasante, o mayor de 10,75 m, medidos desde la rasante de la calle hasta el pavimento de la última planta con locales de uso privativo (como trasteros en cubierta), será obligatorio instalar, al menos un ascensor que permita acceder a cada uno de los niveles de la edificación, incluido los que pueda haber bajo rasante, directamente desde el portal a nivel de acceso sin necesidad de utilizar otro

sistemas elevadores intermedios como salvaescaleras. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción.

3. En los edificios, instalaciones y servicios de uso público de nueva construcción, con más de una planta, tanto sean sobre rasante como bajo rasante, será preciso instalar un ascensor que permita acceder a todos los niveles desde la rasante de la calle.

4. En locales de planta baja, tanto de nueva construcción como en edificaciones existentes, en caso de necesitarlo, se deberá poder instalar un mecanismo elevador para uso de personas con movilidad reducida que garanticen la accesibilidad a los mismos desde la vía pública, y sin interferir con ésta, salvo en casos justificados que exigirán la autorización correspondiente.

En locales de planta baja en edificaciones existentes, que no permitan la accesibilidad a personas de movilidad reducida, deberá justificarse la desproporción de medios técnicos o económicos necesarios para su consecución y obtener la correspondiente autorización.

5. En todo caso, en cumplimiento de la Ley 5/1995 de promoción de la accesibilidad, en caso de no ser exigible la instalación de ascensor, en edificios de nueva construcción de altura superior a planta baja y piso, salvo las viviendas unifamiliares, deberán disponerse las especificaciones necesarias para la fácil instalación de un ascensor practicable, al que se pueda acceder directamente desde el nivel de la calle sin necesidad de mecanismos intermedios.

Artículo 5.38. Señalizaciones de edificios.

1. Todos los edificios deberán ser señalizados, una vez construidos, con el número de policía que le aplique el Ayuntamiento. Debiéndose colocar el número en un lugar visible, sobre o junto la puerta de entrada.

Artículo 5.39. Señalizaciones interiores en la edificación.

1. En todas las plantas de los edificios se indicará convenientemente el número de planta y la letra que le corresponde a cada vivienda o local.

Artículo 5.40. Antenas colectivas.

1. En todo edificio de más de tres (3) viviendas o de más de cuatro plantas será obligatorio la colocación de antenas colectivas de R.T.V.

2. Todas las antenas se instalarán cumpliendo las normas establecidas en la Orden de 23 de enero de 1967 para la aplicación de la Ley 49/1966 sobre antenas colectivas.

3. Asimismo se cumplirá la normativa sobre instalación de telecomunicaciones.

Artículo 5.41. Aislamientos.

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento térmico, contra el fuego y acústico, los cuales deberán estar

suficientemente justificados en el proyecto, al cumplimiento de la normativa básica aplicable en cada caso.

Artículo 5.42. Servicio de agua potable.

1. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, cuya instalación se realizará según la NTE IFA, IFC, IFF. En edificios de viviendas colectivas los contadores de las viviendas estarán centralizados en un cuarto accesible desde el portal de entrada de la edificación. Este tendrá un pequeño desagüe conectado a la red de saneamiento del edificio.

Artículo 5.43. Red de saneamiento.

1. La red de desagüe de los edificios conectará con la red general de alcantarillado por medio de una arqueta de dimensiones mínimas 40x40 cm situada en la acera de la edificación, señalizada adecuadamente e integrada en el pavimento de la acera.

Artículo 5.44. Energía eléctrica.

1. Todo edificio deberá tener la dotación necesaria de instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente en la materia. En edificios de viviendas colectivas los contadores de las viviendas estarán centralizados en un armario accesible desde el portal de la edificación. En viviendas unifamiliares el contador deberá leerse desde la fachada, estará empotrado en ésta, no sobresaldrá de su alineación.

Artículo 5.45. Instalación de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, contadores, etc. deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro ni molestias para los vecinos.

2. Se permite la instalación de depósitos de combustibles en la cubierta de la edificación, siempre que estos queden protegidos conforme a la normativa vigente y queden retranqueados de fachada y medianerías de forma que no sean visibles desde las vías públicas. En el ámbito del casco antiguo (PERI) deberán ocultarse bajo cámaras abiertas, de tal manera que queden ocultos de vistas, especialmente desde la panorámica del castillo.

Asimismo se podrán situar las instalaciones de captación de energía solar suficientemente integradas en la cubierta.

Sección 5.ª De la estética de los edificios.

Artículo 5.46. Aplicación

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 5.47. Composición arquitectónica y edificios distorsionantes.

Aquellos proyectos en los que se pueda apreciar que la edificación pueda resultar distorsionante o ridícula para el lugar en el que se pretenda realizar se le podrá denegar la licencia previa justificación razonada del impacto apreciado.

En los casos en los que las características de la edificación que se repone, o de las que se encuentren en su proximidad, presenten unas características propias de lo que se conoce como «arquitectura tradicional», con los valores que le confiere ésta, estén o no catalogadas, la composición arquitectónica y los materiales a emplear serán respetuosos con éstas, especialmente en los cascos antiguos de las pedanías, para lo que se profundizará en el conocimiento y estudio de aquellas.

Artículo 5.48. Edificios catalogados.

1. En los edificios incluidos en el Catálogo de edificaciones de interés se permitirán todas las obras encaminadas a su consolidación, de acuerdo con las condiciones que se especifican en el citado catálogo.

2. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

3. En cualquier caso deberán cumplir las normas y criterios establecidos en la Cartas de Venecia, y otras relativas a las intervenciones de conservación, pero siempre justificando la metodología a emplear.

En base a los criterios mantenidos por esta carta:

a) Debe justificarse la actuación en cuanto resulte una función útil para la sociedad.

b) Debe considerarse la excepcionalidad de la restauración, y en cualquier caso que esta se haga en base al respeto a los valores del propio monumento para lo que deberá hacerse siempre un estudio arqueológico e histórico del mismo. Habrá de quedar patente el momento histórico de la actuación sin desvirtuarlo.

c) Hay que ser respetuosos con la propia evolución histórica del monumento en cuanto a su propio valor documental.

d) Evitar falsificaciones y mimetismos.

e) No deben admitirse añadidos que desvirtúen el monumento.

Todo ello contenido especialmente en los artículos 5.º, 9.º, 11.º, 12.º y 13.º.

Artículo 5.49. Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 5.50. Condiciones estéticas en Suelo No Urbanizable y Urbanizable no Sectorizado en régimen transitorio.

Las edificaciones se integrarán en el paisaje utilizando materiales y colores tradicionales, prohibiéndose expresamente el uso de materiales de acabado metalizado tanto en paramentos de fachada como de cubierta.

Artículo 5.51. Soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 3,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de Zona.

Artículo 5.52. Medianeras

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

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

4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 5.53. Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación autorizada en fachada, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preferirán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendientes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

Artículo 5.54. Instalaciones del aire acondicionado.

1. Las instalaciones de refrigeración y acondicionamiento de aire no podrán sobresalir en ningún caso

de la línea de fachada, debiendo quedar disimuladas mediante elementos de cubrición que queden integrados en dicha fachada, tanto por su forma, volumen y color. Para evitar el impacto sobre los peatones no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

2. En edificaciones existentes, la instalación de aparatos de aire acondicionado no podrá modificar la composición de fachada, sino quedar integrados en la fachada, especialmente si se trata de zona 1. En edificios de nueva construcción las unidades exteriores se ubicarán siempre en azoteas, debiéndose prever siempre un hueco/s con las dimensiones suficientes para las instalaciones correspondientes. Se aconseja la preinstalación del aire acondicionado centralizado.

Artículo 5.55 .Conductos de humo y chimeneas de ventilación.

1. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados - que no podrán alojarse en las paredes medianeras, de las que deberán separarse mediante material refractario que lo aisle convenientemente - hasta una altura de dos (2) metros por encima de la última cubierta del edificio, y si ésta distara menos de dos (2) metros de otra construcción habitable, propia o ajena, dicha elevación deberá contarse sobre la cubierta de esta última construcción.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un (1) metro cuadrado, siendo su lado mínimo de setenta (70) centímetros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. En todo caso, los conductos de humos y chimeneas estarán provistos de sistema de depuración de filtrado de humos, que evitarán la salida de partículas sólidas.

4. Lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de lo previsto en las medidas correctoras de las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y las demás normas aplicables.

Artículo 5.56. Marquesinas

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en calles de ancho superior a 8 m (o calles sin circulación rodada, cualquiera que sea su anchura) donde se den los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,60 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos

en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm. se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,00 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 5.57. Anuncio y señales luminosas.

1. Salvo en casco histórico que serán de aplicación normas específicas, se permite la instalación de anuncios y señales luminosas como reclamo publicitario bajo las siguientes condiciones:

Para anuncios perpendiculares al plano de fachada (banderines):

a) Se instalarán en la zona de la fachada del local a anunciar, no sobrepasarán el techo de la planta donde se ubique, y a una distancia mínima de un (1) metro de la medianera con los locales colindantes.

b) Se colocará a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,80 m. En calles sin aceras la altura mínima del anuncio sobre la rasante de la calzada será de 3,60 m.

c) Su saliente máximo será $\frac{3}{4}$ del ancho de la acera y $\frac{1}{10}$ del ancho de la calle, hasta un máximo de 70 cm.

Para anuncios paralelos al plano de fachada:

a) Se instalarán en la zona de la fachada de local a anunciar.

b) Su saliente máximo será de 25 cm.

c) La altura mínima, para los que sobresalgan más de 5 cm. del paramento de fachada, sobre la rasante de la acera será de 2,50 m.

2. Los anuncios luminosos se situarán a 3,00 m como mínimo de la rasante de la acera. Se prohíben los anuncios luminosos intermitentes.

Artículo 5.58. Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Artículo 5.59. Toldos

Los toldos, que deberán siempre plegables, estarán situados, en todos sus puntos, incluso sus estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros, estando su instalación permitida en los siguientes casos:

a) En calles sin circulación rodada, con un saliente del 10% del ancho de la calle, sin rebasar el vuelo en ningún caso la dimensión de 1m.

b) En calles con circulación rodada siempre que su anchura total sea superior a 8 m, con un vuelo superior a 3 m, ni al ancho de la acera menos 60 cm., ni al 75% del ancho de acera.

En todo caso respetará el arbolado así como resto de mobiliario e infraestructura urbana pública existente.

6. NORMA SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Capítulo 6. Norma sobre supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 6.1. Objeto

1. La presente norma tiene por objeto cumplir con lo establecido en el artículo 2.2 de la Orden de fecha 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificaciones, que especifica que los Planes General de Ordenación que se revisen, deberán contener las determinaciones que para evitación y supresión de barreras arquitectónicas se establecen en la citada Orden.

En todo caso por ser de mayor rango se tendrá en cuenta todo lo que afecte al cumplimiento de la Ley 5/1995 sobre habitabilidad y accesibilidad en las edificaciones.

A los efectos previstos en la Ley citada se establecen en los apartados correspondientes las prescripciones adecuadas.

Artículo 6.2. Barreras exteriores y en edificación.

1. Tanto las obras de urbanización como las de edificación que se proyecten deberán cumplir, con lo establecido en los Capítulos I, II y III de la citada Orden, con las disposiciones vigentes en esta materia, y con las modificaciones legislativas que se vayan produciendo.

Artículo 6.3. Cumplimiento.

1. Se estará en lo dispuesto en el Capítulo IV de la mencionada Orden, así como en las disposiciones vigentes en esta materia y posteriores modificaciones.

7. NORMA SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EN MATERIA DE SEGURIDAD, FUERA DE ORDENACIÓN Y OBRAS PROVISIONALES

Capítulo 7. Norma sobre condiciones generales de seguridad, fuera de ordenación y obras provisionales

Artículo 7.1. Vallado de solares.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con cercado permanente, ejecutado con obra de fábrica de espesor suficiente para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

2. El cerramiento mínimo exigible cumplirá las siguientes condiciones:

a) La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,00m.

b) Estará realizado con materiales que aseguren su estabilidad, solidez y efectividad.

c) En el casco urbano se asegurará, por el material empleado, que el acabado permite un adecuado mantenimiento y aspecto estético.

d) Se colocará una puerta que permita el acceso en caso de necesidad.

e) Se colocarán uno o varios tubos, de diámetro adecuado, para permitir la salida de agua, en su caso, del solar.

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

4. Cuando se produzca el derribo de una edificación sin que se prevea la construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá de llevarse a efecto una vez terminadas los trabajos de demolición.

Artículo 7.2. Protecciones.

1. Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas. La altura mínima de las barandillas de protección será de un (1) metro, y huecos libres de dimensión no superior a 12 cm que no permitan la escala, para lo que no deberán colocarse elementos horizontales a menor altura de 0,75 m con el fin de impedirlo. .

Artículo 7.3. Ocupación de la vía pública.

1. En las vías públicas sólo se podrá depositar escombros y materiales cuando estos estén colocados en contenedores o apilados, y debidamente protegidos a efectos de deslizamientos, caídas o desplomes. En cualquier caso estarán debidamente señalizados tanto de día como de noche.

2. En casos muy justificados, y previa autorización municipal, se podrá ocupar la vía pública con grúas o montacargas, realizando un vallado de protección con sus señalizaciones correspondientes para el día y la noche.

3. No podrán levantarse kioscos en la vía pública sin la expresa concesión municipal, que determinará sus condiciones específicas, ni tampoco dedicarse a uso distinto al autorizado

Artículo 7.4. Normas de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

1. En todas la obras y trabajos de demolición a realizar, así como en la instalación de maquinaria, andamiaje, apuntalamientos, apeos, etc., se deberá cumplir la normativa vigente en cuanto a la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. La colocación de andamios, y actuaciones sobre las fachadas se harán bajo la dirección de técnico competente.

Artículo 7.5. Ruinas.

1. El Ayuntamiento declarará a un edificio en ruina cuando se den los supuestos contenidos en la Ley del

Suelo y las que sean de aplicación relacionadas con este tema.

2. La tramitación del expediente se realizará según lo dispuesto en la L.S. y Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.)

Artículo 7.6. Derribos.

1. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

2. Los derribos se realizarán sin arrojar escombros a la vía pública, debiéndose adoptar las medidas de seguridad oportunas en caso de empleo de tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros. Los materiales procedentes del derribo se transportarán a vertedero autorizado de residuos en vehículo convenientemente protegido para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

3. Cuando se vaya a realizar un derribo o vaciado importante, el promotor tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los propietarios de la fincas colindantes, por si deben adoptarse medidas de precaución especiales.

4. En general se cumplirá lo establecido en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, en cuanto a lo establecido sobre protecciones individuales y colectivas.

5. En todo caso se tendrá en cuenta la normativa sectorial de aplicación para la protección del medio ambiente, y la ordenanza municipal específica.

Artículo 7.7. Apeos.

1. Cuando para la ejecución de un derribo u otras obras en una edificación sea preciso apea la contigua, se solicitará licencia municipal por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación y/o planos necesarios, firmados por técnico competente.

2. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.

3. Igualmente los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos que estimen convenientes.

Artículo 7.8. Vallado de obra

1. En toda obra de nueva planta o derribo que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos, 2 m de altura y a una distancia máxima de 2 m de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a 0,80 metros los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

No se podrá cubrir el espacio de vía pública limitado por la valla.

2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

3. Si las características del tránsito lo aconsejan podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. La instalación de vallas se entiende siembre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra 1 mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 7.9. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares donde se vayan a realizar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción o instalación de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones oficiales destinados a vestuarios, aseos, depósitos de materiales y oficinas de obra. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícitamente la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas o evacuadas a la terminación de la obra, así como en caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 7.10. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras.

1. En general la maquinaria que se utilice en obra deberá estar en perfectas condiciones, y en su caso, haber pasado las revisiones preceptivas antes de su instalación y puesta en marcha

2. Toda maquinaria que en su desplazamiento afecte a zonas exteriores a la obra, o para su instalación precisen de inspección técnica cualificada, deberá solicitar autorización municipal para su instalación, acompañando, como mínimo la siguiente documentación:

a) Plano de situación de la maquinaria, indicando la zona de afección.

b) Póliza de seguro actualizada.

c) Certificado de buen funcionamiento y de seguridad de la máquina, firmado por técnico competente y debidamente visado por su Colegio Profesional.

d) Certificado de la casa suministradora, acreditativo del perfecto estado de montaje, condiciones admisibles de trabajo y de funcionamiento.

e) Certificado actualizado de revisión de Consejería de Industria.

8. NORMA SOBRE CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 8. Norma sobre condiciones generales de uso de la edificación

Artículo 8.1. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 8.2. Clasificación de usos.

1. A efectos de estas normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos de la edificación, y sus correspondientes categorías:

a) Residencial

b) Garaje-aparcamiento

- 1.ª Garaje-aparcamiento en vivienda colectiva.

- 2.ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar.

- 3.ª Garaje-aparcamiento uso público.

- 4.ª Garaje-aparcamiento edificio exclusivo.

c) Comercial

- 1.ª Locales comerciales hasta 500 m2.

- 2.ª Grandes superficies (Superiores a 500 m2 construidos totales).

d) Oficinas

- 1.ª Edificios exclusivos

- 2.ª Locales de oficinas en planta baja o primera.

- 3.ª Despachos profesionales administrativos y/o burocráticos.

- 4.ª Despachos para resto de servicios profesionales no incluidos en otro tipo de uso según la clasificación establecida en el presente art. 2.

e) Económico-dotacional e Industrial

- 1.ª Industrias y almacenes compatibles con vivienda.

- 2.ª Industrias y almacenes no compatibles con vivienda.

- 3.ª Industrias e instalaciones de necesaria ubicación en suelo no urbanizable.

- 4.ª Estaciones de servicios y surtidores

f) Hospedaje o Alojamiento Turístico

g) Salas de reunión

- 1.ª Casinos de juego, salas de bingo, salas de fiestas de juventud, discotecas.

- 2.ª Salones recreativos, restaurantes, cafés, bares y similares.

- 3.ª Atracciones y casetas de feria, bares, restaurantes, terrazas, conciertos y bailes (Todo ello al aire libre).

h) Espectáculos

- 1.ª Cinematógrafos, teatros, pabellones deportivos cubiertos, boleras y piscinas en edificios.

- 2.ª Campos de fútbol, plazas de toros, pistas polideportivas, frontones, pistas de atletismo, piscinas y campos de tiro en recintos.

- 3.ª Circos y demás espectáculos ambulantes.

j) Religioso

k) Cultural-educativo

- 1.ª Centros de estudios especiales de carácter oficial y bibliotecas.

- 2.ª Centros de investigación, Institutos de Educación Secundaria (I.E.S.), Centros de Educación Primaria y Educación Infantil.

- 3.ª Academias y centros de enseñanza privados con menos de 30 alumnos.

- 4.ª Academias y centros de enseñanza privados con 30 o más alumnos.

l) Asistencial-Sanitario

-1.ª Hospitales, sanatorios, dispensarios y Ambulatorios.

- 2.ª Consultorios, centros médicos.

- 3.ª Clínicas veterinarias y establecimiento similares.

- 4.ª- Residencias de ancianos tuteladas

Artículo 8.3. Simultaneidad de usos.

1. Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en la norma anterior, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la norma específica de la zona.

Artículo 8.4. Residencial

Definición 1. Se denomina uso residencial a todo ámbito o lugar destinado al alojamiento permanente de personas y que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y composición según la legislación establecida.

Condiciones de composición e higiénicas. 1. La composición de las viviendas, número de habitaciones, distribución y dimensionado se regulará por la legislación específica en materia de habitabilidad de la vivienda.

2. Se entiende por pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas y que cumplan las siguientes condiciones:

a) Dar sobre vía pública, calle o plaza

b) Recaer sobre espacio libre de edificación en bloques abiertos.

c) Dar a patio con dimensiones adecuadas que permitan recibir iluminación y ventilación.

3. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

4. Toda vivienda ha de ser exterior con fachada a calle o espacio público o espacio libre privado accesible, disponiendo, como mínimo, de dos piezas habitables a fachada en caso de viviendas de 3 y/o más dormitorios.

Cocinas 1. Serán independientes, salvo que se integren en el salón comedor. Los dormitorios, baños y aseos, no abrirán directamente a aquellas.

2. Tendrán una salida de humos y gases individualizado con salida a la cubierta independiente del hueco de luz y ventilación, en caso de carecer de este hueco deberá dotarse de conducto de ventilación independiente del de salida de humos, también con salida a la cubierta. No se permitirá la evacuación mediante conducto de humos, gases o ventilación con salida horizontal al patio o fachada.

Iluminación y Ventilación 1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas al exterior, bien a calle o plaza, bien a espacio libre en bloques abiertos o patios con dimensiones adecuadas que permitan recibir esa iluminación y ventilación.

Aislamiento térmico y acústico 1. Será de aplicación la normativa general.

2. Las viviendas situadas en planta baja deberán de separarse del terreno mediante un forjado sanitario que lo aisle de éste, así como protegerse de las humedades del subsuelo por medios técnicos adecuados.

3. En las zonas donde se prevea por los resultados del estudio del impacto del ruido, se garantizará el aislamiento acústico adecuado que se establezca.

Artículo 8.5. Garaje - aparcamiento

Definición 1. Se denomina «garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de acceso, paso y espera.

Clasificación 1. A los efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Garaje-aparcamiento en vivienda colectiva.

- 2.ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar.

- 3.ª Garaje-aparcamiento uso público

- 4.ª Garaje-aparcamiento edificio exclusivo.

Condiciones de uso 1. Los garajes-aparcamientos de uso público dispondrán de un urinario, un inodoro y un lavabo por cada 600 m² o fracción, de superficie útil.

2. Los garajes-aparcamientos edificio exclusivo dispondrán de aseos con separación de sexos formados cada uno, como mínimo, con un inodoro y un lavabo por cada 600 m² o fracción y planta, de superficie útil, estando adaptados ambos para el uso de personas con discapacidad.

3. La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,30 m.

4. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en la Normativa Básica sobre Condiciones de Protección Contra Incendios vigente, y resto de Reglamentación vigente de aplicación.

Artículo 8.6. Comercial

Definición 1. Se entiende por comercio aquellos locales destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- h) Varios (de regalos, librerías, etc.)

2. También se considera como uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda e insalubre en la que predomine el uso comercial.

Clasificación 1. Se establecen las siguientes categorías::

- 1.^a Locales comerciales hasta 500 m².
- 2.^a Grandes superficies (Superiores a 500 m² construidos totales).

Condiciones de los locales 1. Todos los locales de uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- c) Los locales comerciales en edificios de nueva construcción deberán dotarse de plazas de aparcamiento en proporción no inferior a una plaza por cada 50 m² de superficie, en las categorías 1.^a y 2.^a
- d) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.
- e) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 2,80 m.

f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público: hasta 200 m², un inodoro y un lavabo, por cada 500 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, instalados con independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento, y cumplirán con las normas de accesibilidad.

g) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, supermercados, grandes superficies y pasajes comerciales, podrán agruparse estos servicios. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de los locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

h) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

i) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en la Normativa Básica sobre Condiciones de Protección Contra Incendios vigente, Normativa Básica sobre Condiciones Acústicas vigente y Norma de Emisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

j) En su caso, el proyecto para la instalación de la actividad contendrá una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras aplicar.

2. Los locales que se establezcan en el primer sótano y semisótano, no podrán ser independientes del local de planta baja, al que se unirá con escaleras y huecos en una superficie no inferior a 10 m², salvo que tenga acceso directo desde la calle.

3. En todos los casos cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 1.000 m², dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

4. Los locales comerciales en pasajes sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá un acceso al público por ambos extremos y ancho como mínimo tres (3) metros.

5. Se permite la pequeña actividad comercial anexa a vivienda, siempre que su superficie sea inferior a 20 m² y su acceso sea directo desde la calle. Cumplirá las condiciones requeridas para el uso de vivienda.

Artículo 8.7. Oficinas

Definición 1. Son aquellos establecimientos destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

Clasificación 1. Se consideran las siguientes categorías:

- 1.^a Edificios exclusivos
- 2.^a Locales de oficinas en planta baja o primera.
- 3.^a Despachos profesionales.
- 4.^a Despachos para resto de servicios profesionales no incluidos en otro tipo de uso según la clasificación establecida en el precedente art. 2.

Dimensiones y condiciones de los locales 1. La altura libre será de 2,80 m.

2. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, con independencia para señoras y caballeros, cumplirán las normas de accesibilidad.

b) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

3. La luz y ventilación de los locales y oficinas tendrá que ser natural con fachada a la calle o espacio público.

Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

4. Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

5. En edificios de oficinas de categoría 1.^a, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

6. Los despachos profesionales ubicados en edificaciones de viviendas colectivas o unifamiliares, cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

7. En cualquier caso cumplirán lo establecido en estas normas, en la Normativa Básica sobre Condiciones de Protección Contra Incendios vigente y en la Normativa Básica sobre Condiciones Acústicas vigente, y la ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 8.8. Económico-dotacional e Industrial.

Definición 1. A efectos de estas Normas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2. Se incluyen también los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con suministro a

mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

Clasificación 1. A efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

- 1.^a Industrias y almacenes compatibles con vivienda.

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

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

c) Lavanderías

d) Talleres artesanos cuya superficie total no supere los 200 m² de superficie y la potencia instalada en maquinaria no supere los 10 Kw.

e) Modisterías

f) Estudios y laboratorios fotográficos

El resto de usos no serán incluidos en esta categoría.

- 2.^a Industrias y almacenes no compatibles con vivienda.

- 3.^a Industrias e instalaciones de necesaria ubicación en suelo no urbanizable.

- 4.^a Estaciones de servicios y surtidores

Artículo 8.9. Hospedaje o Alojamiento Turístico.

Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso los alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros, camping, apartamentos turísticos, etc), así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc (anexos a la actividad principal y en cumplimiento de la simultaneidad de usos especificada en el art. 3 sobre condiciones generales de uso de la edificación). La clasificación y condiciones de estos edificios e instalaciones será la que determine en cada caso la legislación específica vigente.

2. En cualquier caso cumplirá lo establecido en la Normativa Básica sobre Condiciones de Protección Contra Incendios vigente.

3. Las edificaciones de nueva construcción deberán disponer de una plaza de aparcamiento por habitación y/o apartamento, estudio o similar.

Artículo 8.10. Salas de reunión

Definición. Es el uso que corresponde a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y ocio.

Clasificación 1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Casinos de juego, salas de bingo, salas de fiestas de juventud, discotecas.

- 2.ª Salones recreativos, restaurantes, cafés, bares y similares.

- 3.ª Atracciones y casetas de feria, bares, restaurantes, terrazas, conciertos y bailes (Todo ello al aire libre).

Condiciones de los locales 1. Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

b) Los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con viviendas, caja de escalera ni portal de acceso a viviendas.

c) La altura libre de estos locales deberá ser, como mínimo, de 3,20 m. para los de 1.ª categoría y 2,80 m. para los de 2.ª categoría.

d) Dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público:

Para los de 1.ª categoría: cuatro plazas de urinarios, dos inodoros y dos lavabos para caballeros, y seis inodoros y dos lavabos para señoras, por cada 500 personas o fracción, reduciéndose aquellas a la mitad en caso de que el aforo sea inferior a 300 personas.

Para los de 2.ª categoría: hasta 200 m², un inodoro y un lavabo para caballeros y señoras independientemente, a partir de los 200 m² serán de aplicación las condiciones establecidas para los de 1.ª categoría. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

En todos los casos se cumplirán las condiciones que establecen las normas de accesibilidad.

La altura libre mínima de los aseos no será inferior a 2,50 m.

e) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros.

En el segundo caso, se exigirá la inclusión en el proyecto de anexo donde se detalle las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

f) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas normas, Normativa Básica sobre Condiciones de Protección Contra Incendios vigente, Normativa Básica sobre Condiciones Acústicas vigente, Reglamento General de Policía y Espectáculos

Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Emisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

g) En su caso, el proyecto para la instalación de la actividad contendrá una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras aplicar.

2. Se autorizarán los de 3.ª categoría exclusivamente los días de feria patronal, previa autorización municipal. Se permitirán las terrazas siempre que se justifique que, en la ocupación de la acera o zona peatonal, quede un paso libre para los peatones de un metro y medio como mínimo (1,50 m), y previa autorización municipal.

3. Las atracciones feriales, solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de la revisiones reglamentarias, en su caso, a que estén sujetas dichas instalaciones.

4. Las instalaciones fijas deberán prever, en edificaciones de nueva construcción, disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 personas de aforo.

Artículo 8.11. Espectáculos.

Definición 1. Corresponde a este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

Clasificación 1. Se establecen las siguientes categorías :

- 1.ª Cinematógrafos, teatros, pabellones deportivos cubiertos, boleras y piscinas en edificios.

- 2.ª Campos de fútbol, plazas de toros, pistas polideportivas, frontones, pistas de atletismo, piscinas y campos de tiro en recintos.

- 3.ª Circos y demás espectáculos ambulantes.

Las actividades no relacionadas anteriormente, se clasificarán por analogía en las distintas categorías.

Condiciones para su instalación 1. Las actividades clasificadas en la categoría 3.ª, solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de las revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sometidas dichas instalaciones.

2. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas normas, Normativa Básica sobre Condiciones de Protección Contra Incendios vigente, Normativa Básica sobre Condiciones Acústicas vigente, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Emisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

3. En edificaciones de nueva construcción estas instalaciones deberán prever una plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores.

Artículo 8.12. Religioso.

Definición Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Condiciones 1. En general cumplirán con lo prescrito en estas normas, Normativa Básica sobre Condiciones de Protección Contra Incendios vigente, Normativa Básica sobre Condiciones Acústicas, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Emisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 8.13. Cultural-Educativo

Definición 1. Corresponde a los edificios y locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos los grados y especialidades.

Clasificación 1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.^a Centros de estudios especiales de carácter oficial y bibliotecas.
- 2.^a Centros de investigación, Formación Profesional, EGB e Institutos.
- 3.^a Academias y centros de enseñanza privados con menos de 30 alumnos.
- 4.^a Academias y centros de enseñanza privados con 30 o más alumnos.

Condiciones 1. Las actividades clasificadas como de 3.^a y 4.^a categoría podrán desarrollar su actividad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie y volumen mínimo será de:

Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada estudiante.

Diez (10) metros cúbicos por cada estudiante.

En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

b) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

c) Los locales tendrán los siguientes servicios:

- Un inodoro y un lavabo se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento. Se adaptarán a las normas de accesibilidad.

d) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

e) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas normas, Normativa Básica sobre Condiciones de Protección Contra Incendios vigente, Normativa Básica sobre Condiciones Acústicas vigente, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Emisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

3. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en edificaciones de nueva construcción por cada 50 m² construidos.

Artículo 8.14. Asistencial - Sanitario.

Definición 1. Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos, o personas de la tercera edad en régimen tutelado.

Clasificación 1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.^a Hospitales, sanatorios, dispensarios y Ambulatorios.
- 2.^a Consultorios, clínicas y centros médicos.
- 3.^o. Clínicas veterinarias y establecimiento similares.
- 4.^o. Residencias de ancianos tuteladas

Condiciones 1. Los usos clasificados podrán desarrollar su actividad en locales, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m para los principales y de 1,00 m para los secundarios.

b) Los locales tendrán los siguientes servicios:

- Un inodoro y un lavabo, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento. Se adaptarán a la normas de accesibilidad.

c) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

d) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas normas, Normativa Básica sobre Condiciones de Protección Contra Incendios vigente, Normativa Básica sobre Condiciones Acústicas vigente, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Emisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

3. Los centros de atención a enfermos, ya sean hospitales o consultorios, estarán dotados de una plaza de aparcamiento por cada 25 m².

Artículo 8.15. Usos existentes.

1. Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resulten disconformes con el Plan, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de su expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a derecho.

Artículo 8.16. Usos en edificaciones fuera de ordenación.

1. En edificaciones fuera de ordenación se podrán autorizar usos permitidos en la zona con carácter provisional hasta que la edificación se ajuste a las condiciones urbanísticas establecidas, sin derecho a indemnización por la extinción de la actividad.

9- NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA

Capítulo 9. Normas específicas para cada zona.

Suelo urbano:

U SUELO URBANO

1. CASCO ANTIGUO

Casco antiguo de Caravaca

Casco antiguo pedanías

2. CASCO URBANO

3. CASCO ACTUAL-ENSANCHE

3.1. RESIDENCIAL EXTENSIVA PLANEAMIENTO ANTERIOR

4. NORMATIVA REMITIDA A PLANEAMIENTO ANTERIOR

5. RESIDENCIAL EXTENSIVA

5c. CAMINO EDIFICABLE

6. ECONÓMICO-DOTACIONAL

6 a INDUSTRIAL

7. ZONA VERDE PUBLICA

7a ZONA VERDE PRIVADA

8a EQUIPAMIENTOS COLMATANDO PARCELA

8b EQUIPAMIENTOS EXENTOS EN PARCELA

8c EQUIPAMIENTO DE OCIO

9 COMUNICACIONES Y CAUCES

UE- UNIDAD DE ACTUACIÓN

PE- PLAN ESPECIAL

UNR SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

Suelo urbanizable:

UR-S SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-NS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO GENERAL

UR-H1 HUERTA URBANIZABLE TIPO 1

UR-H2 HUERTA URBANIZABLE TIPO 2

UR-P URBANIZABLE ESPECIAL ENTORNO DE PEDANÍAS

Suelo no urbanizable:

NU-LIC LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO

NU-ZEPA ZONA ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES

NU-PA PROTECCIÓN AMBIENTAL

NU-F PROTECCIÓN FORESTAL

NU-I INADECUADO PARA URBANIZAR

NU-AA AGRÍCOLA DE INTERÉS AMBIENTAL

Suelos con protección específica:

ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN:

- P LUGARES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO, HIDROLÓGICO Y GEOLÓGICO.

- A PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

- V VIVIENDAS DE INTERÉS

- E ERMITAS

- EE ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO

- PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

- PROTECCIÓN DE CAUCES

- PROTECCIÓN DE REDES

- PROTECCIÓN DE URBANIZACIONES

- PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE QUE HAYA SUFRIDO INCENDIO

Sistemas generales:

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- SISTEMA GENERAL VIARIO

- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

1. Casco antiguo

- Casco antiguo de Caravaca

Concepto: Se califica como Casco Antiguo la zona marcada como «1» en los planos de Ordenación, que incluye el Conjunto Histórico declarado de la ciudad de Caravaca de la Cruz y se corresponde sensiblemente con la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Caravaca de la Cruz, tras la aplicación de algunos reajustes en su contorno.

Determinaciones: Será de aplicación todo lo dispuesto en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Caravaca de la Cruz, salvo las modificaciones, normalmente puntuales, que introduce este planeamiento, que sustituirán a la reflejadas en dicho PERI, que se refieren a determinados cambios de alineaciones, que no alteran el trazado histórico, y usos principalmente, contenidas en los planos y normas, así como las situaciones especiales que se especifican en el párrafo siguiente.

Las referencias del PERI a Normas y Ordenanzas del Planeamiento anterior quedarán derogadas, siendo sustituidas por las correspondientes, análogas o similares incluidas en el presente Plan.

En todo caso las actuaciones en los Bienes de Interés Cultural, o en el ámbito de su entorno, deberán ser informados favorablemente por la Dirección General de Cultura.

Los B.I.C. declarados a los que no se les haya delimitado su entorno quedan a expensas de ello, y de manera cautelar todas las obras que se soliciten en la manzana en la que se encuentre y en las fachadas confrontantes deberán ser enviadas a la Dirección General de Cultura para la obtención de informe que deberá ser favorable.

Situaciones especiales:

Se significan con la denominación «1» seguido de las letras del abecedario y les serán de aplicación las condiciones siguientes:

1.a) Edificación junto a Casa de la Cultura con fachada a Avenida de los Andenes: la altura de cornisa, en esta fachada, no podrá superar la de la Casa de la Cultura, y un máximo de tres plantas.

1.b) Casa conocida como de San Juan de la Cruz, en la Plaza del Templete, donde se fundó el convento de Padres Carmelitas. En las actuaciones posibles sobre la misma, no se permitirá más que la rehabilitación. El Ayuntamiento se reserva el derecho de tanteo en caso de enajenación.

1c) Antiguo Colegio de la Consolación, en la calle Puentecilla, el Ayuntamiento se reserva el derecho de tanteo en caso de enajenación.

1d) Convento de Madres Carmelitas, en la calle Mayor. Las posibles remodelaciones que se lleven a cabo en esta edificación y huerto anexos, tendrán las siguientes limitaciones:

- La iglesia mantendrá su carácter de edificio de culto religioso

- El edificio del convento deberá conservarse en su estructura integral, manteniendo la volumetría principal, cubiertas, etc.

- El huerto se mantendrá en la parte donde se encuentra el arbolado de mayor porte e interés, pudiéndose edificar dentro de la planta señalada en el plano, y con la altura que se establece. La cubierta de la planta

baja, libre de edificación, tendrá un tratamiento de terraza ajardinada continuación del huerto central.

- Por su carácter de B.I.C. cualquier actuación deberá ser informada favorablemente por la Dirección General de Cultura.

Usos

Uso preferente

Residencial (todas las plantas sobre rasante)

Usos permitidos

Garaje-Aparcamiento: 1.ª y 2.ª Categoría (Planta baja y sótano)

Comercial: 1.ª Categoría (planta sótano, baja y primera)

Oficinas: (todas las plantas)

Industrial: 1.ª Categoría (Planta baja).

Hotelero: (Edificio exclusivo)

Salas de Reunión: 2.ª Categoría (Planta baja, sótano o primera anexas)

Religioso: (Edificio Exclusivo)

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

Resto categorías (Edificio exclusivo)

Asistencial-Sanitario: 2.ª y 3.ª categoría (Planta primera, baja y sótano anexo)

Usos prohibidos

Todos los demás.

- Cascos antiguos de las pedanías:

Concepto: Se califica como Casco Antiguo las zonas marcadas como «1» en los planos de Ordenación, que se corresponden con aquellas zonas de los núcleos urbanos de pedanías de más marcado carácter ambiental por la tipología y antigüedad tanto de las edificaciones como de la trama urbana.

Ordenación. Edificación en manzana cerrada.

Alineaciones y rasantes señaladas en planos: Salvo indicación en contra indicada en los planos se mantendrá el carácter de la zona mediante la conservación de las alineaciones, rasantes y tipología de las edificaciones existentes

Volumen. Limitación de altura, número de plantas y fondo máximo edificable

Parcela mínima 60 m²

Fachada mínima 5m

Se admiten excepciones entre medianerías existentes

Altura máxima 2 plantas

Altura mínima Una planta menos.

Altura máxima según número de plantas I - 4 m

II - 7 m

Fondo máxim- 17 m en planta de pisos.

Sin limitación de fondo en la planta baja, cuando no esté destinado a vivienda, en cuyo caso se mantendrán los 17 m.

Vuelos Exclusivamente vuelos abiertos:

Vuelos s/ancho calle:

menor de 4 m.	0,20 m
de 4 a 8 m.	0,40 m
Mayor de 8 m.	0,80 m

Longitud máxima : 1,50 m cada balcón y 30% de fachada en total.

Excepciones:

- Edificaciones existentes: En actuaciones de rehabilitación o restauración de edificaciones existentes, se podrá mantener la altura y fondo de las mismas, aun cuando no se adapten a las alturas máximas fijadas.

- Edificios catalogados: Los Edificios catalogados se sujetarán a las condiciones establecidas en el catálogo.

Usos

Uso preferente

Residencial (todas las plantas sobre rasante)

Usos permitidos

Garaje-Aparcamiento: 1.ª y 2.ª Categoría (Planta baja y sótano)

Comercial: 1.ª Categoría (planta sótano, baja y primera)

Oficinas: (todas las plantas)

Industrial: 1.ª Categoría (Planta baja).

Hospedaje o Alojamiento Turístico

Salas de Reunión: 2.ª Categoría (Planta baja, sótano o primera anexas)

Religioso:

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

Resto categorías (Edificio exclusivo)

Asistencial-Sanitario: 2.ª y 3.ª categoría (Planta primera, baja y sótano anexo)

Usos prohibidos

Todos los demás.

Estética. Serán de aplicación las Normas Especiales de Protección del Conjunto Histórico-Artístico en el ámbito de éste.

En el resto se aplicarán las siguientes:

- Los acabados de fachada no serán de ladrillo visto, salvo que éste sea del conocido como de «tejar».

- La cerrajería de balcones, barandillas, etc. será de forja o fundición.

- La carpintería de puertas y ventanas será de madera, o metálica pintada en colores no metalizados.

- Las cubiertas serán: las de tejado con teja cerámica curva; las de terraza con baldosa cerámica no vidriada.

- Los rótulos y carteles se adaptarán a la normativa del Conjunto Histórico.

Los proyectos entre medianerías deberán considerar las edificaciones entre las que se sitúe.

2. Casco urbano

Concepto. Se califican como «Casco Urbano» aquellas áreas marcadas como «2» en los planos de Ordenación, que se corresponden:

- En la ciudad de Caravaca con las zonas anejas al casco antiguo, que no reúnen suficiente interés ambiental como para incluirse en el ámbito de la zona declarada conjunto histórico-artístico, y que presentan actualmente una ordenación urbana con cierta degradación.

- En pedanías con las zonas que conforman la trama urbana existente, así como las de nueva creación, donde se mantiene el esquema de edificación en manzana cerrada.

Ordenación. Edificación en manzana cerrada.

Alineaciones y rasantes señaladas en planos. Se podrá retranquear al menos 3 metros la edificación para dejar espacios libres privados delanteros, sin que ello suponga aumento del fondo edificable. Igualmente y en el caso de cascos urbanos de pedanías se admitirán retranqueos laterales de la edificación de al menos 3 metros.

Volumen. Limitación de altura, número de plantas y fondo máximo

Parcela mínima 80 m²

Fachada mínima 6 m

Se admiten excepciones entre medianerías

Altura máxima:

- En el casco urbano de Caravaca será de dos plantas, salvo las calles cuya altura se fija en tres plantas,.

- En Barranda y Archivel, se admitirán tres plantas a excepción de Noguericas y Casicas a las que se les aplicará el régimen del resto de pedanías.

- Resto de pedanías 2 plantas.

Altura máxima según número de plantas

I - 4 m

II - 7 m

III - 10 m

Altura mínima. Una planta menos.

Fondo edificable. 17 m en plantas en planta de piso.

Sin limitación en planta baja, salvo que se destine a vivienda, en cuyo caso será también de 17 m.

Vuelos. Se permiten vuelos abiertos y cerrados de acuerdo a las siguientes condiciones:

Ancho de calle	Cuerpo cerrado	Balcón
hasta 6m	0,00 m	0,30 m
de 6 a 8 m	0,40 m	0,70 m
de 8 a 10 m	0,80 m	0,80 m
más de 10 m	1,00 m	1,00 m
Longitud máxima:	75% de fachada	

Cuando una edificación de a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas

Usos

Uso preferente

Residencial (todas las plantas sobre rasante)

Usos permitidos

Garaje-Aparcamiento: 1.ª y 2.ª Categoría (Planta baja y sótano)

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

Oficinas: (todas las plantas)

Industrial: 1.ª Categoría (Planta baja).

Hospedaje o Alojamiento Turístico

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

Espectáculos: 1.ª categoría (Edificio exclusivo)

Religioso:

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

Resto categorías (Edificio exclusivo)

Asistencial-Sanitario: 1.ª, 2.ª y 4.ª Categoría (Edificio exclusivo)

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

Usos prohibidos

Todos los demás.

Estética. En los ámbitos del casco urbano de Caravaca serán de aplicación las Normas Especiales de Protección del Conjunto Histórico-Artístico.

En los cascos antiguos de las pedanías, en los casos en los que las características de la edificación que se repone o de las que se encuentren en su proximidad presenten unas características propias de lo que se conoce como «arquitectura popular», con los valores que le confiere ésta, la composición arquitectónica en las nuevas construcciones y los materiales a emplear serán respetuosas con ellas, pudiendo exigirse la adecuación necesaria.

3 Casco Actual-Ensanche

Concepto. Se califican como «Casco Actual» aquellas áreas marcadas como «3» en los planos de Ordenación, que corresponden a las áreas de edificación más reciente de la ciudad de Caravaca de la Cruz, surgidas de los modernos ensanches y del plan de ordenación que se revisa.

Ordenación. Edificación en manzana cerrada.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

Volumen. Limitación de altura, número de plantas y fondo máximo

Parcela mínima 100 m²

Fachada mínima 6 m

Se admiten excepciones entre medianerías de edificaciones existentes.

Altura máxima. La que se especifica en los planos.

Altura máxima según número de plantas

I - 4 m

II - 7 m

III - 10 m

IV - 13 m

V - 16 m

VI - 19 m

VII - 22 m

Altura mínima. Dos plantas menos.

Fondo edificable. 17 m en plantas en planta de piso.

Sin limitación en planta baja, salvo que se destine a vivienda, en cuyo caso será también de 17 m.

Vuelos. Se permiten vuelos abiertos y cerrados de acuerdo a las siguientes condiciones:

Ancho de calle	Cuerpo cerrado	Balcón
hasta 6 m	0,00 m	0,30 m
de 6 a 8 m	0,40 m	0,70 m
de 8 a 10 m	0,80 m	0,80 m
más de 10 m	1,00 m	1,00 m
Longitud máxima:	75% de fachada	

Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas.

Usos

Uso preferente

Residencial (todas las plantas sobre rasante)

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.

3.1 Residencial Extensiva Planeamiento Anterior

Concepto. Se califican como «Residencial Extensiva remitida a planeamiento anterior» aquellas áreas marcadas como «3.1» en los planos de ordenación, que corresponden a las zonas donde se ha establecido como ordenación más adecuada la edificación aislada en el interior de parcelas propias. Responde tanto a zonas ya existentes provenientes del Plan anterior, como de nueva creación.

Ordenación. Edificación aislada en parcela propia.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos,

Volumen. Limitación de altura, número de plantas, ocupación y edificabilidad.

Parcela mínima: 300 m²

Ocupación: 40% sobre superficie neta de parcela

Edificabilidad: 0'80 m²/m² sobre superficie neta de parcela

Altura máxima: Dos plantas.

Altura máxima según número de plantas

I - 4 m

II - 7 m

Retranqueos: Tres metros (3 m), tanto a fachadas como a linderos.

Vuelos: No se establece limitación, siempre que cumplan los retranqueos establecidos y contabilicen el 50% de la superficie que cubren a efectos de edificabilidad y ocupación.

Usos

Uso preferente

Residencial

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, primera,

semisótano y sótano anexo)

Hospedaje o Alojamiento Turístico (Edificio exclusivo)

Oficinas: 3.ª y 4.ª Categoría (todas las plantas)

Usos prohibidos

Todos los demás.

Vallados

Las parcelas se vallarán en los linderos tanto a fachada como a los laterales con obra de fábrica de altura máxima de 0,80 m, y resto hasta los 2 m con setos vegetales o cerramientos ligeros.

4. Normativa remitida a planeamiento anterior

Concepto. Se califican como zona «Remitido a Planeamiento anterior» aquellas áreas marcadas como «4» en los planos de Ordenación, que se corresponden con los instrumentos de planeamiento y desarrollo aprobados y actualmente en fase de ejecución, así como a los restantes polígonos o unidades de actuación que se mantienen del planeamiento anterior por estar gestionadas en base a las determinaciones de aquel, así como aquellos sectores que, conforme a la legislación urbanística regional y sus reglamentos de desarrollo, incorporan la ordenación pormenorizada en el planeamiento vigente.

Por sus características específicas no se incluye en esta categoría sino que se le da una calificación propia al ámbito que se corresponde sensiblemente con el Plan Especial del Casco Histórico de Caravaca.

Normativa. En todo lo referente a Ordenación, volumen, etc., será de aplicación la normativa específica aprobada en su día para cada uno de estos documentos de desarrollo.

En lo referente a USOS serán aplicables los permisos por el planeamiento específico así como los de las tipologías similares contemplados en las zonas de estas Normas.

En todo caso prevalecerán sobre las normas particulares de cada una de las zonas, las de carácter genérico de este Plan que se puedan contradecir con aquellas, o que no estuvieren contempladas.

Las modificaciones que se introducen en los planos del Plan también prevalecerán sobre la ordenación del planeamiento anterior.

Planeamiento anterior vigente y remitido

Planeamiento anterior Tramitación Hoja	Situación Fecha Aprobación
P.E.R.I. «Casco Antiguo» 01/91	Casco Antiguo- Aprob. Def. 21/05/85
P.P. SCR-I Aprob. Def. D2	Zona sur Camino del Huerto 05/07/85
P.P. SCR-II Aprob. Def. E3, F2 y F3	Prolongación Gran Vía 29/06/96
P.E.R.I. «Entorno del Templete» Aprob. Def. Se asume con las D3	Entorno del Templete 08/03/01
modificaciones en trámite.	
P.E.R.I. «Calle nueva apertura entre gados. 19/07/96	Ciudad jardín-Junto a los Juzgados. Aprob. Def. D4
Puentecilla-Ciudad Jardín»	
P.E.R.I. SENPA En trámite E3	Ctra. de Granada _____
Sector con Ord. pormenorizada UR-S1-A Nevaz- Convenio Urb A1, A2, B1 y B2	Buena Vista-Barranco del Ordenación Pormenorizada incorporada al PGMO
P.P. Industrial Sector «Ampliación de Cavila» Aprob. Def.	Cavila 25/09/03

5 Residencial extensiva

Concepto. Se califican como «Residencial Extensiva» aquellas áreas marcadas como «5» en los planos de Ordenación, que se corresponden a las zonas donde se ha establecido como ordenación más adecuada la edificación aislada en el interior de parcelas propias, con una edificabilidad y ocupación por tanto más bajas que en las normas anteriores. Responde tanto a zonas ya existentes, como de nueva creación.

Ordenación. Edificación aislada en parcela propia.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos,

Volumen. Limitación de altura, número de plantas, ocupación y edificabilidad.

Parcela mínima: 500 m²

Ocupación: 30% sobre superficie neta de parcela

Edificabilidad: 0'40 m²/m² sobre superficie neta de parcela

Altura máxima: Dos plantas.

Altura máxima según número de plantas

I - 4 m

II - 7 m

Retranqueos: Cuatro metros (4 m), tanto a fachadas como a linderos.

Vuelos: No se establece limitación, siempre que cumplan los retranqueos establecidos y contabilicen el 50% de la superficie que cubren a efectos de edificabilidad y ocupación.

Usos

Uso preferente

Residencial

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, 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.

Vallados

Las parcelas se vallarán en los linderos tanto a fachada como a los laterales con obra de fábrica de altura máxima de 0,80 m, y resto hasta los 2 m con setos vegetales o cerramientos ligeros.

5c. Residencial extensiva en caminos

Concepto. Se recogen con esta denominación las áreas alineadas frente a caminos con un grado de edificación suficiente para poder considerarlas dentro de las categorías de suelo urbano especial a las que hace referencia la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

Ordenación. Edificación aislada en parcela propia.

Alineación. El vallado de cerramiento se situará a 7,5 m de eje del camino.

El terreno de propiedad privada comprendido entre la línea de fachada del vallado y el camino, será de cesión obligatoria.

Volumen. Limitación de altura, número de plantas, ocupación y edificabilidad.

Parcela mínima: 500 m², una vez efectuada la cesión necesaria.

Fachada mínima: 15 m

Ocupación: 30% sobre superficie neta de parcela

Edificabilidad: 300 m² máximos de superficie construida

Altura máxima: Dos plantas

Altura máxima: 7 m

Retranqueos: Cuatro metros (4 m), tanto a fachadas (vallados) como a linderos.

Vuelos: No se establece limitación siempre que se cumplan los retranqueos establecidos y contabilicen el 50% de la superficie que cubren a efectos de edificabilidad y ocupación.

Usos

Uso preferente

Residencial

Usos permitidos

Garaje-Aparcamiento: 2.ª Categoría (Planta baja y sótano)

Hospedaje o Alojamiento Turístico (Edificio exclusivo)

Usos prohibidos

Todos los demás.

Vallados

Las parcelas se vallarán en los linderos tanto a fachada como a los laterales con obra de fábrica de altura máxima de 0,80 m, y resto hasta los 2 m con setos vegetales o cerramientos ligeros

6 Económico-Dotacional

Concepto. Se califican como «Económico-Dotacional» aquellas áreas marcadas como «6» en los planos de Ordenación, que se corresponden con aquellas zonas de uso o vocación industrial, talleres, almacenes, etc., donde ya existen edificaciones dedicadas a este uso, a veces a falta de su adecuada ordenación, así como edificaciones dedicadas a grandes comercios, hostelería, etc.

Ordenación. Edificación aislada en parcela propia.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

Volumen. Limitación de altura, ocupación y número de plantas.

Parcela mínima: 750 m²

Fachada mínima: 10 m

Ocupación: 60% sobre superficie neta de parcela

Edificabilidad: 0'80 m²/m² sobre superficie neta de parcela

Altura máxima: Dos plantas.

Altura máxima según número de plantas

I - 9 m

II - 9 m

Únicamente se podrá sobrepasar esta altura en aquellos casos excepcionales que lo precisen, bien por funcionalidad, tipología de uso, instalaciones, etc. Todo ello debidamente justificado.

Retranqueos: Cinco metros (5 m), tanto a fachadas como a linderos.

Se considerará situación excepcional la de las edificaciones existentes y en uso a la fecha de aprobación provisional del Plan General Municipal de Ordenación, pudiéndose realizar ampliaciones de las mismas hasta el 50% de la superficie construida, respetando el retranqueo mínimo de 5 m a fachadas y linderos, o en el caso de alineaciones existentes y consolidadas, la continuación hasta un 40% máximo de dicha alineación.

Usos

Uso preferente

Industrial: 1.ª, 2.ª y 4.ª Categoría.

Usos permitidos

Residencial (Vivienda guarda anexa a industria)

Comercial: 2.ª Categoría

Oficinas: (Anexas a industria)

Hotelero

Salas de Reunión: 1.ª y 2.ª Categoría

Usos prohibidos

Todos los demás.

Régimen de uso

En los casos en los que se constituyan Entidades Urbanísticas de Conservación, los propietarios de las parcelas afectadas estarán obligados a incluirse en ellas.

6a. Industrial

Concepto. Se califican como «Industrial» aquellas áreas marcadas como «6a» en los planos de Ordenación, que se corresponden con aquellas zonas de uso o vocación industrial, talleres, almacenes, etc., donde ya existen edificaciones dedicadas a este uso, así como edificaciones dedicadas a grandes comercios, hostelería, etc.

Ordenación. Edificación aislada en parcela propia.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

Volumen. Limitación de altura, ocupación y número de plantas.

Parcela mínima: 750 m²

Fachada mínima: 15 m

Ocupación: 60% sobre superficie neta de parcela

Edificabilidad: 0'80 m²/m² sobre superficie neta de parcela

Altura máxima: Dos plantas.

Altura máxima según número de plantas

I - 9 m

II - 9 m

Únicamente se podrá sobrepasar esta altura en aquellos casos excepcionales que lo precisen, bien por funcionalidad, tipología de uso, instalaciones, etc. Todo ello debidamente justificado.

Retranqueos: Tres metros (3 m), tanto a fachadas como a linderos.

Se considerará situación excepcional la de las edificaciones existentes en las que no se cumplan estos retranqueos.

Usos

Uso preferente

Industrial: 1.ª, 2.ª y 4.ª Categoría.

Usos permitidos

Residencial (Vivienda guarda anexa a industria)

Comercial: 2.ª Categoría

Oficinas: (Anexas a industria)

Hotelero

Salas de Reunión: 1.ª y 2.ª Categoría

Usos prohibidos

Todos los demás.

Régimen de uso

En los casos en los que se constituyan Entidades Urbanísticas de Conservación, los propietarios de las parcelas afectadas estarán obligados a incluirse en ellas.

7. Zonas verdes públicas

Concepto. Se califica como «Zona Verde Pública» aquellas áreas marcadas como «7» en los planos de Ordenación, que se corresponden a aquellas zonas libres y parques públicos o zonas verdes situadas sobre suelo urbano o urbanizable, pertenecientes bien a sistemas generales del Plan o a sistemas sectoriales. Parte de dichas zonas existen en la actualidad, y el resto se han calificado especialmente por su situación en relación con las áreas en que se encuentran.

Ordenación. Áreas delimitadas en planos

Ordenación mediante Proyecto específico

Volumen No se permite la edificación, salvo construcciones de carácter auxiliar para servicios públicos, que se ajustarán a las siguientes condiciones :

Altura máxima: 1 planta/ 4m

Ocupación Máxima: 2%

Usos

Uso preferente

Espacios libres de uso y dominio público, jardines, parques, juegos de niños, áreas peatonales.

Usos permitidos

Usos de servicios públicos Aseos, Miradores, Fuentes y Kioscos. Excepcionalmente, en caso de que existan con anterioridad a este Plan, equipamientos públicos, en los que se podrán desarrollar actividades privadas en régimen de concesión.

Donde lo permita la estructura de la zona verde, se permitirá la construcción de aparcamientos subterráneos.

Kioscos provisionales según uso y diseño municipal.

Usos prohibidos

Todos los demás

7a. Zonas verdes privadas

Concepto. Se califica como «Zona Verde Privada» aquellas áreas marcadas como «7a» en los planos de Ordenación, que se corresponden a aquellas fincas urbanas, o partes de ellas, que debido al alto valor de sus plantaciones deben mantenerse en su estado original. Corresponden principalmente a los huertos de edificaciones en el Casco Antiguo. También se califican de esta manera las zonas verdes privativas de construcciones existentes o nuevas, como puede ser la jardinería delantera de edificaciones adosadas.

Ordenación. Áreas delimitadas en planos

Volumen. No se permite la edificación.

Usos

Uso preferente

Espacios libres de uso y dominio privado.

Usos prohibidos

Todos los demás

Usos excepcionales

Excepcionalmente se permitirán aquellas construcciones temporales o provisionales como carpas, etc., previa la correspondiente autorización municipal.

También se podrán rehabilitar aquellas edificaciones aisladas que existan en estas zonas ajardinadas, como cuadradas, cobertizos, etc.

8a. Equipamientos colmatando parcela

Concepto. Se califica como «Equipamientos colmatando parcela» aquellas áreas marcadas como «8a» en los planos de Ordenación, que se corresponden con las dotaciones de uso público tanto existentes como proyectadas ocupando con la edificación en su totalidad parcelas interiores al casco urbano consolidado.

Ordenación. Alineaciones y rasantes señaladas en planos. Los que se encuentren situados dentro del recinto del Casco Antiguo, deberán sujetarse a las determinaciones contenidas en el P.E.R.I., aplicable al mismo.

Volumen. Los Edificios de nueva construcción se ajustarán a las siguientes condiciones

Altura máxima En el ámbito del casco urbano de la ciudad de Caravaca de la Cruz, salvo los incluidos dentro del casco antiguo, a los que será de aplicación el P.E.R.I., la altura máxima será la de la manzana en la que se encuentre o la de las más próximas.

En pedanías, la altura que le corresponda a la pedanía en la que se encuentre.

Ocupación: No se determina.

Edificabilidad: No se determina.

Vuelos: Los mismos que para el tipo de la edificación de la zona en la que se encuentre.

Usos

Usos permitidos

Garaje-Aparcamiento: 3.ª Categoría

Comercial: 1.ª y 2.ª Categoría

Oficinas: 1.ª Categoría.

Hotelero

Salas de Reunión: 2.ª Categoría (como anexos)

Espectáculos: 1.ª y 2.ª Categoría.

Religioso

Cultural Educativo: Excluida 3.ª Categoría

Asistencial-Sanitario: Excluida 3.ª Categoría

Usos prohibidos

Todos los demás.

Titularidad. Los equipamientos podrán ser de titularidad pública o privada. En caso de titularidad pública se permitirá desarrollar las actividades por particulares en régimen de concesión.

Estética. Las Normas de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, cuando le sean de aplicación, o las de la zona 1 en su caso.

8b. Equipamientos exentos en parcela

Concepto. Se califica como «Equipamientos exentos en parcela» aquellas áreas marcadas como «8b» en los planos de Ordenación, que se corresponden con las dotaciones de uso público tanto existentes como proyectadas ocupando con la edificación parte de la parcela en la que se encuentra.

Ordenación. Alineaciones y rasantes señaladas en planos.

Volumen. Los Edificios de nueva construcción se ajustarán a las condiciones que exijan sus necesidades

Altura máxima: La predominante de la zona en la que se encuentre.

Ocupación: Retranqueos a linderos 3 m.

Edificabilidad: 2 m²/m².

Usos

Usos permitidos

- Garaje-Aparcamiento: 3.ª Categoría
- Comercial: 1.ª y 2.ª Categoría
- Oficinas: 1.ª Categoría.
- Hotelero
- Salas de Reunión: 1.ª y 2.ª Categoría (como anexos)
- Espectáculos: 1.ª y 2.ª Categoría.
- Religioso
- Cultural Educativo: Excluida 3.ª Categoría
- Asistencial-Sanitario: Excluida 3.ª Categoría

Usos prohibidos

Todos los demás.

Titularidad. Los equipamientos podrán ser de titularidad pública o privada. En caso de titularidad pública se permitirá desarrollar las actividades por particulares en régimen de concesión.

8c. Equipamientos de Ocio

Concepto. Se califica como «Equipamientos de ocio» aquellas áreas marcadas como «8c» en los planos de Ordenación, que se corresponden con las dotaciones de uso público y privado, tanto existentes como proyectadas ocupando con la edificación parte de la parcela en la que se encuentra.

Ordenación. Alineaciones y rasantes señaladas en planos.

Volumen. Los Edificios de nueva construcción se ajustarán a las condiciones que exijan sus necesidades

Altura máxima: La predominante de la zona en la que se encuentre.

Ocupación: Retranqueos a linderos 3 m.

Edificabilidad: 2 m²/m².

Usos

Usos permitidos

- Garaje-Aparcamiento: 3.ª Categoría
- Comercial: 1.ª y 2.ª Categoría
- Hotelero
- Salas de Reunión: 1.ª, 2.ª y 3.ª Categoría
- Espectáculos: 1.ª y 2.ª Categoría.

Usos prohibidos

Todos los demás.

Titularidad. Los equipamientos podrán ser de titularidad pública o privada. En caso de titularidad pública se permitirá desarrollar las actividades por particulares en régimen de concesión.

9 Comunicaciones y Cauces

Concepto. Se califica como «Comunicaciones y Cauces» aquellas áreas marcadas como «9» en los planos de Ordenación, que se corresponden con los

espacios ocupados por las distintas vías de comunicación o cauces públicos en suelo urbano.

Ordenación. Áreas delimitadas en planos

Ordenación detallada mediante Proyecto específico

Volumen. No se permite la edificación salvo construcciones de carácter auxiliar para servicio público, que se ajustarán a las siguientes condiciones:

Altura máxima: 1 planta/ 4m

Ocupación Máxima: 2%

Usos

Uso preferente

Cauces públicos y vías de comunicación.

Usos permitidos

Construcciones de carácter auxiliar para servicio público.

Usos prohibidos

Todos los demás

UE. Unidad de Actuación

Concepto. Se califican como «UE-» las áreas de suelo urbano no consolidado, a los que el Plan les asigna una ordenación previa, que exigirán el reparto de beneficios y cargas entre las diferentes propiedades afectadas, previo a la autorización de las edificaciones, mediante cualquiera de los sistemas que se establecen en la Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

A dichas áreas, tanto del suelo urbano de Caravaca como de las pedanías se le asigna una edificabilidad y unas determinaciones de alineaciones y rasantes, así como la ordenación con señalamiento de espacios destinados a edificación, viario, zonas verdes, etc.

Para las áreas que el Plan destine a uso residencial, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2004 de 24 de mayo, en las áreas a las que el Plan asigne una tipología que no sea exclusivamente de vivienda aislada, que se corresponde con las de la zona 5 «residencial extensiva» en la ciudad de Caravaca, y zona 3.1 «residencial extensiva pedanías» en los núcleos de pedanías, deberá reservarse un 10% de la edificabilidad residencial del sector para viviendas de protección pública. Asimismo se fija una prima de un 10% de incremento de aprovechamiento para el 90% restante, en el caso de que se destine la edificación a uso residencial protegido. Este incremento sólo se aplicará al porcentaje que se destine a vivienda protegida.

La denominación de las diferentes áreas se hace con el prefijo UE- seguido de la identificación del núcleo urbano en el que se encuentra, identificado mediante una sigla, y seguido de un número.

En otro apartado de este documento se especifican las fichas de las diferentes UE-.

PE- Plan Especial

Concepto. Se califican como «PE-» las áreas de suelo urbano no consolidado, que exigirán una

ordenación previa, mediante la realización y tramitación de un Plan Especial, y el reparto de beneficios y cargas entre las diferentes propiedades afectadas, previo a la autorización de las edificaciones, mediante cualquiera de los sistemas que se establecen en la Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

A dichas áreas, del suelo urbano de Caravaca, se les asigna una edificabilidad y unas determinaciones previas como la situación orientativa de zonas verdes o espacios libres de edificación, etc.

Para las áreas que el Plan destine a uso residencial, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2004 de 24 de mayo, en las áreas a las que el Plan asigne una tipología que no sea exclusivamente de vivienda aislada, que se corresponde con las de la zona 5 «residencial extensiva» en la ciudad de Caravaca, y zona 3.1 «residencial extensiva pedanías» en los núcleos de pedanías, deberá reservarse un 10% de la edificabilidad residencial del sector para viviendas de protección pública. Asimismo se fija una prima de un 10% de incremento de aprovechamiento para el 90% restante, en el caso de que se destine la edificación a uso residencial protegido. Este incremento sólo se aplicará al porcentaje que se destine a vivienda protegida.

La denominación de las diferentes áreas se hace con el prefijo PE- seguido de un número.

En otro apartado de este documento se especifican las fichas de las diferentes PE-.

UNR- Suelo Urbano de Núcleo Rural

Concepto. Se califican como «UNR-» Los núcleos de: Algezares

Arrabal de Benablón

Arrabal de la Encarnación

El Entredicho

La Junquera

El Retamalejo

que pueden considerarse incluidos en los que reúnen las condiciones que establece el artículo 63.4 en la Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

A dichas áreas, se les asigna una calificación del tipo 1, 2 y 3.1 según lo que predomine en las construcciones existentes.

Suelo urbanizable:

UR-S. Suelo Urbanizable Sectorizado

Concepto. Se denomina Suelo Urbanizable Sectorizado a aquellas áreas de suelo que se delimitan, para su urbanización y absorber los desarrollos urbanísticos que se prevén en el modelo y estrategia del planeamiento.

Los sectores de suelo así delimitados, con usos preferentemente residencial y para la actividad industrial,

se denominan con el prefijo UR-S y seguido de un número identificativo.

Los parámetros que definen estos sectores se contienen en las fichas específicas donde se expresan usos preferentes, edificabilidad, etc.

Para los sectores que el Plan destine a uso residencial, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2004 de 24 de mayo, excepto en los de mínima densidad, que se corresponde con 0,25 m²/m², deberá reservarse un 10% de la edificabilidad residencial del sector para viviendas de protección pública. Asimismo se fija una prima de un 10% de incremento de aprovechamiento para el 90% restante, en el caso de que se destine la edificación a uso residencial protegido. Este incremento sólo se aplicará al porcentaje que se destine a vivienda protegida.

Ordenación. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse en mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en esta Ley.

En este Plan General no se prevé una preordenación básica para ninguno de los sectores previstos, por lo que no podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, a las que hace referencia el artículo 82.2 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

En el suelo urbanizable especial se contemplan las condiciones a las que habrán de atenerse las edificaciones, usos y actividades que podrán autorizarse.

El aprovechamiento resultante de la aplicación de las Normas Urbanísticas del presente Plan no podrá superar la densidad o categoría establecidos como máximos en la legislación vigente.

Tienen carácter orientativo las tipologías edificatorias que se indican en las fichas para el desarrollo del planeamiento.

En aquellos sectores donde la ficha correspondiente prevea la subdivisión de los mismos, la nueva delimitación podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del planeamiento general, debiendo justificar la conveniencia de la división del sector, las garantías sobre las conexiones exteriores para posibilitar el desarrollo independiente de cada sector resultante y la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las nuevas fichas urbanísticas que sustituirán a la original.

Condiciones de protección del Medio Ambiente

En relación con los lugares que forman parte de la Red Natura 2000 (LIC, ZEPA), cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o

sin ser necesario para la misma, pueda afectar de manera apreciable a dichos lugares, se deberá someter a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de la conservación de mismo. En el caso de que el plan o proyecto estuviere sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en la legislación vigente, con informe de la Dirección General del Medio Natural, la evaluación de repercusiones en el lugar se integrará en este mismo procedimiento.

UR-NS. Suelo Urbanizable no Sectorizado General

Concepto. Se denomina Suelo Urbanizable No Sectorizado General a aquellas áreas de suelo que por carecer de interés para su protección como suelo no urbanizable, pueden ser objeto de urbanización mediante el proceso previsto en la ley del Suelo.

Entre tanto esta clase de suelo admitirá edificaciones, usos y actividades propias del sector primario.

Delimitación de sectores

La delimitación de sectores exigirá que se cumplan las siguientes determinaciones:

1. La superficie mínima de actuación será de 10 Ha, excepto en aquellos casos que por su uso y características el Ayuntamiento pueda estimar suficiente la superficie de 5 Ha como mínimo.

2. La edificabilidad bruta máxima para uso residencial será de 0,18 m²/m², y para uso económico-dotacional de 0,60 m²/m².

3. Deberá justificarse adecuadamente que se garantice su adecuada inserción en la estructura general establecida por el Plan y que constituye una unidad geográfica y urbanística integrada. Así, los límites del sector se ajustarán a elementos físicos del territorio claramente reconocibles, sean estos naturales o de infraestructuras, aunque en el caso de interrupciones de estos elementos de referencia en el perímetro se admitirá la conexión con terrenos sin referencias en un porcentaje inferior al 10% de la totalidad de longitud de la delimitación.

4. La superficie de suelo dedicada a cesión para sistema general de espacios libres, no será inferior a un 20% de la superficie total de la actuación. Esta superficie podrá estar incluida dentro del sector determinado, o en suelo no urbanizable contiguo, en el caso de que este sea forestal, en cuyo caso deberá sumarse esta superficie a la del ámbito interior al suelo urbanizable para sacar el porcentaje del 20%. En todo caso debe justificarse que será como mínimo de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial. Las de uso económico rotacional podrán reducirse a un 15% del total de la actuación. Las actuaciones dedicadas a uso residencial o turístico, deberán destinar a equipamientos un porcentaje mínimo de un 15% de la superficie total de actuación, en los que se podrán ubicar instalaciones deportivas.

5. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de infraestructuras tanto viaria como de servicios urbanísticos a cargo de la actuación o, en su caso, resolverlos de manera autónoma. Así mismo se respetarán aquellos itinerarios ecoturísticos como senderos o rutas de interés, contemplando su adecuado tratamiento superficial e independiente de las calzadas de tráfico rodado.

6. En el caso de contar en su interior con alguna zona catalogada o susceptible de serlo, como espacio protegido, deberá incluirse en el porcentaje de cesiones de espacios libres, aunque no podrán computarse dichas zonas o espacios en el porcentaje de cesión exigido por el Plan General como sistema general de espacios libres ni en los espacios libres o de equipamientos locales del sector establecidos por la legislación urbanística vigente.

7. En los polígonos que se destinen a uso industrial o económico-dotacional se establecerá como incompatible el uso residencial.

8. A propuesta de la Administración podrán plantearse actuaciones tendentes a la creación de nuevos polígonos industriales, estableciendo para éstos una edificabilidad de 0,6 m²/m².

9. Se garantizará la corrección del impacto ambiental que pueda ocasionarse en el caso de aquellas actuaciones que lo requieran conforme a la normativa específica aplicable, y en particular los desarrollos urbanísticos de cualquier uso que actúen sobre áreas próximas a suelos no urbanizables protegidos.

En relación con los lugares que forman parte de la Red Natura 2000 (LIC, ZEPA), cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de manera apreciable a dichos lugares, se deberá someter a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de la conservación de mismo. En el caso de que el plan o proyecto esté sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en la legislación vigente, la evaluación de repercusiones en el lugar podrá integrarse en este mismo procedimiento.

10. El Ayuntamiento podrá exigir que la ubicación de sectores esté integrada suficientemente en la estructura general y orgánica de territorio.

11. En el caso de grandes sectores residenciales que lleven aparejados la realización de equipamientos de atractivo turístico (grandes instalaciones deportivas, campos de golf, balnearios, etc.) deberán destinar el 10% de la edificabilidad para establecimientos hoteleros.

Régimen Transitorio

Usos. Hasta tanto no se cuente con el correspondiente planeamiento de desarrollo, el régimen urbanístico será el siguiente:

a) Podrán realizarse obras e instalaciones de carácter provisional previstas en la Ley 1/2001 del Suelo de la región de Murcia, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

b) Construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, adecuada a la ordenanza municipal específica o del sector primario.

c) Casetas para aperos agrícolas.

d) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.

e) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

f) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

g) Escombreras en aquellas ubicaciones que autorice al Ayuntamiento.

Excepcionalmente, podrán admitirse las siguientes construcciones e instalaciones:

a. Industrias sujetas a estudio de impacto ambiental que no tengan cabida en otro tipo de suelo. Se someterán a los condicionantes que le exija la normativa de aplicación de la actividad que desarrolla, justificando suficientemente la necesidad e idoneidad del emplazamiento, así como tramitando el oportuno estudio de impacto ambiental. La parcela no podrá ser inferior a 50 Ha. La construcción deberá separarse de los linderos al menos 25 m y deberá resolver las evacuaciones de residuos de manera autónoma.

b. Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

c. Establecimientos turísticos.

d. Establecimientos comerciales.

e. Actividades industriales y productivas.

f. Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

Volumen. La edificabilidad que podrá utilizarse en el régimen transitorio tendrá las siguientes limitaciones:

Parcela mínima: 20.000 m²

Superficie máxima: Vivienda 300 m²

Otros usos: 15% de la parcela, excepto las construcciones tipo semilleros o invernaderos, cuyo porcentaje será del 30%.

Separación a linderos o vallado de fachada: 7,5 m

Vallado a camino público: 7,5 m desde el eje, sin perjuicio de lo establecido para la protección de vías de comunicación en estas normas. El terreno no perteneciente al camino será de cesión obligatoria.

Altura máxima: Dos plantas

Altura máxima según número de plantas

I – 4 m

II – 7 m

Las casetas para aperos agrícolas tendrán las siguientes limitaciones:

Parcela mínima: 2.500 m²

Superficie máxima: 40 m²

Separación a linderos: 7,5 m

Altura máxima: 4 m

Podrán estar dotadas de un aseo.

Los parámetros anteriores se aplicarán sin perjuicio de las limitaciones específicas que se establecen para otros usos específicos con carácter genérico.

La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

Edificaciones existentes

Las edificaciones existentes podrán ser objeto de rehabilitación, aunque no cumplan con los parámetros anteriores, siempre que no estén afectadas por determinaciones del planeamiento que lo impidan, como puede ser el trazado de viario u otras infraestructuras.

En caso de dedicarse a alojamientos turísticos se permitirá aumentar la superficie en un 50%, guardando las características de la edificación principal.

En caso de actividades industriales que estuvieren en funcionamiento en la fecha de aprobación inicial de este Plan, podrán autorizarse ampliaciones de sus instalaciones hasta un máximo del 50% del volumen actualmente edificado siempre que el aumento de edificación quede comprendido dentro de la normativa correspondiente a zona 6.

Condiciones estéticas

En el ámbito de esta categoría de suelo se tendrán en cuenta las características estilísticas de las construcciones en el campo, no debiendo originarse impacto en el ambiente en el que se encuentran. A tal efecto no se permitirá la utilización de materiales de acabados metalizados, especialmente en cubiertas.

Condiciones de protección del Medio Ambiente

En relación con los lugares que forman parte de la Red Natura 2000 (LIC, ZEPA), cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de manera apreciable a dichos lugares, se deberá someter a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de la conservación de mismo. En el caso de que el plan o proyecto esté sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en la legislación vigente, la evaluación de repercusiones en el lugar podrá integrarse en este mismo procedimiento.

Suspensión del régimen transitorio

A los efectos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 83.5 del la Ley del Suelo regional, se considerará el agotamiento del

25% de la edificabilidad bruta fijada para el suelo urbanizable correspondiente y respecto a la superficie de ámbitos geográficamente continuos y características homogéneas la circunstancia que suspenda la aplicación del régimen transitorio previsto.

UR-H1. Huerta Urbanizable Tipo 1

Concepto. Si bien puede entenderse como una definición incongruente en la que se mezclan las palabras «huerta» y «urbanizable», esta categoría de suelo pretende recoger aquellas áreas que por estar dedicadas al cultivo tipo «huerta», se han quedado en el entorno inmediato del núcleo urbano de Caravaca, y con un alto grado de edificación en parcelas de superficie no muy grande, que sigue destinándose al cultivo de frutas y hortalizas en lo que no está ocupado por la edificación. En este tipo de suelo no procede aplicar la consideración de suelo no urbanizable, por no haberseles considerado condiciones específicas para su protección. Es por tanto que se le da la clasificación de suelo urbanizable, y por sus características, dentro de los que la Ley del Suelo Regional permite la denominación de «especial».

En esta categoría de suelo, por sus características, entre tanto no se acometa la ordenación mediante los Planes Especiales de Adecuación Urbanística, se podrán admitir edificaciones, usos y actividades propias del sector primario.

Delimitación de sectores

La delimitación de sectores exigirá que se cumplan las siguientes determinaciones:

1. La superficie mínima de actuación será de 5 Ha.
2. La edificabilidad bruta máxima será de 0,15 m²/m².
3. La superficie de suelo dedicada a cesión para sistema general de espacios libres, no será inferior a un 20% de la actuación.
4. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de infraestructuras tanto viaria como de servicios urbanos a cargo de la actuación o, en su caso, resolverlos de manera autónoma. Así mismo se respetarán aquellos itinerarios ecoturísticos como senderos o rutas de interés, contemplando su adecuado tratamiento superficial e independiente de las calzadas de tráfico rodado.
5. En el caso de contar en su interior con alguna zona calificada como espacio protegido, deberá incluirse en el porcentaje de cesiones de espacios libres, aunque no podrán computarse dichas zonas o espacios en el porcentaje de cesión exigido por el Plan General como sistema general de espacios libres ni en los espacios libres o de equipamientos locales del sector establecidos por la legislación urbanística vigente.

Régimen transitorio

Usos. Hasta tanto no se cuente con el correspondiente planeamiento de desarrollo, Plan Especial de Adecuación Urbanística, el régimen urbanístico será el siguiente:

Podrán realizarse obras e instalaciones

a) De carácter provisional previstas en la Ley 1/2001 del Suelo de la región de Murcia, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

b) Construcciones de naturaleza agrícola y ganadera con la excepción de granjas de porcino.

c) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.

d) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

e) Vivienda unifamiliar.

Excepcionalmente, podrán admitirse las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

b) Establecimientos turísticos.

f) Instalaciones de actividad industrial relacionadas con el medio y talleres, así como establecimientos comerciales.

Volumen. La edificabilidad que podrá utilizarse en el régimen transitorio tendrá las siguientes limitaciones:

Vivienda

Parcela mínima:

- 5.000 m²

- 2.500 m² siempre que la misma tuviera constancia oficial antes de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones. También podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras existentes en que concurren los mismos requisitos.

Superficie máxima: 300 m²

Otros usos

Parcela mínima: 20.000 m²

Superficie máxima: 7% de la parcela, excepto las construcciones tipo semilleros o invernaderos, cuyo porcentaje será del 30%.

Las casetas para aperos agrícolas

Parcela mínima: 2.500 m²

Superficie máxima: 40 m²

Altura máxima: 4 m

Podrán estar dotadas de un aseo.

Con carácter general serán de aplicación:

Separación a linderos o vallado de fachada 5 m

Vallado a camino público: 7,5 m desde el eje, sin perjuicio de lo establecido para la protección de vías de comunicación en estas normas. El terreno no perteneciente al camino será de cesión obligatoria.

Altura máxima: Dos plantas

Altura máxima según número de plantas:

I – 4 m

II – 7 m

Los parámetros anteriores se aplicarán sin perjuicio de las limitaciones específicas que se establecen para otros usos específicos con carácter genérico.

La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

Condiciones urbanísticas

La delimitación del área ya considera incluidos en ésta los terrenos que tienen accesos pavimentados, así como la posibilidad de contar con suministro de agua potable y electrificación.

Edificaciones existentes

Las edificaciones existentes podrán ser objeto de rehabilitación, aunque no cumplan con los parámetros anteriores, siempre que no estén afectadas por determinaciones del planeamiento que lo impidan, como puede ser el trazado de viario u otras infraestructuras.

En caso de dedicarse a alojamientos turísticos se permitirá aumentar la superficie en un 50%, guardando las características de la edificación principal.

En caso de actividades industriales que estuvieren en funcionamiento en la fecha de aprobación inicial de este Plan, podrán autorizarse ampliaciones de sus instalaciones hasta un máximo del 50% del volumen actualmente edificado, siempre que el aumento de edificación quede comprendido dentro de la normativa correspondiente a zona 6.

Condiciones estéticas

En el ámbito de esta categoría de suelo se tendrán en cuenta las características estilísticas de las construcciones en la huerta, no debiendo originarse impacto en el ambiente en el que se encuentran. A tal efecto no se permitirá la utilización de materiales de acabados metalizados, especialmente en cubiertas.

Suspensión del régimen transitorio

A los efectos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 83.5 del la Ley del Suelo regional, se considerará el agotamiento del 25% de la edificabilidad bruta fijada para el suelo urbanizable correspondiente y respecto a la superficie de ámbitos geográficamente continuos y características homogéneas la circunstancia que suspenda la aplicación del régimen transitorio previsto.

UR-H2. Huerta Urbanizable Tipo 2

Concepto. Esta categoría de suelo pretende recoger aquellas áreas dedicadas al cultivo tipo «huerta», en el ámbito de las tierras de regadío del municipio de Caravaca de la Cruz, que se corresponden con las que señalan en plano, y que principalmente rodean los núcleos de las pedanías que estructuran esta zona.

En este tipo de suelo no procede aplicar la consideración de suelo no urbanizable, por no habérseles considerado condiciones específicas para su protección. Es por tanto que se le da la clasificación de suelo urbanizable, y por sus características, dentro de los que la Ley del Suelo Regional permite la denominación de «especial».

En esta categoría de suelo, por sus características, entre tanto no se acometa la ordenación se podrán admitir edificaciones, usos y actividades propias del sector primario.

Delimitación de sectores

La delimitación de sectores exigirá que se cumplan las siguientes determinaciones:

1. La superficie mínima de actuación será de 5 Ha.

2. La edificabilidad bruta máxima será de 0,15 m²/m².

3. La superficie de suelo dedicada a cesión para sistema general de espacios libres, no será inferior a un 20% de la actuación.

4. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de infraestructuras tanto viaria como de servicios urbanísticos a cargo de la actuación o, en su caso, resolverlos de manera autónoma. Así mismo se respetarán aquellos itinerarios ecoturísticos como senderos o rutas de interés, contemplando su adecuado tratamiento superficial e independiente de las calzadas de tráfico rodado.

5. En el caso de contar en su interior con alguna zona calificada como espacio protegido, deberá incluirse en el porcentaje de cesiones de espacios libres, aunque no podrán computarse dichas zonas o espacios en el porcentaje de cesión exigido por el Plan General como sistema general de espacios libres ni en los espacios libres o de equipamientos locales del sector establecidos por la legislación urbanística vigente.

Régimen transitorio

Usos. Hasta tanto no se cuente con el correspondiente planeamiento de desarrollo, Plan Especial de Adecuación Urbanística, el régimen urbanístico será el siguiente:

Podrán realizarse obras e instalaciones

a) de carácter provisional previstas en la Ley 1/2001 del Suelo de la región de Murcia, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

b) Construcciones de naturaleza agrícola y ganadera. Se podrán autorizar las granjas existentes siempre que se adecuen a la ordenanza municipal correspondiente y legislación sectorial aplicable.

c) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.

d) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

e) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

Excepcionalmente, podrán admitirse las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

b) Establecimientos turísticos.

g) Instalaciones de actividad industrial relacionadas con el medio y talleres.

Volumen. La edificabilidad que podrá utilizarse en el régimen transitorio tendrá las siguientes limitaciones:

Vivienda

Parcela mínima: 5.000 m²

Superficie máxima: 300 m²

Otros usos

Parcela mínima: 20.000 m²

Superficie máxima: 7% de la parcela, excepto las construcciones tipo semilleros o invernaderos, cuyo porcentaje será del 30%.

Las casetas para aperos agrícolas

Parcela mínima: 2.500 m²

Superficie máxima: 40 m²

Altura máxima: 4 m

Podrán estar dotadas de un aseo.

Con carácter general serán de aplicación:

Separación a linderos o vallado de fachada 5 m

Vallado a camino público: 7,5 m desde el eje, sin perjuicio de lo establecido para la protección de vías de comunicación en estas normas. El terreno no perteneciente al camino será de cesión obligatoria.

Altura máxima: Dos plantas

Altura máxima según número de plantas

I – 4 m

II – 7 m

Los parámetros anteriores se aplicarán sin perjuicio de las limitaciones específicas que se establecen para otros usos específicos con carácter genérico.

La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

Edificaciones existentes

Las edificaciones existentes podrán ser objeto de rehabilitación, aunque no cumplan con los parámetros anteriores, siempre que no estén afectadas por determinaciones del planeamiento que lo impidan, como puede ser el trazado de viario u otras infraestructuras.

En caso de dedicarse a alojamientos turísticos se permitirá aumentar la superficie en un 50%, guardando las características de la edificación principal.

En caso de actividades industriales que estuvieren en funcionamiento en la fecha de aprobación inicial de este Plan, podrán autorizarse ampliaciones de sus instalaciones hasta un máximo del 50% del volumen actualmente edificado, siempre que el aumento de edificación quede comprendido dentro de la normativa correspondiente a zona 6, pero manteniendo los retranqueos a linderos.

Condiciones estéticas

En el ámbito de esta categoría de suelo se tendrán en cuenta las características estilísticas de las construcciones en la huerta, no debiendo originarse impacto en el ambiente en el que se encuentran. A tal efecto no se permitirá la utilización de materiales de acabados metalizados, especialmente en cubiertas.

Suspensión del régimen transitorio

A los efectos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 83.5 de la Ley del Suelo regional, se considerará el agotamiento del 25% de la edificabilidad bruta fijada para el suelo urbanizable correspondiente y respecto a la superficie de ámbitos geográficamente continuos y características homogéneas la circunstancia que suspenda la aplicación del régimen transitorio previsto.

UR-P. Urbanizable Especial Entorno de Pedanías

Concepto. Esta categoría de suelo pretende recoger aquellas áreas del entorno de los núcleos de pedanías donde se establecen, en las que se considera se reúnen las condiciones que recoge el artículo 66.2 de la Ley del Suelo regional.

En este tipo de suelo no procede aplicar la consideración de suelo no urbanizable, por no haberseles considerado condiciones específicas para su protección. Es por tanto que se le da la clasificación de suelo urbanizable, y por sus características, dentro de los que la Ley del Suelo Regional permite la denominación de «especial».

En todo caso pretende recogerse en esta categoría de suelo las exigencias de la población a la que corresponde, en cuanto viene a satisfacer las necesidades de construcción de nuevas viviendas, con características intermedias entre las tipologías urbanas y rural, que permita la contención del desplazamiento de los habitantes de la pedanía correspondiente hacia la ciudad de Caravaca.

En esta categoría de suelo, por sus características, entre tanto no se acometa la ordenación se podrán admitir edificaciones, usos y actividades propias del sector primario.

Delimitación de sectores

La delimitación de sectores exigirá que se cumplan las siguientes determinaciones:

1. La superficie mínima de actuación será de 5 Ha, salvo que la extensión total sea menor.
2. La edificabilidad bruta máxima será de 0,15 m²/m².

3. La superficie de suelo dedicada a cesión para sistema general de espacios libres, no será inferior a un 20% de la actuación.

4. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de infraestructuras tanto viaria como de servicios urbanísticos a cargo de la actuación o, en su caso, resolverlos de manera autónoma. Así mismo se respetarán aquellos itinerarios ecoturísticos como senderos o rutas de interés, contemplando su adecuado tratamiento superficial e independiente de las calzadas de tráfico rodado.

5. En el caso de contar en su interior con alguna zona calificada como espacio protegido, deberá incluirse en el porcentaje de cesiones de espacios libres, aunque no podrán computarse dichas zonas o espacios en el porcentaje de cesión exigido por el Plan General como sistema general de espacios libres ni en los espacios libres o de equipamientos locales del sector establecidos por la legislación urbanística vigente.

Régimen transitorio

Condiciones Urbanísticas

La delimitación del área ya considera incluidos en ésta los terrenos que tienen accesos pavimentados, así como la posibilidad de contar con suministro de agua potable y electrificación, por lo que serán éstas condiciones las que se deban aportar para autorizarse las obras o instalaciones.

Usos. Hasta tanto no se cuente con el correspondiente planeamiento de desarrollo, el régimen urbanístico será el siguiente:

Podrán realizarse obras e instalaciones

a) de carácter provisional previstas en la Ley 1/2001 del Suelo de la región de Murcia, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

b) Construcciones de naturaleza agrícola y ganadera con la excepción de granjas de porcino.

c) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.

d) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

e) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

Excepcionalmente, podrán admitirse las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

b) Establecimientos turísticos.

c) Instalaciones de actividad industrial relacionadas con el medio y talleres.

Volumen. La edificabilidad que podrá utilizarse en el régimen transitorio tendrá las siguientes limitaciones:

Vivienda

Parcela mínima: 5.000 m²

2.500 m² siempre que la misma tuviera constancia oficial antes de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones. También podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras existentes en que concurren los mismos requisitos.

Superficie máxima: 300 m²

Otros usos

Parcela mínima: 20.000 m²

Superficie máxima: 7% de la parcela, excepto las construcciones tipo semilleros o invernaderos, cuyo porcentaje será del 30%.

Las casetas para aperos agrícolas

Parcela mínima: 2.500 m²

Superficie máxima: 40 m²

Altura máxima: 4 m

Podrán estar dotadas de un aseo.

Con carácter general serán de aplicación:

Separación a linderos o vallado de fachada: 5 m

Vallado a camino público: 7,5 m desde el eje, sin perjuicio de lo establecido para la protección de vías de comunicación en estas normas. El terreno no perteneciente al camino será de cesión obligatoria.

Altura máxima: Dos plantas

Altura máxima según número de plantas:

I – 4 m

II – 7 m

Los parámetros anteriores se aplicarán sin perjuicio de las limitaciones específicas que se establecen para otros usos específicos con carácter genérico.

La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

Edificaciones existentes

Las edificaciones existentes podrán ser objeto de rehabilitación, aunque no cumplan con los parámetros anteriores, siempre que no estén afectadas por determinaciones del planeamiento que lo impidan, como puede ser el trazado de viario u otras infraestructuras.

En caso de dedicarse a alojamientos turísticos se permitirá aumentar la superficie en un 50%, guardando las características de la edificación principal.

Condiciones estéticas

En el ámbito de esta categoría de suelo se tendrán en cuenta las características estilísticas de las construcciones en la huerta, no debiendo originarse impacto en el ambiente en el que se encuentran. A tal efecto no se permitirá la utilización de materiales de acabados metalizados, especialmente en cubiertas.

Suspensión del régimen transitorio

A los efectos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 83.5 de la Ley del Suelo regional, se considerará el agotamiento del 25% de la edificabilidad bruta fijada para el suelo urbanizable correspondiente y respecto a la superficie de ámbitos geográficamente continuos y características homogéneas la circunstancia que suspenda la aplicación del régimen transitorio previsto.

Suelo no urbanizable:

Concepto- Constituyen esta clase de suelo los terrenos que el presente Plan ha delimitado como tales en los Planos de Ordenación por reunir las condiciones que establece el artículo 65 de la Ley del Suelo regional, para ser preservados del proceso urbanizador:

a) Por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y la legislación sectorial. Se incluyen este apartado los que se denominan Lugares de Interés Comunitario (LIC), y las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA)

b) En razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, y para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial. Se incluyen en este apartado: los espacios que están incluidos en los hábitats de interés comunitario no declarados LIC, en virtud de las características de los mismos; Los espacios que se incluyen en el catálogo de lugares de interés paisajístico, hidrológico o geológico; ámbitos de espacios con interés arqueológico como el «Sitio Histórico de la Encarnación»; Espacios de reconocido carácter a proteger por sus arraigados valores en el seno de la población, con las zonas de protección de su entorno, como el paraje de «Las Fuentes del

Marqués», «Las Tosquillas» en Barranda, etc.; Las formaciones montañosas en sus zonas no declaradas LIC, pero de reconocido interés a proteger por formar parte asimismo del patrimonio natural del municipio como las Sierras del Gavilán, Barranco del Nevazo, la Peña Rubia, la Sierra de las Cabras, y las formaciones montañosas del sur del municipio, entre otras. Los montes públicos.

c) En función de sus sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Asimismo se incluyen en esta clase de suelo los terrenos que el Plan ha considerado que por sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o por otras riquezas naturales, suficientemente reconocidas, deban estar a salvo del proceso urbanizador y que incluye en lo que la Ley 2/2004 denomina los «suelos inadecuados para el desarrollo urbano», así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

En todo caso aquellos espacios que objetivamente tienen reconocido su interés a proteger por diferentes circunstancias y que han de ser alejados del proceso urbanizador para garantizar la sostenibilidad del hábitat al que pertenecen.

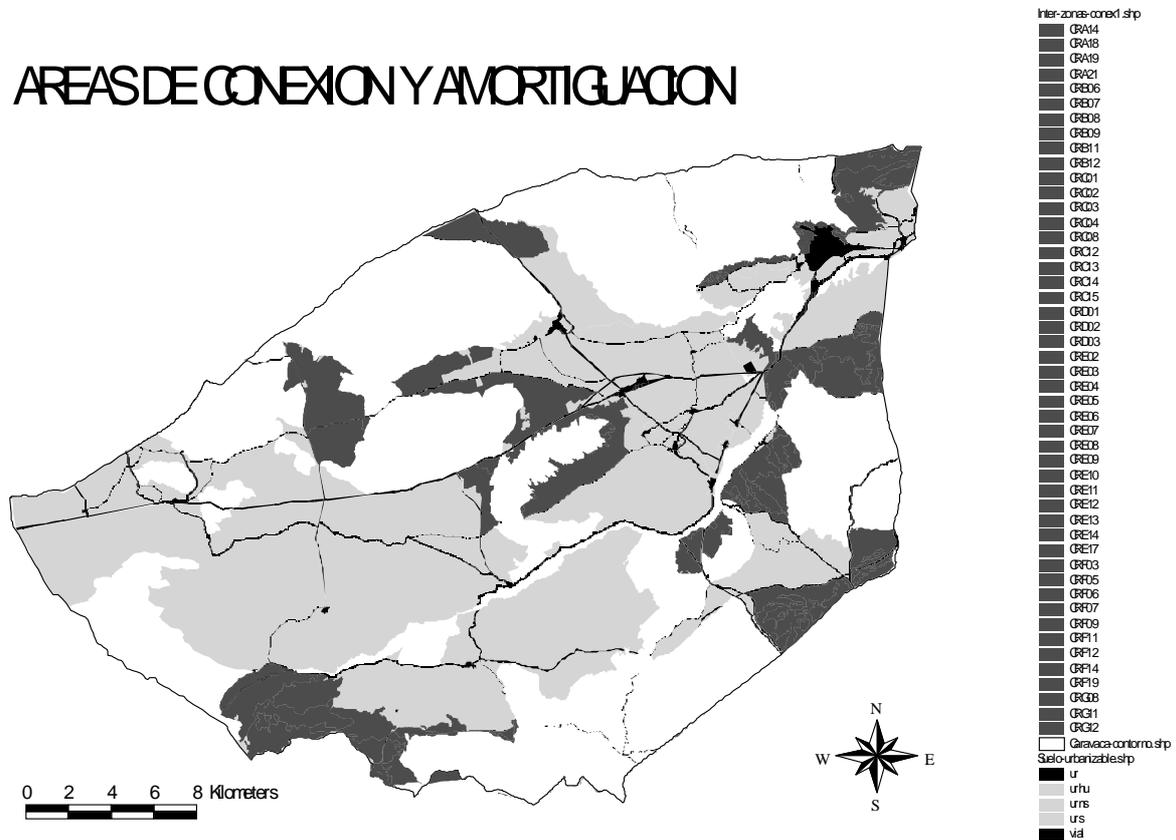
INVENTARIO DE ÁREAS DE CONEXIÓN O AMORTIGUACIÓN DE ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL T. M. DE CARAVACA DE LA CRUZ

Resultan destacables las siguientes zonas por su función ambiental como áreas de conexión o amortiguación, según los casos, de las zonas protegidas, tanto a escala municipal como comarcal y regional.

Estas zonas vienen representadas como polígonos señalados en rojo en el Mapa adjunto, e identificadas de forma individualizada en la Tabla adjunta, según los espacios afectados por la protección o conexión que brindan, según el caso.

N.º	Función ambiental	Espacios afectados
1	conexión	LIC-Sierra del Gavilán con Sierra de la Puerta como prolongación hacia el LIC-Sierras y Vega Alta del Segura y Río Benamor y la ZEPA-Sierra del Molino, Embalse del Quipar y Llanos del Cagitán.
2	amortiguación	LIC-Sierra del Gavilán.
3	conexión	LIC-Sierra del Gavilán con LIC-Río Quipar.
4	conexión	LIC-Sierra del Gavilán con LIC-Río Quipar.
5	amortiguación	LIC-Río Quipar
6	amortiguación	LIC-Río Quipar
7	conexión	LIC-Casa Alta-Salinas con LIC-Sierra de Lavia y ZEPA-Sierra de Burete, Lavia y Cambrón.
8	amortiguación	LIC-Cuerda de la Serrata
9	conexión	LIC-Cuerda de la Serrata con ZEPA Sierra de Mojantes
10	conexión	LIC-Casa Alta-Salinas con montes del Suroeste de Caravaca (encinares de la Sierra de la Zarza y pinares de las Lomas del Moral).
11	conexión	LIC-Revolcadores con LIC-Sierra del Gavilán
12	amortiguación	ZEPA-Sierra de Mojantes
13	conexión	LIC-Sierra del Gavilán con LIC-Sierra de Villafuerte

AREAS DE CONEXION Y AMORTIGUACION



INVENTARIO DE MONTES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE UTILIDAD PÚBLICA (C.U.P.) DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARAVACA DE LA CRUZ

La **Tabla** muestra la relación de Montes incluidos en el Catálogo de Utilidad Pública (C.U.P.) dentro del Término Municipal de Caravaca de la Cruz, con indicación de sus datos fundamentales (número en el Catálogo de Utilidad Pública, número del Elenco, Denominación, Titular, posición geográfica, superficie pública y superficie total).

C.U.P.	ELENCO	NOMBRE	PROPIEDAD ¹	HOJA I.G.N.	SUPERFICIE PÚBLICA	SUPERFICIE TOTAL
5	MU-1005	Los Barranquicos	E	931	29,20	29,20
6	MU-1006	Las Cabezuelas	E	910-931	481,45	521,62
7	MU-1007	Cerro del Carro	E	931	600,00	600,00
8	MU-1008	Cerro del Mojón y del Moral	E	909	172,65	172,65
9	MU-1054	La Oica y Casicas del Olmo	E	931	477,42	477,42
10	MU-1009	Loma de Enmedio	E	910	807,37	807,37
11	MU-1056	Casa Alta	E	931	930,00	940,00
12	MU-1010	Los Enebrales	E	910	417,00	417,00
13	MU-1011	Majada de las Vacas	E	910	343,10	344,62
14	MU-1012	Cerro del Trompetero	E	910-911	456,36	461,66
16	MU-1014	Poyo de las Salinas	E	931	397,39	397,39
17	MU-1015	Puntal de Bogarra	E	910	179,00	195,00
18	MU-1016	Sierra de las Cabras	E	910	173,80	173,80
21	MU-1017	Umbría de Serrata Caneja	E	910	123,70	123,70
22	MU-1018	Umbría de la Sierra de Mojantes	E	910	285,32	285,32
23	MU-1019	Solana de Trigueros	E	910	271,42	271,42
132	MU-1020	Cordillera de Campo Coy	E	931	25,62	38,34
133	MU-1021	Cañada de Caravaca	E	931	251,86	257,38
134	MU-1022	Lomas de la Carrasca	E	910-931	800,00	800,00
146	MU-1053	Periago	E	931	1.615,82	1.648,52
178	MU-1073	La Jarosa	E	931	21,50	21,50
186	MU-1083	Nevazo de Abajo	E	910	257,00	257,00
192	MU-1060	La Vidriera	E	910	82,40	82,40
502	MU-3008	Los Pelaos	C	931	30,00	30,00
505	MU-3018	Las Salinas	C		72,25	72,25
528	MU-3061	Mayrena	P	910	67,00	67,00
535	MU-3072	La Vereda	P	931	180,23	180,23
572	MU-3119	Buenavista	P	910	105,00	105,00
611		Coto Angosto	CA	910	249,65	249,65
621		Fuan Seca	CA	910	151,28	151,28
622		La Alberquilla	E	910	554,57	554,57
637		Molino Nuevo	CA	910	225,82	225,82
638		Oicas de Abajo	CA	910	193,00	193,00
650		Sierra del Gavilán	CA	910	268,25	268,25
Superficie total					11.296,43	11.420,36

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua (1995)

(1) E= Estado; CA= Comunidad Autónoma; P= Particular consorciado; C= Ayuntamiento Consorciado

Relación de montes del Catálogo de Utilidad Pública.

Régimen General

Derechos de los propietarios

Los propietarios de esta categoría de suelo tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos, siempre que no suponga la transformación de su estado o características esenciales.

Deberes de los propietarios

- Destinar el suelo y edificaciones a los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, mineros u otros vinculados al uso racional de los recursos naturales, dentro de los límites que se establezcan en el presente Plan.

- Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación medioambiental, restaurar los espacios naturales cuando venga exigido por la legislación y prevenir riesgos naturales.

- En este apartado hay que hacer constar expresamente que no se autorizará, como mayor abundamiento junto a la legislación sectorial correspondiente, salvo causa de interés público así acordado por la administración competente, y exclusivamente bajo su régimen de control y explotación, la extracción de aguas del subsuelo, y transformación del régimen de explotación de las tierras de cultivos de secano a agrícola de regadío.

Regulación de los usos y edificación

En esta clase de suelo hemos de distinguir dos categorías según estén en las zonas que deban ser objeto de protección por regulación específica, o por que así lo determine el planeamiento.

En las zonas de protección específica:

NU-LIC: Lugares de Importancia Comunitaria

NU-ZEPA: Zona de especial protección de aves

No podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las que puedan quedar expresamente previstas en el planeamiento específico de protección que se desarrolle.

Entre tanto se cuenta con dicho planeamiento específico, quedarán sujetos a la normativa que se establece para cada uno de los ámbitos.

En las zonas de protección por el planeamiento:

NU-PA: No Urbanizable de Protección Ambiental

NU-F: No Urbanizable de Protección Forestal

NU-I: No urbanizable inadecuado para la urbanización

NU-AA: No Urbanizable Agrícola de Interés Ambiental

podrán autorizarse asimismo las actividades que se especifican para cada ámbito.

Clases de usos y edificación

Los usos pueden ser:

a) Usos característicos:

Son los que se pueden autorizar mediante licencia municipal por ser acordes con la categoría de suelo en el que se implantan, y se consideran directamente vinculados y estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de las zonas a proteger.

Comprenden los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera de carácter no intensivo, o del sector primario

- Usos forestales y naturalistas

- Usos extensivos del medio natural

b) Usos autorizables:

Son los que previa licencia municipal, y autorización previa de la Comunidad Autónoma cuando sea requerida, pueden implantarse por que acrediten su vinculación a los usos característicos, y que su impacto es admisible con los valores a proteger.

- Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio

- Actividades extractivas

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Área e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

c) Usos excepcionales:

Son los que podrán autorizarse por la Administración regional por interés público o por estar dedicados a vivienda unifamiliar.

- Industrias sujetas a impacto ambiental por las Ley Regional de Medio Ambiente.

- Explotaciones pecuarias de carácter intensivo de acuerdo con la calificación de la Ley Regional de Medio Ambiente.

- Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos que tengan que emplazarse en el medio rural.

- Acondicionamiento de espacios para el ocio.

- Establecimientos turísticos de carácter rural incluida la restauración.

- Vivienda unifamiliar.

d) Usos prohibidos:

Los que su autorización está expresamente excluida.

Esta clasificación se hace con carácter general, sin perjuicio de que en cada zona se señalan los específicos de cada una.

Tipos de usos y edificación

Usos característicos

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario (no se consideran incluidos en éstos las actividades extractivas).

1. Las instalaciones precisas para la explotación agrícola, tales como invernaderos, viveros, almacenes de aperos o de productos agrarios, deberán tener carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardarán proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación.

- Los invernaderos, deberán contar con proyecto técnico redactado por técnico competente, deberán situarse a 10 m de los linderos de la finca como mínimo, y no podrán ocupar más del 30% de la superficie de la misma.

- Los almacenes de aperos o de productos agrarios deberán de contar con proyecto técnico redactado por técnico competente, deberán situarse al menos a 10 m de los linderos de la finca, tener una altura máxima de 5 m en el punto exterior más bajo de la cubierta, y de 7 m en el más alto. No se emplearán en su construcción materiales con acabado metalizado. La superficie máxima no superará los 0,02 m²/m², con un máximo de 500 m².

2. Las explotaciones ganaderas, además de cumplir con su normativa específica de distancias y otras condiciones, no sobrepasarán la edificabilidad de 0,2 m²/m² y 15 m de distancia a linderos. Quedan prohibidas las instalaciones ganaderas que sobrepasen el número de cabezas que regula la Ley de Protección del Medio Ambiente para precisar estudio de impacto ambiental.

3. Las infraestructuras al servicio de la explotación, entendiéndose como tales las eléctricas, viarias, abastecimiento y saneamiento de aguas.

4. Los embalses de agua, deberán contar con proyecto técnico redactado por técnico competente, y situarse al menos a 10 m de los linderos de la finca. La altura máxima no superará los 5 m. Deberá asegurarse y acreditarse por el órgano correspondiente la disponibilidad de agua así como justificar el uso que se le va a dar a la misma.

5. Los movimientos de tierras superiores a 2.500 m² de superficie o 5.000 m³, estarán sujetos a licencia urbanística e informe de impacto medioambiental.

b) Usos forestales y naturalistas: Se entenderán como tales los destinados al cuidado y explotación de los bosques, y sus usos complementarios.

c) Usos extensivos del medio natural: Comprende aquellas utilizaciones extensivas del medio natural como la recolección, el pastoreo, la caza o la agricultura de baja intensidad.

Usos autorizables

a) Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio. Se entenderán como tales los destinados al almacenamiento, manipulación o comercialización de productos de la propia explotación agrícola en la que se encuentren, o vinculados a la actividad productiva característica del área. La parcela mínima requerida será de 20.000 m², edificabilidad de 0,2 m²/m², y separación a linderos de 10 m.

b) Actividades extractivas. Dentro de éstas se encuentran las canteras, extracciones de arenas y áridos, las instalaciones anexas y las infraestructuras de servicios. Estas actividades precisan autorización del órgano competente de la Administración regional, estudio de impacto ambiental y proyecto de restauración. Por la administración municipal se delimitará el área de explotación autorizado, debiendo vallarse por la propiedad. En ningún caso se permitirá escombreras a pie de cantera ni derrubio de materiales ladera abajo.

c) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos. Dadas las características de las citadas instalaciones, se autorizarán las que justificadamente exija el fin para el que se ejecuten.

d) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras. Comprenden las destinadas a estaciones de servicio, bares, hoteles, básculas, puntos de socorro. La parcela mínima será de 2.500 m², edificabilidad 0,2 m²/m², altura máxima 2 plantas equivalentes a 7 m, separación a linderos 10 m², se precisarán en el caso de hoteles una plaza de aparcamiento por habitación, y en el caso de restaurantes o bares, una por cada cuatro plazas. Para su implantación se precisará autorización del organismo del que dependa la vía.

Usos excepcionales

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos que tengan que emplazarse en el medio rural. Deberán ser promovidos por la administración pública directamente o por la iniciativa privada en régimen de concesión administrativa. Las condiciones serán las que precise de manera justificada, así como la necesidad de emplazamiento en el medio rural. En todo caso la superficie de parcela no será inferior a 2.000 m², la edificabilidad 0,2 m²/m², y deberá situarse al menos a partir de los 10 m desde los linderos.

b) Acondicionamiento de espacios para el ocio. Entre los usos admisibles se comprenderán los destinados a la adecuación de los espacios para su uso naturalista mediante la ejecución de senderos, casetas de observación, adecuación para actividades recreativas como la instalación de bancos zonas de estancia con instalación de mesas, parrillas, depósitos de basura, se excluyen específicamente las instalaciones para circuitos de vehículos todoterreno tanto motocicletas como los denominados 4x4.

c) Establecimientos turísticos de carácter rural incluida la restauración. Como modo de contribuir a la promoción de esta actividad así como la recuperación del patrimonio edificado del medio rural, se podrá autorizar la adaptación para el uso de alojamientos rurales o actividades relacionadas, de edificaciones existentes en esta clase de suelo, para lo que deberán contemplar las condiciones que fije la catalogación en el caso de estar incluidas en este apartado. Salvo en excepciones que establezca la catalogación, podrá ampliarse de manera justificada la superficie edificada en un 50%, integrada en la edificación principal. No obstante se permitirá la implantación de nuevos establecimientos turísticos de carácter rural para lo que se requerirá el análisis de impacto ambiental establecido en el Plan o en la legislación vigente.

d) Vivienda unifamiliar. Para autorizar el uso de vivienda unifamiliar en el suelo no urbanizable deberá justificarse fehacientemente la vinculación de la actividad principal del titular a la explotación. Excepto que se establezca una magnitud diferente, según la categoría de suelo, la superficie mínima de explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 m². La separación a los linderos no será inferior a 10 m, y la altura máxima 7 m. La superficie máxima edificable será de 300 m², a la que no se le podrá acumular la de otros usos.

En el suelo calificado como inadecuado para el desarrollo urbano la superficie mínima será de 10.000 m², excepto si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

Vallados En el suelo no urbanizable, y el suelo urbanizable no sectorizado, los propietarios de suelo tienen derecho a vallar su propiedades, con dos modalidades según se trate de suelo de huerta o de secano o forestal.

Suelo de huerta tradicional:

El vallado será de malla metálica sobre un pie de fábrica de bloques de hormigón de un máximo de 0'40 m de altura, que se situará en los frentes de caminos públicos a 7,5 m, caminos de servidumbre de paso o de herederos a 3,5 metros del eje, y a 2 metros del eje de sendas, acequias o regaderas.

Suelo de regadíos modernos, secano o forestal:

El vallado se hará con malla del tipo denominado «cinegético»: los retículos tendrán una dimensión mínima

de 10 cm, y en la hilera situada a 60 cm del borde inferior de la malla los retículos tendrán 20 cm como mínimo. Se guardarán las mismas distancias que en el apartado anterior.

Condiciones estéticas. Las construcciones deberán integrarse en el ambiente en el que estén mediante la utilización de materiales tradicionales, quedando prohibido el uso en acabados de fachada o cubiertas con materiales de acabado metalizado.

Condiciones de protección del Medio Ambiente

En relación con los lugares que forman parte de la Red Natura 2000 (LIC, ZEPA), cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de manera apreciable a dichos lugares, se deberá someter a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de la conservación de mismo. En el caso de que el plan o proyecto esté sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en la legislación vigente, la evaluación de repercusiones en el lugar podrá integrarse en este mismo procedimiento.

NU-LIC. Lugares de Interés Comunitario

Concepto. Esta categoría de suelo recoge aquellas áreas que han sido delimitadas por la Consejería de Agricultura, agua y Medio Ambiente como LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC), en aplicación de las determinaciones de la Directiva 9243/CEE de la Comunidad Europea, y en función de sus valores protegibles de hábitats naturales, especies prioritarias y valor ecológico global, que deben quedar preservados del proceso urbanizador tal como establece el artículo 65.1 de la Ley del Suelo regional.

Condiciones de Uso y Edificación

Entre tanto no se desarrolle el planeamiento específico para estos ámbitos, que regule las condiciones de uso y edificación de los mismos, se aplicarán los siguientes, previo informe de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente:

Usos característicos

- Usos forestales y naturalistas
- Usos extensivos del medio natural

Usos autorizables

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, (quedan excluidos en éstos los denominados «Parques Eólicos»).

Usos excepcionales

- Acondicionamiento de espacios para el ocio

Establecimientos turísticos de carácter rural incluida la restauración.

Usos prohibidos

- Todos los demás.

Condiciones de parcela

No se permitirán segregaciones que vayan en contra de la legislación sectorial aplicable.

La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

NU-ZEPA. Zona Especial Protección De Aves

Concepto. Esta categoría de suelo recoge aquellas áreas que han sido delimitadas por la Consejería de Agricultura, agua y Medio Ambiente como Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA), en aplicación de las determinaciones de las Directivas de la Comunidad Europea, y en función de sus valores protegibles de hábitats naturales, especies prioritarias y valor ecológico global, que deben quedar preservados del proceso urbanizador tal como establece el artículo 65.1 de la Ley del Suelo regional.

Condiciones de Uso y Edificación

Entre tanto no se desarrolle el planeamiento específico para estos ámbitos, que regule las condiciones de uso y edificación de los mismos se aplicarán los siguientes, previo informe de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente:

Usos característicos

- Usos forestales y naturalistas
- Usos extensivos del medio natural

Usos autorizables

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, (quedan excluidos en éstos los denominados «Parques Eólicos»).

Usos excepcionales

Establecimientos turísticos de carácter rural incluida la restauración, sólo en el caso de adaptación al uso de alojamiento rural de edificaciones existentes, previo estudio de impacto ambiental e informe favorable de la Dirección General del medio Natural.

Usos prohibidos

- Todos los demás.

Condiciones de parcela

No se permitirán segregaciones que vayan en contra de la legislación sectorial aplicable.

La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

NU-PA. Protección Ambiental

Concepto. Esta categoría de suelo recoge aquellas áreas que por formar parte del patrimonio público de suelo, o reunir unas características reconocidas en función de sus valores protegibles de

hábitats naturales, especies prioritarias y valor ecológico global, deben quedar preservados del proceso urbanizador tal como establece el artículo 65.2 de la Ley del Suelo regional.

Condiciones de Uso y Edificación

Usos característicos

- Usos forestales y naturalistas
- Usos extensivos del medio natural
- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera de carácter no intensivo, o del sector primario excepto invernaderos.

Usos autorizables

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Actividades extractivas: exclusivamente reducido a la sierra de Las Cabras y de la Encarnación, donde, por existir ya esta actividad tanto en este municipio como el colindante, y estar reconocida la calidad del material extraíble, se podrá permitir excepcionalmente la actividad extractiva en las zonas de estas sierras en las que, previo estudio de impacto ambiental y autorización por los organismos competentes, quede asegurada la minimización del impacto, especialmente, además de los que establezca la consejería con competencias de medio ambiente, en lo que se refiere al impacto visual en las rutas de tráfico próximas más importantes, como la carretera de Murcia hasta la Venta de Cavila, o la de Lorca, así como del sitio histórico de La Encarnación, por lo que preferentemente deberán, situarse en abrigos o umbrías ocultos.

Usos excepcionales

- Acondicionamiento de espacios para el ocio
- Establecimientos turísticos de carácter rural incluida la restauración.

Usos prohibidos

- Todos los demás.

Condiciones de parcela

- Para los usos autorizables o excepcionales se adecuarán a las que se especifica para cada tipo.

- En todo caso no se permitirán segregaciones que vayan en contra de la legislación sectorial aplicable.

- La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

NU-F. Protección Forestal

Concepto. Corresponde esta categoría de suelo de forma genérica a áreas agrícolas de secano con una cierta presencia relativa de bosques y/o matorrales, habitualmente esta situación se produce favorecida por un relieve más o menos alomado, constituido por colinas o montañas que sobresalen levemente en el paisaje.

Condiciones de Uso y Edificación

Usos característicos

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera que no sean de carácter intensivo, o del sector primario, excepto invernaderos.

- Usos forestales y naturalistas
- Usos extensivos del medio natural

Usos autorizables

- Construcciones e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio

- Actividades extractivas

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Área e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Usos excepcionales

- Industrias sujetas a impacto ambiental que no tengan cabida en los polígonos de uso industrial.

Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos que tengan que emplazarse en el medio rural.

- Acondicionamiento de espacios para el ocio.
- Establecimientos turísticos de carácter rural incluida la restauración.
- Vivienda unifamiliar.

- Equipamientos deportivos al aire libre y campamentos de turismo, sin que las edificaciones o construcciones auxiliares superen un índice de edificabilidad de 0,05 m²/m², siendo preceptivo el correspondiente análisis de impacto ambiental conforme al anexo I de estas normas.

Usos prohibidos

- Todos los demás.

Condiciones de parcela

- Para los usos autorizables o excepcionales se adecuarán a las que se especifica para cada tipo.

- En todo caso no se permitirán segregaciones que vayan en contra de la legislación sectorial aplicable.

- La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

Régimen Transitorio

Las actividades ganaderas existentes con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente Plan podrán realizar obras de reforma con el fin de poder continuar con la actividad que hasta ahora venían desarrollando, no admitiéndose cambios de orientación productiva, cambios de titularidad ni ampliaciones.

NU-I. Inadecuado para el desarrollo urbano

Concepto. Corresponde esta categoría de suelo de forma genérica a áreas agrícolas de secano con una cierta presencia relativa de bosques y/o matorrales, habitualmente esta situación se produce favorecida por un relieve más o menos alomado, constituido por colinas o montañas que sobresalen levemente en el paisaje que deben quedar preservados del proceso urbanizador y que se incluyen en lo que la ley 2/2004 denomina «inadecuado» para el desarrollo urbano.

Condiciones de Uso y Edificación**Usos característicos**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera que no sean de carácter intensivo, o del sector primario, excepto invernaderos.

- Usos forestales y naturalistas
- Usos extensivos del medio natural

Usos autorizables

- Construcciones e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio

- Actividades extractivas

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Área e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Usos excepcionales

- Industrias sujetas a impacto ambiental que no tengan cabida en los polígonos de uso industrial.

- Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos que tengan que emplazarse en el medio rural.

- Acondicionamiento de espacios para el ocio.
- Establecimientos turísticos de carácter rural incluida la restauración.
- Vivienda unifamiliar.
- Equipamientos deportivos al aire libre y campamentos de turismo, sin que las edificaciones o construcciones auxiliares superen un índice de edificabilidad de 0,05 m²/m², siendo preceptivo el correspondiente análisis de impacto ambiental conforme al anexo I de estas normas.

Usos prohibidos

- Todos los demás.

Condiciones de parcela

- Para los usos autorizables o excepcionales se adecuarán a las que se especifica para cada tipo. Para el caso de viviendas se aplicará lo establecido en el artículo 77.2 de la ley 2/2004, que fija como superficie mínima la de 10.000 m², o de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

- En todo caso no se permitirán segregaciones que vayan en contra de la legislación sectorial aplicable.

- La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

Régimen Transitorio

Las actividades ganaderas existentes con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente Plan podrán realizar obras de reforma con el fin de poder continuar con la actividad que hasta ahora venían desarrollando, no admitiéndose cambios de orientación productiva, cambios de titularidad ni ampliaciones.

NU-AA. Agrícola de Interés Ambiental

Concepto. Corresponde esta categoría de suelo de forma genérica a áreas agrícolas de regadío, en el valle más inmediato a los ríos Quípar, en el inicio de éste lo que se conoce como Rambla de Tarragona, y del río Argos, en lo que forman su lecho en períodos de avenidas, y Río Argos, que deben quedar preservados del proceso urbanizador tal como establece el artículo 65.2 de la Ley del Suelo regional, así como determinadas zonas del entorno del cauce del río Argos.

Condiciones de Uso y Edificación**Usos característicos**

- Usos extensivos del medio natural

Usos autorizables

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Usos excepcionales

- Ninguno.

Usos prohibidos

- Todos los demás.

Condiciones de parcela

- Para los usos autorizables se adecuarán a las que se especifica para cada tipo.

- En todo caso no se permitirán segregaciones que vayan en contra de la legislación sectorial aplicable.

- Los vallados de parcelas para favorecer el paso de animales al río será del tipo cinegético.

- La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

Normas de Protección**Áreas de especial protección:**

Se prohibirá cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

- P. LUGARES DE INTERES PAISAJÍSTICO,
HIDROLÓGICO Y GEOLÓGICO.

1. Introducción y metodología.

Además de las zonas más o menos extensas a las cuales podrá otorgarse una especial protección (Espacios Naturales de Interés Ambiental Prioritario), existen numerosos puntos, enclaves, o zonas más reducidas y concretas, inmersas en un territorio bastante transformado por la actividad humana, pero en las cuales persisten valores de todo tipo que justifican su conservación, protección e incluso, en algunos casos, promoción para su divulgación y disfrute.

La naturaleza de estos Lugares puede ser muy variada, comprendiendo desde zonas de huerta tradicional bien conservada y apartadas hasta ahora de la actividad constructiva hasta yacimientos fosilíferos, formaciones geológicas singulares y anomalías hídricas positivas (afloramientos naturales de agua, manantiales, etc.).

El presente Catálogo se compone de un conjunto de lugares o áreas en su mayor parte no incluidas, por su reducido tamaño, en zonas de especial protección ambiental según la propuesta de clasificación de Suelo No Urbanizable.

El criterio fundamental para su selección ha sido la singularidad de los valores paisajísticos, ecológicos, hidrológicos y geológicos, a saber: puntos de descarga natural de los acuíferos (fuentes, manantiales y ojos), presencia y reproducción de especies faunísticas raras o amenazadas (Buitre Leonado, Viola cazorlensis, especies de aves esteparias), hitos paisajísticos (cerros elevados a gran altura sobre extensas llanuras), áreas de vegetación bien desarrollada en ambientes escasos en la Región (carrascales, vegetación de ribera o freatófila) y lugares con interés geológico y geomorfológico (presencia de estratos geológicos indicadores de sucesos geológicos extremos, estratotipos, etc).

Para su localización se han realizado prospecciones intensivas del territorio tras una selección previa de los lugares según cartografía 1:25.000, así como consultas a expertos locales. Durante los itinerarios se cumplimentada el modelo de ficha correspondiente y se

tomaba una fotografía que contuviera en la medida de lo posible los elementos característicos del lugar o área.

En conjunto, se han seleccionado 46 lugares o áreas de especial interés, de las cuales:

- 17 corresponden a fuentes, ojos y manantiales (interés hidrológico e hidrogeológico),
- 18 son arboledas y otros elementos de interés paisajístico,
- 7 son áreas de interés ecológicos
- y 3 son lugares con singularidades geológicas y geomorfológicas.

La ordenación de dichos lugares de interés estará orientada a la conservación y mejora de sus valores propios, así como a su divulgación y uso público, siempre que sea compatible con la protección de dichos valores. En estos lugares, con carácter general salvo que la ficha específica diga lo contrario, se prohíbe la autorización para cualquier edificación o instalación salvo la rehabilitación de los existentes.

Se tendrá especial atención en los senderos que se grafían en el correspondiente plano a fin de potenciar sus características paisajísticas, para lo que se redactarán planes especiales de protección.

1.1. Aspectos específicos de fuentes y manantiales.

Para el caso de las fuentes y manantiales, los trabajos de catalogación consistieron en primer lugar en su identificación cartográfica a escala 1:25.000, obteniéndose los resultados que se muestran en la

Tabla 1. La mayor parte de ellas está situada en el borde nororiental del término, regando las huertas tradicionales de Caravaca y el triángulo delimitado por las pedanías de Archivel, Almudema y la Venta Cavila.

En muchas ocasiones, las fuentes y manantiales forman parte de la propia trama urbana de las pedanías, adquiriendo entonces la protección un carácter más antropológico. En otras ocasiones, el entorno de la surgencia de agua se encuentra más naturalizado, apareciendo diversas especies de animales y plantas adaptados a la vida acuática o la presencia de agua subsuperficial. En una zona climática semiárida, cualquier anomalía hídrica positiva debe ser considerada como relevante por su singularidad a escala regional.

Denominación	Tipo	UTM	Hoja	Paraje	Observaciones
No consta	Manantial	880137	910-IV	Casa de la Vereda (Archivel)	Cabecera Acequia de Guarino
Manantial de Guarino	Manantial	886135	910-IV	Casa de la Vereda (Archivel)	Cabecera Acequia de Guarino
Fuente de la Tosquilla	Fuente	917108	910-IV	La Cabezuela (Barranda)	Cabecera Acequia Tosquilla
No consta	Fuente	912094	910-IV	Caneja (núcleo)	Cabecera Acequia innominada
Fuente de Singla	Fuente	926088	910-IV	Singla (núcleo)	Cabecera Acequia de Singla
No consta	Fuente	936132	910-IV	Benablón (núcleo)	
Fuente de los Servales	Fuente	941129	910-IV	Benablón	
Fuente del Piojo	Fuente	957147	910-IV	Loma del Teatino	Junto Canal del Taibilla
Fuente de la Teja	Fuente	945141	910-IV	Benablón	
No consta	Fuente	862138	910-IV	Noguericas (núcleo)	
Fuente de la Vidriera	Fuente	787117	910-III	Casa de la Vidriera	Planta embotelladora de agua mineral
Manantial del Agujero	Manantial	783153	910-III	Cerro del Castillico	
No consta	Fuente	795109	910-III	Umbria de Mojantes	
Manantial de la Higuera	Manantial	869159	910-II		Junto Rambla del mismo nombre
No consta	Fuente	975207	910-II	La Majada	Junto camino F. del Nevazo
Nacimiento de los Frailes	Manantial	984200	910-II	Peña del Gato	Junto camino F. del Nevazo
Fuente de la Sartén	Manantial	982179	910-II	Fuente del Marqués	
Fuente de la Teja		0	910-II		
Fuente del Pino	Fuente	848017	931-I	Tarragolla	
La Junquera	Manantial	731980	931-I	La Junquera	
No consta		718056	931-I	Cerro de la Fuente	
No consta		799997	931-I		Balsa cabecera acequia, al NW Cerro Carro
No consta		824999	931-I		Balsa cabecera acequia, junto Casa de los Morales

Fuente: Mapa Topográfico Nacional de España (1:25.000) y recorridos de campo.

Tabla 1. Catálogo preliminar de fuentes y manantiales.

1.2. Aspectos específicos de las formaciones geológicas.

Destaca con diferencia por su relevancia a escala mundial los niveles de iridio situados en la transición entre el Cretácico y el Terciario. La presencia de iridio constituye una de las pruebas más importantes de la teoría que atribuye las extinciones masivas que diferencian ambas épocas geológicas (incluida la de los dinosaurios) al impacto de un meteorito sobre la Tierra. En el Barranco de Grederos se encuentra uno de los escasos puntos de nuestro Planeta en los cuales es posible identificar estos niveles de iridio.

Otras lugares de interés geológico identificados hasta ahora son los siguientes:

- Estratotipo de la formación del Gavilán (junto a una cantera).

- Turbiditas de la Represa (junto a cantera del Martinete, en el camino viejo de Archivel).

2. Listado de áreas incluidas en el Catálogo.

A continuación se enumeran los lugares y áreas incluidas en este Catálogo, según la leyenda cartografiada en los Planos a escala 1:10.000 y 1:25.000.

N.º de Catálogo	Denominación	Tipo de interés
1	Pinada de Las Aguzaderas 1	Paisajístico
2	Pinada de Las Aguzaderas 2	Paisajístico
3	Fuente de La Junquera	Hidrológico
4	Alameda de la rambla de Perigall-	Ecológico
5	Cerro del Carr-	Paisajístico
6	Carrasca monumental en El Tajón	Paisajístico
7	Fuente de Los Royos	Hidrológico
8	Fuente de la Casa de Los Morales	Hidrológico

N.º de Catálogo	Denominación	Tipo de interés
9	Carrascal de las Lomas de Macea	Ecológico
10	Fuente de la Capellania	Hidrológico
11	Fuente de La Torre	Hidrológico
12	Chopera y juncal de las Peñicas	Ecológico
13	Estrecho de la Encarnación y conjunto del Río Quipar	Ecológico
14	Arboleda de entrada a Barranda	Paisajístico
15	Fuente de El Moral	Hidrológico
16	Fuente de La Muralla	Hidrológico
17	Ojos de Archivel	Hidrológico
18	Manantial de Guarin-	Hidrológico
19	Arboleda de la Casa del Prad-	Paisajístico
20	Arboleda de la Casa de La Vereda	Paisajístico
21	Arboleda de La Fundación	Paisajístico
22	Arboleda de La Casa de La Vereda (I)	Paisajístico
23	Pinada de Barranda	Paisajístico
24	Pinada de La Casa de La Vereda (II)	Paisajístico
25	Fuente de Las Tosquillas	Hidrológico
26	Fuente de Singla	Hidrológico
27	Arboleda de Caneja y El Pinaric-	Paisajístico
28	Fuente de Caneja	Hidrológico
29	Fuente de Navares	Hidrológico
30	Pinada de La Torre (La Singla-Ocho Casas)	Paisajístico
31	Fuente de Benablón	Hidrológico
32	Pinada de Casa Nueva	Paisajístico
33	Fuente de Los serbales	Hidrológico
34	Arboleda de la Casa del Mus-	Paisajístico
35	Fuente de La Teja	Hidrológico
36	Bosque de ribera del Estrecho de La Represa-Martinete	Ecológico
37	Fuente del Pioj-	Hidrológico
38	Rambla de las Buitreras	Ecológico
39	El Llano-Siete Peñones	Ecológico
40	Alameda de Caravaca	Paisajístico

N.º de Catálogo	Denominación	Tipo de interés
41	Llanos de Aguzaderas	Ecológico
42	Salinas de Periag- Ecológico	
43	Barranco de Grederos	Geológico
44	Las Fuentes del Marqués	Paisajístico
45	Mojantes	Ecológico
46	Sucesión del río Argos	Geológico
47	Carrasca frente a Casa Vistalegre	Paisajístico
48	Pino y Carrascas cerca Casa Mayrena	Paisajístico
49	Carrascas próximas a la Casa Mauro (S)	Paisajístico
50	Carrascas próximas a la Casa Mauro (O)	Paisajístico
51	Carrascas en zonas: Viñales, Cueva de los Negros, Entre Cmno. Viejo de Archivel y Cmno. Del Llano.	Paisajístico
52	Diversas carrascas de la zona de Mayrena	Especies protegidas
53	Cortijo Bolain	Paisajístico
54	Arboleda en Barranda	Paisajístico
55	Fuente de Los Ballesteros (El Moral)	Hidrológico

- Árboles de Gran Porte

Se acompaña el presente listado

Los árboles monumentales inventariados hasta la fecha en el T.M. de Caravaca han sido recogidos en la Tabla siguiente, extraída del libro «Árboles Monumentales y Singulares de la Región de Murcia y Territorios Limitrofes», cuyos autores son Antonio Félix Carrillo López, Pedro Sánchez Gómez y Juan Guerra (Univ. Murcia-CAM, 2001).

La leyenda de la Tabla es la siguiente:

PER = Perímetro (en metros)

ALT = Altura

CONS = Estado de Conservación (MM = Muy Malo; M = Malo; R = Regular; B = Bueno; MB = Muy Bueno).

UTM = Ubicación geográfica aproximada en coordenadas UTM correspondientes a cuadrículas de 10x10 km La forma de acceso y más detalles sobre la ubicación concreta de los árboles pueden encontrarse en la publicación antes mencionada de la cual ha sido extraída esta información.

Inventario de Árboles Monumentales del Término Municipal de Caravaca

N.º de Catálogo	Nombre común	Especie	Localidad	PER	ALT	CONS	UTM
1	Arce	Acer granatense	Sierra del Gavilán	1,50	12,3	B	WH92
2	Ciprés	Cupressus sempervirens	Mtrio. Carmelitas	2,70	22,3	B	WH91
3	Ciprés	Cupressus sempervirens	Cjo. De la Vereda	2,35	17,5	R	WH91
4	Ciprés	Cupressus sempervirens	Cjo. De la Vereda	2,30	18,1	B	WH91
5	Ciprés	Cupressus sempervirens	Cjo. De la Vereda	2,30	16,8	B	WH91
6	Fresn- Fraxinus angustifolia	Ftes. del Marqués	3,20	16,5	B	WH91	
7	Nogal	Juglans regia	El Moral	3,05	15,3	B	WH60
8	Enebro de la Miera	Juniperus oxycedrus	Campillo de Abaj- 0,85	4,6	B	WH80	
9	Enebro de la Miera	Juniperus oxycedrus	Benablón	0,60	3,1	M	WH91
10	Sabina negral	Juniperus phoenicea	El Moralej- 1,20	3,7	R	WH70	
11	Pino carrasc- Pinus halepensis		Derramadores	5,78	13,4	R	WH81
12	Pino carrasc- Pinus halepensis		Cjo. Derramadores	4,45	16,3	B	WH81
13	Pino carrasc- Pinus halepensis		Cjo. Collarin	4,40	13,5	MM	WH92
14	Pino carrasc- Pinus halepensis		Cjo. Derramadores	4,30	14,3	R	WG99
15	Pino carrasc- Pinus halepensis		Bco. Tartamud- 4,10	13,8	B	WH71	
16	Pino carrasc- Pinus halepensis		Bco. Tartamud- 3,70	14,2	B	WH71	
17	Pino carrasc- Pinus halepensis		Derramadores	3,60	15,8	R	WH81
18	Pino carrasc- Pinus halepensis		Bco. Tartamud- 3,50	13,2	B	WH71	
19	Pino carrasc- Pinus halepensis		Rabillo de Mojantes	3,35	13,8	B	WH70
20	Pino carrasc- Pinus halepensis		Derramadores	3,30	12,5	B	XH79
21	Pino carrasc- Pinus halepensis		Bco. Tartamud- 3,30	12,3	B	WH71	
22	Pino carrasc- Pinus halepensis		Loma de la Sabina	3,18	14,7	R	WH81
23	Pino carrasc- Pinus halepensis		Los Rollos	3,10	7,9	R	WG89
24	Pino carrasc- Pinus halepensis		El Moralej- 3	6,5	B	WH70	
25	Pino roden- Pinus pinaster	Casa de Icarí- 2,45	24,3	B	WH92		
26	Pino piñoner- Pinus pinea	Peña Rubia	4,28	22,23	R	WH92	
27	Pino piñoner- Pinus pinea	El Moral	3,26	16,2	B	WH60	
28	Falso plátan- Platanus hispanica		Ftes. del Marqués	4,00	21,3	B	WH91
29	Falso plátan- Platanus hispanica		Ftes. del Marqués	3,50	20,1	B	WH91
30	Falso plátan- Platanus hispanica		Ftes. del Marqués	3,5	17,9	B	WH91
31	Falso plátan- Platanus hispanica		Ftes. del Marqués	3,20	18,3	B	WH91
32	Falso plátan- Platanus hispanica		Ftes. del Marqués	3,15	18,6	B	WH91

N.º de Catálogo	Nombre común	Especie	Localidad	PER	ALT	CONS	UTM
33	Falso plátan-	Platanus hispanica	Ftes. del Marqués	3,10	18,5	B	WH91
34	Falso plátan-	Platanus hispanica	Ftes. del Marqués	3,05	19	B	WH91
35	Falso plátan-	Platanus hispanica	Ftes. del Marqués	2,95	16,9	B	WH91
36	Falso plátan-	Platanus hispanica	Ftes. del Marqués	2,80	20,9	B	WH91
37	Falso plátan-	Platanus hispanica	Ftes. del Marqués	2,80	19,3	R	WH91
38	Falso plátan-	Platanus hispanica	Cta. Caravaca-Murcia	2-3,9	16,0-35,5	R	XH01
39	Álamo blanc-	Populus alba	Cjo. Los Morales	4,30	16,3	M	WH89
40	Álamo blanc-	Populus alba	Cjo. Los Morales	3,88	13,2	M	WH89
41	Álamo blanc-	Populus alba	Cjo. Los Morales	3,82	13,9	R	WH89
42	Álamo blanc-	Populus alba	Cjo. Los Morales	2,90	14,3	R	WG89
43	Álamo blanc-	Populus alba	Cjo. De la Tercia	3,90	16,5	M	WH90
44	Álamo blanc-	Populus alba	Cjo. De la Tercia	3,40	14,8	MM	WH90
45	Álamo blanc-	Populus alba	Rbla. Tarragolla	2,85	10,8	B	WH80
46	Álamo blanc-	Populus alba	Los Prados	2,40	12,1	R	WH91
47	Álamo blanc-	Populus alba	Los Prados	2,30	11,5	B	WH91
48	Chopo o Álamo negr-	Populus nigra	Ojos de Archivel	3,90	28,8	R	WH81
47	Chopo o Álamo negr-	Populus nigra	Los Prados	3,90	12,8	M	WH91
48	Chopo o Álamo negr-	Populus nigra	Los Prados	3,50	11	M	WH91
49	Chopo o Álamo negr-	Populus nigra	Los Prados	3	10	MM	WH91
50	Chopo o Álamo negr-	Populus nigra	Los Prados	2,65	12,1	M	WH80
51	Almendr-	Prunus dulcis	Polígono Industrial	2,10	8,8	B	WH91
52	Carrasca	Quercus rotundifolia	Ftes. del Marqués	4,60	17	R	WH91
53	Carrasca	Quercus rotundifolia	Casa del Estrech- 4,25	6	M	WG79	
54	Carrasca	Quercus rotundifolia	Moralej- 3,80	10,1	B	WH70	
55	Carrasca	Quercus rotundifolia	Casa del Estrech- 3,68	7,5	M	WG79	
56	Carrasca	Quercus rotundifolia	Fte.del Marqués	3,35	14,6	R	WH91
57	Carrasca	Quercus rotundifolia	Cjo. De la Hoya	3,30	14,8	B	WH91
58	Carrasca	Quercus rotundifolia	Cjo. De la Hoya	3,25	15,4	B	WH91
59	Carrasca	Quercus rotundifolia	Cjo. De la Hoya	3,25	15,2	B	WH91
60	Carrasca	Quercus rotundifolia	Cjo. De la Hoya	3,15	13,2	B	WH91
61	Carrasca	Quercus rotundifolia	Ftes. Del Marqués	3,10	12,9	R	WH91
62	Carrasca	Quercus rotundifolia	Ftes del Marqués	3,10	12,1	M	WH91
63	Carrasca	Quercus rotundifolia	Casa del Estrech- 3	7	M	WG79	
64	Carrasca	Quercus rotundifolia	Ftes del Marqués	2,90	15,1	R	WH91
65	Carrasca	Quercus rotundifolia	El Moralej- 2,90	8,5	MM	WH70	
66	Carrasca	Quercus rotundifolia	Los Prados	2,85	9,00	M	WH91
67	Carrasca	Quercus rotundifolia	Ftes del Marqués	2,80	14,3	R	WH91
68	Carrasca	Quercus rotundifolia	El Moral	2,80	12,7	B	WH70
69	Carrasca	Quercus rotundifolia	Cjo de la Hoya	2,70	9,1	B	WH91
70	Carrasca	Quercus rotundifolia	El Moral	2,60	11,5	B	WH70
71	Serbal común	Sorbus domestica	Cjo. Peña Rubia	2,28	11,9	R	WH92

Alcance de la protección para el catálogo de árboles monumentales

1. Se prohíbe la tala o transporte (incluso con escayolamiento previo o transplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el catálogo.

2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un técnico cualificado.

3. Con carácter general se prohíbe lo siguiente:

a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso que se pretenda la multiplicación del ejemplar.

b) Realizar movimiento de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido.

c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido.

Protección de la fauna silvestre

ESPECIES DE FAUNA SILVESTRE CATALOGADAS POR LA LEGISLACIÓN REGIONAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARAVACA.

Se relacionan las especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, creado por Ley 7/1995, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia.

Están también protegidas en el término municipal –aunque no se relacionan por su amplitud- las especies incluidas en las siguientes normas legales:

- Catálogo Nacional de Especies Amenazadas», Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo
- «Directiva de Hábitats» -DIRECTIVA 92/43/CEE DEL CONSEJO DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres-,
- “Directiva de aves”- DIRECTIVA 79/409/CEE DEL CONSEJO, DE 2 DE Abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres-.

Especies de fauna silvestre del Término Municipal de Caravaca incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.

Denominación	Anexos Directivas europeas	Categoría Ley 7/1995	Tipo rapaz
Águila-Azor <i>Perdica hieraaetus fasciatus</i>	I	En peligro de extinción	Rupícola
Murciélago mediano de herradura <i>Rhinolophus mehelyi</i>	II	Vulnerable	
Murciélago patudo <i>Myotis capaccinii</i>	II	Vulnerable	
Cabra montés <i>Capra pyrenaica</i>	-	Vulnerable	
Aguila Culebrera <i>Circus gallicus</i>	I	De Interés Especial	Forestal
Aguila Real <i>Aquila chrysaetos</i>	I	De Interés Especial	Rupícola
Halcón Común <i>Falco peregrinus</i>	I	De Interés Especial	Rupícola
Paloma Zurita <i>Columba oenas</i>	-	De Interés Especial	
Búho Real <i>Bubo bubo</i> - I	De Interés Especial	Rupícola	
Cuervo <i>Corvus corax</i>	-	De Interés Especial	
Chova Piquirroja <i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i>	I	De Interés Especial	
Murciélago Ratónero Mediano <i>Myotis blythii</i>	II	De Interés Especial	
Turón <i>Putorius putorius</i>	V	De Interés Especial	
Gato Montés <i>Felis silvestris</i>	IV	De Interés Especial	
Buitre Común <i>Gyps fulvus</i>	I	Extinguidas	
Ciervo <i>Cervus elaphus</i>	-	Extinguidas	
Murciélago de bosque <i>Barbastella barbastellus</i>		Otras especies	
Gavilán <i>Accipiter nisus</i>		Otras especies	Forestal
Aguila Calzada <i>Hieraaetus pennatus</i>		Otras especies	Forestal
Azor <i>Accipiter gentilis</i>		Otras especies	Forestal
Ratónero común <i>Buteo buteo</i>	Otras especies	Forestal	
Buitre Leonado <i>Gyps fulvus</i>		Otras especies	Rupícola
Cárabo común <i>Strix aluco</i>	Otras especies	Rupícola	
Buho chico <i>Asio otus</i>		Otras especies	Forestal
Topillo rojo		Otras especies	

Las obras que puedan afectar a los hábitats de las especies señaladas, deberán contemplar mediante las actuaciones adecuadas realizadas por técnico competente su oportuna protección.

Protección de Flora Silvestre

La Orden regional de 17 de febrero de 1989, sobre protección de especies silvestres de la región de Murcia, ha sido sustituida por el Decreto n.º 50/2003, de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales (BORM n.º 131, de 10 de junio de 2003).

Protección Arqueológica

Las áreas de protección arqueológicas delimitadas, con independencia de la calificación del suelo en que se encuentren, serán objeto de especial protección por los valores que contienen. En los casos de excavaciones ya realizadas se protegerán éstas de cualquier instalación o edificación. Asimismo en las que están sin excavar, para poder permitir la oportuna exploración. Se toma como referencia la «Carta Arqueológica de Caravaca de la Cruz» elaborada en 1998 por D. Antonio Javier Murcia Muñoz, D. Francisco Brotóns Yagüe y D. Carlos García Cano y se incorporan los nuevos yacimientos catalogados por Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz hasta el año 2005.

Específicamente se aplicará la normativa siguiente para la protección arqueológica.

Preámbulo.

La importancia del patrimonio arqueológico presente en el término municipal de Caravaca de la Cruz hace necesaria una normativa orientada a la protección de restos muebles e inmuebles de esta naturaleza y al fomento de su estudio científico, haciendo posible su difusión y disfrute social y el consiguiente enriquecimiento colectivo en el ámbito cultural, historiográfico y patrimonial, sin perjuicio de que futuras declaraciones de conjuntos, sitios históricos y zonas arqueológicas determinaran la obligatoriedad de redactar un plan especial de protección del área afectada.

Los ámbitos de estos Planes Especiales de Protección abarcarán los respectivos entornos de BIC.

Hasta la fecha, ha sido declarado el Sitio Histórico del Estrecho de las Cuevas de La Encarnación (Decreto nº 24/2004 de 18 de marzo del Consejo de Gobierno de la CARM por el se declara BIC con categoría de Sitio Histórico el Estrecho de las Cuevas de LA Encarnación de Caravaca de la Cruz, publicado en el BORM nº 75 de 31/03/04).

1. Áreas de protección arqueológica.

1.1. En anexo a la presente normativa se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente las áreas con yacimientos arqueológicos. Dentro de cada yacimiento se proponen las áreas con diferente grado de protección, diferenciadas espacialmente.

1.2. En los planos se grafían las áreas con restos arqueológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.

1.3. En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

2. Grados de protección.

A) Zonas de intervención arqueológica.

Comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como Bien de Interés Cultural, así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

B) Zonas con restos arqueológicos.

Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble «in situ», no incluidos en el apartado A.

C) Zonas de entorno arqueológico.

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

3. Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

4. Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos.

4.1. En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que componen obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo de la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz. Dicho informe, que deberá evacuarse en un plazo máximo de 15 días a partir de la recepción de la solicitud, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a) Si se estima necesaria la ejecución de una excavación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación, razones que la aconsejan y carácter de la misma.

b) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura.

4.2. En el caso de que se efectúe una excavación arqueológica, el promotor remitirá a la Dirección General de Cultura una propuesta del técnico arqueólogo que dirigirá los trabajos y un proyecto de excavación arqueológica que cumpla el pliego de prescripciones técnicas redactado por la Sección Municipal de Arqueología al objeto de que la Dirección General de Cultura, que deberá resolver en el plazo de un mes, otorgue el pertinente permiso de excavación arqueológica y designe al arqueólogo director. Dicha actuación será financiada por el promotor del proyecto, con independencia

de las ayudas que pudiesen puntualmente arbitrar la administración regional o municipal.

4.3. En aquellos proyectos para los que el informe previo de la Sección Municipal de Arqueología estime necesaria la ejecución de una supervisión arqueológica del proyecto, la licencia municipal de otorgamiento del permiso de obras incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las mismas sean supervisadas por un técnico arqueólogo. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con diez días de antelación a la Sección Municipal de Arqueología el inicio de los trabajos. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin contar con la supervisión técnica especificada. El arqueólogo encargado de la supervisión emitirá a su finalización un informe con los resultados de la supervisión, que será incorporado al expediente municipal y remitido para su conocimiento a la Dirección General de Cultura. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de sondeos o excavaciones con metodología arqueológica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección Municipal de Arqueología un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, proponga el pliego de prescripciones técnicas. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en el punto 4.4 del presente artículo para las excavaciones arqueológicas

4.4. En el caso de que se efectúe una excavación con metodología arqueológica, tras la finalización de la misma se redactará un informe por parte del director de las excavaciones exponiendo sus resultados que se incorporará al expediente municipal, y un dictamen en el plazo de 15 días por la Sección Municipal de Arqueología que incluirá como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

Estos informes se remitirán a la Dirección General de Cultura.

4.5. Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Sección Municipal de Arqueología, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística que posibilite la conservación de los restos. A tal fin se procederá de acuerdo a lo reflejado en el artículo 7 para la conservación e integración de los restos arqueológicos inmuebles.

4.6. A partir de estos informes, será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

5. Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.

5.1. La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz el inicio de las obras.

5.2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6 para las zonas con restos arqueológicos

6. Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, «La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa».

7. Formas de conservación e integración de restos arqueológicos inmuebles.

7.1 Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación:

a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.

b) Integración en las construcciones o en el espacio libre de la parcela, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.

c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante, aconsejándose dicha solución principalmente en el caso en que se trate de espacios de carácter público por la titularidad del suelo (equipamiento

público o espacio público) y sin que ello suponga reducir la superficie de estos espacios.

En todo caso, la solución de conservación de los restos arqueológicos se adoptará por el órgano competente de la Administración Municipal, oída la propiedad y a la vista de la resolución de la Dirección General de Cultura sobre la valía de los restos arqueológicos aparecidos y la solución más conveniente para su conservación, y en su caso, exhibición.

8. Condiciones especiales de edificabilidad por aparición de restos arqueológicos.

Exceptuando el Conjunto Histórico declarado de la Ciudad de Caravaca de la Cruz, cuando por la aparición de restos arqueológicos inmuebles que deban conservarse "in situ" se determine la necesidad de su integración en la edificación o su conservación en espacio abierto por resolución de la Dirección General de Cultura, se procederá del siguiente modo en función de la soluciones propuestas:

8.1 Integración en la edificación:

En el caso de que la conservación e integración de los restos arqueológicos en la edificación impida la realización de planta sótano -proyectada con anterioridad a los trabajos de excavación arqueológica-, de planta baja o de ambas a la vez, se procederá a la reordenación de volúmenes mediante Plan Especial de Reforma Interior u otro instrumento de planeamiento más conveniente recogido en la Norma 21. A efectos del cálculo de la edificabilidad posible en el solar, las áreas afectadas se computarán del siguiente modo:

a) Restos conservados en planta sótano previamente proyectada: Si después de los trabajos de excavación y documentación arqueológica se conservan soterrados bajo cimentación o se cede gratuitamente la planta sótano a la Administración con sus accesos desde la vía pública, el área afectada se computará en un 50% de la superficie perdida; si se destina a usos comerciales, bancarios, de oficinas o equipamientos (sin menoscabo del cumplimiento de la normativa referente a habitabilidad, accesibilidad, higiene, etc.) en solución compatible con la correcta exhibición de los restos arqueológicos, se computará en un 25% de la superficie perdida.

b) Restos conservados en planta baja: Si se cede gratuitamente la planta baja a la Administración con sus accesos desde la vía pública, el área afectada se computará en un 100% de la superficie perdida en planta baja y en un 50% de la perdida en planta sótano si hubiese sido previamente proyectada; si se destina a usos comerciales, bancarios, de oficinas o equipamientos en solución compatible con la correcta exhibición de los restos arqueológicos, se computará en un 100% de la superficie perdida en planta baja y en un 25% de la superficie perdida en planta sótano previamente proyectada.

8.2 Conservación en espacio abierto:

a) Cuando la relevancia de los restos obligue a su integración "in situ" en espacios abiertos, sin posibilidad

de llevar a cabo la obra prevista y en solución urbanística que justifique la suficiente calidad y funcionalidad del espacio resultante tanto público como privado, deberá formularse Plan Especial de Reforma Interior u otro instrumento de planeamiento más conveniente recogido en la Norma 21, para transferir el aprovechamiento perdido a otros terrenos, en áreas de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos bien por el propietario, bien por el Ayuntamiento -proveniente del Patrimonio Municipal de Suelo- a cambio de la cesión gratuita del solar y de sus accesos desde la vía pública. En última instancia se procederá a la expropiación del aprovechamiento perdido o se recurrirá a cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a derecho.

b) En aquellas áreas urbanizables donde fuera posible -y siempre con posterioridad a los trabajos de excavación, consolidación y adecuación de los restos arqueológicos que deberán quedar incluidos en el planeamiento de desarrollo-, se deberá ceder al Ayuntamiento los terrenos afectados como parte de las superficies de suelo destinada a sistema general de espacios libres y según las condiciones exigidas por el Plan General para la delimitación de sectores. En todo caso, se podrá tramitar la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa valorando los terrenos con arreglo al aprovechamiento del tipo de área.

8.3 En previsión de hallazgos arqueológicos de valor o interés excepcional -con independencia del área donde se produzca-, de acuerdo con el informe preceptivo que en cada caso realice la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz donde se justifique el inicio de un proceso de investigación de mayor alcance al del solar inicial y que pudiera aconsejar actuaciones tendentes a lograr la propiedad pública de los terrenos, se delimitará por parte del Ayuntamiento y a instancia de la Dirección General de Cultura un área que deberá desarrollarse con cualquiera de los instrumentos de planeamiento recogidos en la Norma 21 que sea acorde con los fines de investigación e integración urbana de los restos.

8.4 En el cálculo de las superficies a compensar se ajustará siempre a la delimitación estricta de la zona ocupada por los restos arqueológicos y sus accesos desde la vía pública.

8.5 En cualquier caso, las superficies edificadas en planta baja que se destinen a espacios porticados que se cedan para acceso y contemplación de los restos arqueológicos, no se incluirán en el cálculo de la edificabilidad compensada.

9. Normas de inspección y conservación

9.1 Normas de carácter general

a) Se comunicará a la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz y a la Oficina Municipal de Urbanismo el inicio de los trabajos arqueológicos con antelación suficiente para permitir su previsión y control.

b) En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen remociones de tierra por debajo de la rasante oficial, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia, acreditando oficialmente para ello al técnico arqueólogo municipal con facultades de inspección de dichas obras. El propietario, arqueólogo director de la intervención o interesado, deberán facilitar el acceso al solar durante el tiempo necesario para la realización de sus labores, todo ello sin perjuicio de las mismas funciones que corresponden a la Administración autonómica según la normativa vigente.

c) Si durante el curso de las mismas aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, se consideraría una intervención ilegal a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos previos favorables a su realización.

d) Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características y grados de protección de los yacimientos arqueológicos, así como cualquier tipo de obra que implique grandes remociones de tierra y vertidos de escombros y basuras en las áreas protegidas con los grados A o B.

Listado de yacimientos arqueológicos según carta anexa.

ID	Nombre
221	Redil, El
222	Rambla de la Zanahoria
223	Loma del Camino del Selvajejo
224	Cueva de los Alcores
225	Puente de la Almudema
226	Casa de las Animas
227	Necrópolis romana de Archivel
228	Casa de Aroca
229	Cortijo de los Ballesteros
230	Cerro de la Cueva II
231	Bañuelo, El
232	Cueva de la Barquilla
233	Barranco de los Canteros
234	Cabecico, El
236	Cueva del Campillo
237	Campo Coy
238	Cueva del Canal
239	Villa del Canal
241	Fuente de la Capellanía
242	Molinos de Papel, Los
243	Casa de los Morales
244	Casa Grande
245	Casa Noguera
246	Santa Inés
248	Casco Urbano de Archivel
249	Casicas-Campo Arriba, Las
250	Casas del Castillico
251	Castillico, El
252	Cerro del Castillo
253	Copo, El
254	Cuesta Córcoles
255	Cerro de la Cueva I
256	Chopera, La
258	Cueva del Diamante
259	Cueva de la Doncella
260	Empalme, El
261	Cerro de la Ermita de la Encarn
263	Era Alta
264	Cerro del Esparto
265	Estrecho, El
266	Casa de Flores
267	Frontón, El
268	Casas de Fuente Alamo
269	Cerro de las Fuentes de Archivel
270	Fuentes del Marqués
271	Torre Girón
272	Rincón de Guitarra
273	Cueva de los Huesos
274	Poblado de Jorquera
275	Torre Jorquera
276	Caserío de la Junquera
277	Manantial de la Junquera
280	Casa Liorna
281	Casa de la Loma
282	Llano de Navares II
283	Llano de Navares I
284	Cerro de Mairena
285	Cueva del Marqués
286	Torre Mata
287	Miravete, Los
289	Fuente de la Muralla
290	Cantera de la Cueva Negra
291	Cueva Negra
292	Cueva de los Negros
293	Casa Nieves
294	Nogueras de Singla, Las
295	Ocho Casas
296	Casa Oñate
297	Paradores, Los
299	Peña Cortada
300	Peña Horadada
301	Casas de Peña Rubia
302	Cerro de la Carrasca
303	Cueva de la Pila
304	Fuente de Pinilla-Casa Alta
305	Cerro del Piscalejo
306	Puente del Piscalejo
307	Placica, La
308	Pocico de Singla, El
309	Castillo de los Poyos de Celda
310	Necrópolis ibérica de La Poza
311	Villa romana de La Poza
312	Loma del Cortijo de Pulpite
313	Cueva del Remolino
314	Sima del Remolino
315	Cueva de la Represa
316	Torre de Los Alcores

ID	Nombre
317	Cueva del Rey Moro
318	Robledillo, El
319	Fuente de Los Royos
320	Poblado de Los Royos
321	Ermita de San Javier
322	Cerro de la Ermita de Singla
323	Tercia o Molino de Singla, La
324	Teja Blanca
325	Tesorico, El
326	Casa de Torre Mata
327	Torrecica de Singla
328	Fuente de las Tosquillas
329	Tugurio, El
330	Ventica, La
331	Loma de la Ventica I
332	Fuente de la Vidriera
333	Villapatos
334	Villar de Archivel, El
335	Cortijo del Villar
337	Villares, Los
338	Cantera de los Villaricos
339	Necrópolis ibérica de Los Villa
340	Villaricos, Los
2812	Cerro de la Fuente del Moral
2813	Cueva de la Rita
2815	Loma Macea
2818	Fuente del Moral
2867	Convento de San Francisco
2868	Cerro del Moral
2869	Loma de la Casa Nueva
2870	Coto Don Joaquín
2871	Loma de la Cantera
2872	Cerro de la Cueva III
2873	Cabezo de la Fuente de los Mora
2874	Carrasquicas, Las
2875	Loma de la Ventica II
2876	Peñuelas, Las
2878	Casa de Los Picones
2879	Casa Quemada
2880	Casas de Moya I
2881	Casas de Moya II
2882	Camino del Tugurio
2883	Cerro Perona
2884	Cerro de la Clavellina
2885	Cueva de la Peña Horadada
2886	Cerro de los Morales
2887	Loma del Pocico de Singla
2888	Canalón Viejo
2889	Casa de Los Villaricos
2890	Cerro de Santa Bárbara
2891	Cortijo de La Represa
2892	Cortijo del Estrecho
2893	Loma de Coto Girón
2895	Loma del Cortijo de Pulpite
2898	Casa de Mairena
2899	Cerro de la Capellanía
2900	Fuente del Cortijo de Pulpite

ID	Nombre
	Peña de Gato
	Camino del Molino de Papel
	Solana, La
	Cueva de la Solana
	Carrelero, El
	Casa Serrano
	Casica, La
	Villar de Benablón, El
	Cabezuela, Las
	Calar de la Encarnación
	Lomas del Castillico
	Cejo
	Torre del Roblecillo

Catálogo de inmuebles bienes de interés cultural y de interés histórico

De acuerdo con lo establecido en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, el planeamiento urbanístico debe incluir entre los bienes a proteger los declarados Bienes de Interés Cultural, así como aquellos inmuebles que sin tener dicha calificación tengan interés suficiente para que se protejan sus valores, con diferentes grados, por lo que se diferencian aquellos en las categorías de B.I.C. o en incoación de B.I.C., que tienen la protección máxima, y los grados 1, 2 y 3 correspondientes a protección integral, estructural y ambiental.

Grados de catalogación

Se establecen tres grados, aunque alguno de ellos no le afecte a ninguna de las edificaciones, así contemplamos:

Grado 1.- Conservación Integral

Grado 2.- Conservación estructural

Grado 3.- Conservación ambiental

Grado 4.- Conservación funcional

Grado 1.- Conservación Integral

Se le aplica a aquellas edificaciones que por sus características deben ser objeto, en su caso, de restauración manteniendo todos los componentes de la misma, sin alterarla, todo lo más completándola.

No procede en este caso sino aplicar las reglas más estrictas de la restauración de acuerdo con la Ley de Patrimonio.

En los casos de Bienes de Interés Cultural y su entornos deberá requerirse informe favorable de la Dirección General de Cultura para cualquier actuación que se pretenda acometer sobre ellos.

Grado 2.- Conservación Estructural

Será la aplicable a la conservación de aquellos elementos fundamentales de la edificación, entendiéndose por tales:

- Configuración volumétrica

- Elementos estructurales fundamentales, muros de carga, etc.

- Escaleras

Esta actuación conllevaría también la conservación de la composición de huecos de fachadas.

Grado 3.- Conservación Ambiental

Es la que permite modificaciones en la edificación salvo las que puedan afectar a su aspecto exterior, que es la que contribuye a la creación de un ambiente especial.

Grado 4.- Conservación Funcional

Aunque esta protección no sea de carácter estético, lo que pretende es salvaguardar el uso de carácter público del local.

De acuerdo con la precatalogación hecha en el período de información urbanística se consideraron las edificaciones en tres tipos:

- Edificaciones de interés etnológico
- Ermitas rurales
- Viviendas de interés arquitectónico, histórico o heráldico

No obstante lo anterior, en este documento se incorporan otras, que salvo las incluidas en el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, se consideran de interés por su condición de B.I.C. o por estar ya incluidas en catálogos de la Dirección General de Cultura.

Los elementos catalogados aparecen identificados en los planos a escala 1:5000 o 1:500 según se

localicen fuera o dentro del casco urbano del que se trate, con una V, EE o E según la catalogación anterior o con un número, además, que la relaciona con el listado de elementos incluidos en este catálogo.

V. Viviendas de interés

Reciben la calificación de viviendas de interés las contenidas en el catálogo específico, marcadas con la letra "V" en los planos. Serán objeto de la protección que se contiene en el citado catálogo.

E. Ermitas

Reciben la calificación de "ermitas" las contenidas en el catálogo específico, marcadas con la letra "E" en los planos. Serán objeto de la protección que se contiene en el citado catálogo.

EE. Edificaciones de interés etnológico

Reciben la calificación de edificaciones de interés etnológico las contenidas en el catálogo específico, marcadas con la letra "EE" en los planos. Serán objeto de la protección que se contiene en el citado catálogo.

En cuanto al resto de inmuebles catalogados aparecen en el listado que se acompaña con la identificación numérica y hoja del plano en el que se encuentra, así como el grado de protección. En las fichas del catálogo aparece además la identificación fotográfica y las observaciones específicas.

LISTADO DEL CATÁLOGO DE INMUEBLES DE INTERÉS

N.I.	DENOMINACIÓN	DIRECCION	LOCALIDAD	PROTECCIÓN	HOJA 5000	HOJA 500
150046	Complejo Estrecho de la Encarnación	Sitio histórico	Encarnación (La)	B.I.C.	910-8-7	
150046-1	Molino harinero de las Cuevas o del Estrecho de la Encarnación	Sitio histórico	Encarnación (La)	2	910-8-7	
150046-2	Molino harinero de la Encarnación	Sitio histórico	Encarnación (La)	2	910-8-7	
150046-3	Canteras del Cerro de la Ermita	Sitio histórico	Encarnación (La)	1	910-8-7	
150064	Plaza de Toros	C/. Larga	Caravaca	1	910-8-3	B3
150065	Iglesia de San Francisco (Restos)	Espalda Plaza de Toros	Caravaca	*	910-8-3	B3
150066	Ermita de la Reja	Calvario	Caravaca	1	910-9-3	B3
150067	Ermita Santuario de la Encarnación	Sitio histórico	Encarnación	(La) B.I.C.	910-8-7	
150068	Ermita de la Purísima		Singla	1	910-7-7	
150069	Torre de los Templarios	Las Fuentes del Marqués	Caravaca	B.I.C.	910-8-4	D1
150070	Monasterio de San Jerónimo	C/. Ciruelos	Caravaca	2	910-8-3	D3
150073	Matadero Municipal	C/. Antonio Blanc	Caravaca	*	910-8-4	D3
150074	Capilla Neorrománica	Cementerio	Caravaca	1	910-8-5	
150075	Panteón «Martínez-Carrasco»	Cementerio	Caravaca	1	910-8-5	
150076	Panteón «Carrascal»	Cementerio	Caravaca	1	910-8-5	
150077	Panteón «Campos Orrico»	Cementerio	Caravaca		- 910-8-5	
150078	Casa de El Jardínico (2 escudos B.I.C.)	Camino de Buenavista	Caravaca	2	910-8-3	B2
150079	Casa de San Juan de la Cruz	Plaza del Templete, 2	Caravaca	2	910-8-3	D3
150080	Iglesia ermita de La Candelaria	casco urbano	Barranda	1	910-6-6	Barranda H-3
150081	Castillo Poyos de Celda	Celda/Capellania	Moralejo (El)	B.I.C.	931-2-5	
150081-e	Delimitación de entorno de protección del castillo de Celda.	Celda/Capellania	Moralejo (El)	inc B.I.C.	931-2-5	
150081-1	Aljibes del Castillo de Celda	Celda/Capellania	Moralejo (El)	B.I.C.	931-2-5	
150081-2	Balsa del Castillo de Celda	Celda/Capellania	Moralejo (El)	B.I.C.	931-2-5	
150081-3	Ermita de San Isidro, Poyos de Celda	Celda/Capellania	Moralejo (El)		931-2-5	
150081-4	Canteras de la Capellania	Celda/Capellania	Moralejo (El)	1	931-2-5	
150083	Torre Jorquera	Finca de la Jorquera	Encarnación (La)	B.I.C.	910-8-6	
150084	Torre de los Alcores	Junto al río Argos	Benablón	B.I.C.	910-7-5	
150085	Estación de Ferrocarril	Estación de ferrocarril	Caravaca	1	911-1-4	D4

N.I.	DENOMINACIÓN	DIRECCION	LOCALIDAD	PROTECCIÓN	HOJA 5000	HOJA 500
1500851-1	Cochera de la Estación	Estación de ferrocarril	Caravaca	1	910-8-4	D4
1500852-2	Depósito de Agua	Estación de ferrocarril	Caravaca	1	910-8-4	D4
1500853-3	Muelle de la Estación	Estación de ferrocarril	Caravaca	1	910-8-4	D4
1500854-4	Cambio de Agujas	Estación de ferrocarril	Caravaca	1	910-8-4	D4
1500855-5	Transformador	Estación de ferrocarril	Caravaca		910-8-4	D4
150198	Torre Mata		Royos (Los)	B.I.C.	931-4-2	
150198-e	Delimitación de entorno de protección de Torre Mata.		Royos (Los)	inc B.I.C.	931-4-2	
150199	Salinasde Periago	Lugar de Periago		1	931-6-5	
150200	Casa de la Torre Mata	Margen derecha río Argos	Caravaca	2	911-1-4	
150201	Ermita de San Antonio Abad	casco urbano	Benablón	-	910-7-6	Benablón
150202	Ermita y vivienda de la Asunción de María	casco urbano	Moral (EI) 1		930-8-1	EI Moral
150203	Ermita y vivienda de Santa Bárbara	casco urbano	Archivel	1	910-5-5	Archivel H-5
150204	Casa y ermita de la familia Hervás	Paraje de San Javier	Archivel	2	910-4-5	
150205	Hacienda (escudo BIC) y Ermita de Santa Inés	Santa Inés	Caravaca	1	910-8-4	
150206	Ermita Inmaculada Concepción	casco urbano	Royos (Los)	1	931-4-4	Los Royos
150207	Caserío y Ermita Inmaculada Concepción	casco urbano	Entredicho (EI)	1	930-7-1	Entredicho
150208	Ermita de San Cosme y San Damián	Celda/Capellanía	Moralejo (EI)	1	931-2-5	
150209	Ermita de la Virgen de los Dolores	casco urbano	Almudema (La)	1	910-7-8	Almudema H-1
150210	Ermita de la Virgen de los Dolores	casco urbano	Hornico (EI)	1	930-8-1	Hornico
150211	Molino harinero de Carreñ-		Benablón	2	910-6-6	
150212	Molino y fábrica de harinas	Fuentes del Marqués	Caravaca	2	910-8-4	D1
150212-1	Cubos del Molin- Fuentes del Marqués		Caravaca	2	910-8-4	D1
150214	Torre Girón	Crtra. Los Royos-La Junquera	Royos (Los)	B.I.C.	931-2-4	
150216	Molino de las Oicas	Paraje de las Oicas	Archivel	2	910-6-5	
150217	Cuevas	casco urbano	Archivel	2	910-5-5	Archivel H-5 y H-3
150305	Caserío Obra Pía, cerca de los Micinos	Camino Benablón-Barranda	Benablón	2	910-6-6	
150306	Molino de Navares	Cano. Barranda-Navares	Navares	2	910-7-7	
150472	Martinete de la Chopea	Camino viejo de Archivel	Benablón	1-inc. BIC	910-7-5	
150598	Molinos de Papel del Cej- C/. Molinos de Papel		Caravaca	2	910-8-4	E3
150811	Ermita nueva de la Virgen de la Encarnación	casco urbano	Encarnación (La)	1	910-8-7	Encarnación H-1
150812	Casa Musso (Escudo BIC)	Huerta de Caravaca	Caravaca	2	911-1-4	
150813	Casa en El Bañuelo	El Bañuelo	Caravaca	2	911-1-3	
150814	Torre Godínez	Huerta de Caravaca	Caravaca	2	911-1-3	
150815	Casa Carrión	Crmo. Molinos de Papel	Caravaca	1	910-8-4	
150816	Cortijo El Jardín		Barranda	2	910-5-6	
150817	Casa La Vereda	Crtra. Barranda-Archivel	Barranda	2	910-5-5	
150818	Casa Noguera	casco urbano	Archivel	2	910-5-5	Archivel H-5
150819	Casa-Torre en casco urbano de Barranda	casco urbano	Barranda	1	910-6-6	Barranda H-2
150849	Vivienda de un solo cuerpo, tejado y torreta	casco urbano	Barranda	2	910-6-6	Barranda H-2
150850	Vivienda en tres cuerpos de planta rectangular	Huerta de Caravaca (Mayrena)	Caravaca	2	910-8-3	
150851	Vivienda en dos cuerpos, cubierta a dos aguas	En las Peñas de Abajo	Benablón	2	910-7-5	
150852	Conjunto de viviendas de dos cuerpos	Aislada en Las Oicas	Archivel	2	910-6-5	
150853	Conjunto de viviendas de dos cuerpos y cubierta a dos aguas	Cañada de Tarragoya	Royos (Los)	2	931-4-2	
150854	Conjunto de viviendas de tres cuerpos	Cortijo Tapagujeros	Navares	2	910-7-7	
150855	Vivienda de dos cuerpos (Escudo BIC)	casco urbano Royos (Los)		2	931-4-4	Los Royos
150856	Casas de D. Ignacio (Escudo BIC)	Crtra. Singla-Pinilla	Singla	2	910-7-7	
150857	Casas de D ^a . Ana de Gadea	Crtra. De Barranda	Barranda	2	910-6-6	
150858	Casa de Los Mellizos	Los Miravetes	Caravaca	2	910-7-9	
150859	Vivienda de un solo cuerpo (Mosaico)	Camino viejo de Archivel	Caravaca	2	910-6-5	
150977	Molino de Sta. Bárbara	casco urbano	Archivel	2	910-5-5	Archivel H-3
150993	Acueducto de las Peñuelas	Rambla de las Peñuelas	Caravaca	3	911-1-3	
151000	Molino de Cavedo		Benablón	2	910-6-6	
151001	Molino harinero de Guarino	Cortijo de Guarino	Barranda	2	910-5-6	
151002	Molino harinero de Barranda	casco urbano	Barranda	*	910-6-6	Barranda H-2
151003	Molino harinero de Capel	Cabecera del río Argos	Archivel	2	910-5-4	
151004	Molino harinero del Río Argos	Río Argos	Benablón	2	910-6-5	
151005	Molino Harinero Nuevo		Pinilla	2	910-7-7	
151006	Molino «La Máquina»		Barranda	2	910-6-6	
151007	Molino Harinero del Chorro	casco urbano	Almudema (La)	2	910-7-8	Almudema H-1

N.I.	DENOMINACIÓN	DIRECCION	LOCALIDAD	PROTECCIÓN	HOJA 5000	HOJA 500
151008	Molino de la Clavellina	Cañada de Tarragoya	Royos (Los)	2	931-4-3	
151009	Molino Harinero de La Junquera	Cañada de Tarragoya	Moralejo (El)	2	931-1-4	
151010	Molino de La Tercia o La Encomienda	Afuera de Singla	Singla	2	910-6-7	
151011	El Molinío	Cno. Las Fuentes del Marqués	Caravaca	2	910-8-4	D2
151013	Almazara de la Casa Mayrena	Huerta de Caravaca	Caravaca	2	910-8-3	
151014	Restos de Fábrica de la Luz de Las Oicas	Las Oicas	Archivel	2	910-6-5	
151015	Fábrica de luz del Río Quipar	Paraje Río Quipar		2	911-1-6	
151016	Peguera del Tío Lucio	La Muralla	Archivel	1	910-5-5	Archivel H-1
151017	Mierera	La Muralla	Archivel	1	910-5-5	Archivel H-1
151018	Restos de hornos	Cañada de Tarragoya	Moralejo (El)	1	931-1-4	
151019	Canteras de la Capellanía	Casas de La Capellanía	Royos (Los)	1	931-2-5	
151020	Hornos para la producción de esencias	Casicas	Archivel	1	910-5-5	Archivel H-6
151021	Hornos para la producción de esencias	Crtra. Caneja-Singla	Singla	1	910-6-8	
151022	Pozo de nieve	El Nevazo	Caravaca	1	910-8-2	
151023	Ermita vieja de Benablón	casco urbano	Benablón	1	910-7-6	Benablón
151024	Ermita de San José	casco urbano	Pinilla	-	910-7-7	Pinilla H-1
151025	Ermita de la Virgen de Fátima	casco urbano	Moralejo (El)	1	931-2-3	El Moralejo
151027	Puente del Piscalejo	Camino viejo de Calasparra	Caravaca	1	911-1-3	
151028	Casa del Plan	Huerta de Caravaca	Caravaca	2	911-1-4	
151029	Cañón antigranizo	El Jardín	Archivel	1	910-5-6	
151030	Casas de la Bodeguica		Benablón	2	910-7-6	
151031	Cañón antigranizo, Casas de la Bodeguica		Benablón	1	910-7-6	
151032	Condesa del Valle S. Juan	Avda. de los Andenes	Caravaca	2	910-8-3	C3
151033	Caserío del Retamalejo	Retamalejo	Royos (Los)	2	931-3-5	Retamalejo
151033	Colegio M. De Cervantes	Avda. de los Andenes	Caravaca	2	910-8-3	C3
151034	Chimenea «La Almazara»	Camino estación	Caravaca	1	910-8-3	D4
151035	Molino de la Corredera	C/. Corredera	Caravaca	2	910-8-3	D3
151036	Molino de la Parrica	C/. Dr. Fleming	Caravaca	2	910-8-3	D4
	Abrevadero Concejil de las Almenas	Cortijo de Las Almenas	Moralejo (El)	-	931-1-2	
	Abrevadero de Campo Coy	Campo Coy	Almudema (La)	-	931-7-3	
	Abrevadero de Los Royos	Los Royos	Royos (Los)	-	931-4-4	
	Abrevadero y descansadero de El Moral	El Moral	Moral (El)	-	930-8-1	
	Acequia del Estrecho de las Cuevas	Sitio Histórico	Encarnación (La)	B.I.C.	910-8-7	
	Acueducto "Puente de Santa Elena"	Barranco Gredero	Caravaca	1	910-8-5	
	Acueducto "Puente del Caldo"	Barranco Gredero	Caravaca	1	910-8-4	
	Acueducto de La Encarnación	Barranco Juego de Bolos	Encarnación (La)	1	910-8-7	
	Acueducto del Sangrador	Casa del Alguacil	Caravaca	1	910-8-5	
	Calera de El Retamalejo	Retamalejo (El)	Retamalejo (El)	1	931-3-5	
	Calera de la Peña Rubia	Casas de la Peña Rubia	Caravaca	1	910-8-2	
	Cantera de la Cueva de la Rita	El Estrecho	Moralejo (El)	1	931-2-4	
	Cantera de Los Poyos de Celda	Poyos de Celda (Los)	Moralejo (El)	1	931-2-5	
	Canteras de Aranjuez	Aranjuez	Caravaca	1	910-8-3	
	Canteras del Barranco de los Canteros	Sitio Histórico	Encarnación (La)	B.I.C.	910-8-7	
	Cantera de la Cueva de los Negros	Miravete (Los)	Caravaca	1	910-8-4	
	Canteras del Caravacón	Huerta de Caravaca	Caravaca	1	911-1-3	
	Casa del Campillo de Abajo	Llanos del Campillo	Caravaca	2	910-4-8	
	Descansadero de la Virgen	Camino viejo de La Encarnación	Caravaca	1	910-8-6	
	Era del Moral	Cerrico de las Eras	Moral (El)	1	930-8-1	
	Ermita del Entredicho	Entredicho (El)	Moral (El)	1	930-7-1	
	Ermita de Las Peñicas	Casas de la Suerte	Royos (Los)	1	931-3-3	
	Cuevas de Singla	Casco urbano	Singla	2	910-6-7	
	Cuevas del Estrecho	Cortijo del Estrecho	Encarnación (La)	2	910-8-7	
	Lavadero público		Moral (El)	2	930-8-1	
	Lavadero público		Royos (Los)	2	931-4-4	
	Puente de La Almudema	Ctra. O3211 -Río Quipar	Almudema (La)	1	931-7-1	
	Puente de Santa Inés	Ctra. C-330 -Río Argos	Caravaca	1	910-8-4	
	Puente Uribe	Casco urbano	Caravaca	1	910-8-3	

* las edificaciones señaladas con asterisco (*) no existen por estar demolidas

En cuanto al Conjunto Histórico, será de aplicación lo que especifica el mismo, salvo las modificaciones que se incorporan en este Plan, que dado que tiene mayor alcance normativo que aquél, prevalecerán sobre el mismo.

Como alteraciones importantes están las que se refieren a la ordenación de:

- Manzana de European
- Convento Madres Carmelitas
- Prolongación de la calle Lonja

Declaración de ruina de edificaciones catalogadas

la catalogación exige que por los propietarios de dichos inmuebles se tomen las medidas adecuadas para su conservación, así como por los poderes públicos se arbitren las acciones pertinentes para estimularlo.

No obstante lo anterior la declaración de ruina inminente de éstas edificaciones sólo podrá llevarse a cabo si es dictaminada por técnico competente tras la aportación de los oportunos estudios y ensayos realizados por laboratorio autorizado, así mismo se consultará al menos a dos órganos de los denominados «consultivos» en los declarados de grado 1, para que pueda dictaminarse su desaparición. La sustitución, en su caso, se ceñirá a lo establecido en la Ley de Patrimonio, de manera que se elimine cualquier pretensión de mimetismo o copia falseada.

Protección de vías de comunicación.

Se regirán por su legislación específica, las áreas de protección de la red viaria actual.

En las áreas de reserva (nuevos trazados), se prohíbe todo tipo de construcción permanente, admitiéndose sólo obras e instalaciones provisionales. Una vez hecho definitivo el trazado, se estará a lo establecido en el párrafo anterior.

Estas protecciones se establecen con las siguientes magnitudes de franja de protección:

- Autovía de Caravaca: 200 m
- Carreteras tipo 1: 80 m
- Carreteras tipo 2: 80 m
- Carreteras tipo 3: 30 m
- Cañadas reales (Veredas tipo 1): 75,22 m
- Veredas tipo 2: 20,89 m

En los casos de solicitud de licencia dentro de las franjas de protección indicadas, será preciso el informe del órgano competente.

A los efectos de cumplir con lo establecido en las "Directrices y Plan de Ordenación del Suelo Industrial de la Región de Murcia" las autorizaciones de implantaciones industriales en el frente de carreteras respetarán lo expresado en los siguientes puntos:

a. Se prohíbe establecer frentes continuos de edificación mayores de 300 m, y se preverán, en los posibles desarrollos,

b. Con carácter general, para caminos públicos y los senderos señalados en los planos, se establece un ancho total de protección de 15 m, por lo que los valedos, bien de protección de fincas o de nuevas construcciones, se situarán a 7,5 m del eje.

Protección del dominio público hidráulico

Las áreas delimitadas para esta protección, se regirán por su legislación específica o normativa sectorial aplicable.

Protección de redes.

Las áreas delimitadas para esta protección, se regirán por su legislación específica. Se sujetarán a las limitaciones de los sistemas generales a que correspondan.

Protección de urbanizaciones

Medidas de seguridad contra incendios en el medio natural: con el objetivo de prevenir los incendios forestales en las urbanizaciones "autosuficientes" situadas a una distancia inferior a 500 metros de terrenos forestales, en el planeamiento de desarrollo se incluirán las siguientes condiciones:

- Disponer de una franja exterior de protección de 25 metros de anchura libre de vegetación baja y arbustiva, y con la vegetación arbórea aclarada.

- Mantener el terreno de las parcelas no edificadas libre de vegetación baja y arbustiva y con la vegetación arbórea aclarada y libre de vegetación seca durante la época de mayor riesgo de incendio, es decir, del 15 de marzo al 15 de octubre.

- Elaborar un plan de autoprotección contra incendios forestales que se incorporará al plan de actuación municipal, de acuerdo con el INFOMUR.

- Disponer de una red de hidrantes homologados que aseguren el suministro de agua para la extinción de incendios.

Protección de suelo no urbanizable que haya sufrido incendio

Las áreas de suelo no urbanizable que hayan sido objeto de incendio, no podrán ser reclasificadas en un período inferior a cincuenta años.

Sistema general de abastecimiento de agua

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Abastecimiento y Depósitos de Regulación.

Se establece una banda de protección, no edificable :

- Canales del Taibilla10 m5 m a eje
- Conducciones..... 6 m3 m a eje

Las instalaciones se adaptarán a la normativa específica de la Mancomunidad de Canales del Taibilla y del M.O.P.

Instrucción para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento del Ministerio de Obras Públicas, 12/julio/1975.

Sistema general de saneamiento y depuración

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Saneamiento y Estaciones depuradoras, y para el vertido y tratamiento de residuos sólidos.

Se establece la siguiente banda de protección, no edificable de 8 m (4m a eje) para los colectores generales.

Los vertidos a la red de saneamiento Municipal se ajustarán a las condiciones establecidas por la ordenanza de "vertidos no domésticos a la red de alcantarillado".

Sistema general de electrificación

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Aéreas y Subterráneas de Electricidad y Estaciones Transformadoras.

Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Legislación Específica del Ministerio de Industria, teniendo en cuenta las indicaciones de la Cía Suministradora HE:

Legislación : Ley de servidumbre de líneas Eléctricas de 20-octubre-1966, Ley 18 de marzo de 1966

Reglamento de Alta Tensión de 28-nov-1968

Reglamento de Expropiación Forzosa para Instalaciones Eléctricas de 20-oct.-1966

Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas.

Sistema general hidráulico

Áreas delimitadas para protección de todos los elementos del sistema general hidráulico, ríos, cauces, ramblas, embalses, canales, acequias y conducciones de agua para riegos.

Se establece una banda de protección en la que las edificaciones o instalaciones, deberán someterse a la autorización del órgano correspondiente del que dependan, con la siguiente anchura:

Ríos y ramblas :

- Ríos Argos y Quípar 200 m a cada margen.

- Otros ríos y ramblas 100 m a cada margen.

Canales: 25 m. a partir de la arista exterior de la explanación.

Acequias: 20 m. de banda, 10 m. a eje (excepto en suelo urbano)

Embalses: Dentro de los 500 m. Contados a partir de la cota de mayor embalse deberá solicitarse permiso del órgano correspondiente del que dependan y ajustarse a la legislación específica.

S.G.E.L. Sistema General de Espacios Libres

Comprende las áreas destinadas a Parques Públicos y Zonas Verdes formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para la zona 7.

Se ordenarán mediante Planes y Proyectos Especiales, que tratarán de manera específica la jardinería y arbolado.

S.G.E. Sistema General de Equipamientos

Áreas destinadas a Equipamiento comunitario de carácter general, formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para las zonas 8 de equipamientos.

Norma de obligado cumplimiento de demoliciones

La autorización para derribos y demoliciones no se podrán obtener si antes no han sido sometidas al procedimiento de calificación ambiental Anexo 11.28 de la Ley 1/95. La memoria ambiental especificará la producción, manejo y destino a dar a los residuos.

En los proyectos de nueva obra se exigirán especificaciones sobre la generación, manejo y destino a dar a los residuos.

Norma de aplicación de cumplimiento de aislamiento de ruido

La regulación en materia de ruido será la establecida por el Decreto regional nº 48/1998 y la Ordenanza Municipal.

Valores límite de ruido exterior en el medio ambiente exterior.

Uso del suelo- Nivel de ruido permitido Leq dB(A)

	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centros de cultura, etc.) espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.) áreas recreativas y deportivas no masivas	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva	70	60
Industrias, estaciones de viajeros	75	65

Valores límite de ruido en el interior de los edificios

Uso del suelo- Nivel de ruido permitido Leq dB(A)	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	45

Planes Especiales de Rehabilitación Sonora

El Ayuntamiento delimitará, caracterizará y corregirá la degradación ambiental de las zonas con niveles más elevados de contaminación acústica mediante la redacción de planes de rehabilitación sonora.

Los planes de rehabilitación sonora que tengan por objeto aquellas zonas urbanas o suburbanas susceptibles de un tratamiento unitario contemplarán las medidas y los plazos de ejecución para alcanzar los objetivos marcados en este Decreto 48/1998. Los Planes contemplarán entre otras medidas las de carácter urbanístico, de gestión del tráfico, de realización de obras y/o

medidas de intervención que podrán ser en la fuente, en la propagación o en la recepción, y medidas e instrumentos de cooperación interadministrativa.

Las medidas correctoras para la rehabilitación ambiental serán aplicadas en primer lugar a los emisores y/o a los caminos de propagación, y habrán de conseguir niveles de ruido en los receptores afectados iguales o inferiores a lo especificado en el Anexo 1 del Decreto 48/98.

Con carácter excepcional si las medidas correctoras, en la fuente o en la propagación, resultaran irrealizables desde el punto de vista técnico, los planes y demás instrumentos de intervención se orientarán hacia la aplicación de medidas correctoras para garantizar los límites especificados en el Anexo 11 del citado Decreto, contribuyendo el responsable de la fuente a la financiación de estas medidas correctoras en la forma en que la Administración Ambiental Regional o Municipal o convenios de colaboración establezcan.

Los Planes prestarán especial atención al ruido generado por el transporte de mercancías por carretera proponiendo rutas alternativas y limitaciones de velocidad especialmente durante el periodo nocturno, propondrá el desarrollo de experiencias demostrativas de vehículos nuevos menos ruidosos, de acciones piloto a nivel regional de limitación del tráfico, y de protección de zonas residenciales.

Los Planes incluirán también medidas de fomento de acciones piloto y demostrativas en el ámbito municipal sobre gestión ambiental del tráfico, utilización de la bicicleta, reglamentación municipal, urbanismo aplicado a la prevención de la contaminación sonora, e información y concienciación.

NORMAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Normas de Obras de Urbanización

Artículo único

En las obras de urbanización que se realicen en desarrollo del presente Plan se tendrán en cuenta especialmente las normas existentes sobre supresión de barreras arquitectónicas en exteriores de la Comunidad Autónoma, así como las ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

En las vías que su sección lo permita, se procurará incluir un carril para bicicletas, especialmente en aquellas que puedan servir de acceso a rutas o sendas de interés.

NORMAS TRANSITORIAS

Normas Transitorias

Se establecen en los apartados correspondientes a cada tipo de suelo cuando éstas estén reguladas, como especialmente se hace en el suelo urbanizable no sectorizado y especial, para aplicación de actividades de carácter agropecuario, etc.

Norma 1.- Legalización de viviendas sin licencia.

Las edificaciones destinadas a vivienda situadas en el suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento anterior, que en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General se encuentren concluidas y no cuenten con la preceptiva licencia municipal, podrán solicitar su legalización con las siguientes condiciones:

a) Las condiciones de edificación y volumen serán, a efectos de legalización y en cada caso, las correspondientes a la edificación existente en la respectiva finca. No se permitirán ampliaciones.

b) El plazo durante el cual las edificaciones podrán acogerse al régimen previsto en esta disposición, será de cinco años a partir de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General.

c) Con la solicitud de legalización de la edificación destinada a vivienda, se acompañará la correspondiente documentación que garantice las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad e higiene adecuadas, suscrita por técnico competente.

d) El otorgamiento de la correspondiente legalización implicará la indivisibilidad de la finca en la que se ubique y la extinción o agotamiento del aprovechamiento urbanístico, asumiendo el titular del expediente de legalización la obligación de inscribir tal circunstancia en el Registro de la Propiedad.

e) No se podrán legalizar aquellas edificaciones que se encuentren situadas en suelo urbano, suelo urbanizable sectorizado o en sistemas generales previstos en el presente Plan o en aquellas áreas que el Ayuntamiento considere oportunas, salvo que se ajusten a las condiciones urbanísticas de la zona en la que estén.

Norma 2.- Legalización de actividades sin licencia.

Las actividades que se desarrollen en edificaciones situadas en el suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento anterior, que en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General se encuentren en uso y no cuenten con la preceptiva licencia municipal, podrán solicitar su legalización con las siguientes condiciones:

a) El uso no será incompatible con los usos previstos por este Plan General para el suelo no urbanizable de la zona donde se encuentre emplazada la actividad.

b) Las condiciones de edificación y volumen serán, a efectos de legalización y en cada caso, las correspondientes a la edificación existente en la respectiva finca.

c) El plazo durante el cual las edificaciones y actividades podrán acogerse al régimen previsto en esta disposición, será de cinco años a partir de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General.

d) Con la solicitud de legalización de la actividad, se deberá acompañar Proyecto suscrito por técnico

competente que garantice las condiciones de seguridad y salubridad adecuadas y asegure el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras precisas para el desarrollo de dicha actividad. No se podrá legalizar la construcción y/o instalación que albergue la actividad correspondiente, si previamente dicha actividad no ha sido legalizada desde el punto de vista ambiental con arreglo al procedimiento establecido en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente de 11 de Diciembre de 1.997, debiendo contar expresamente con resolución favorable del órgano ambiental competente de la Comunidad Autónoma.

e) Cualquier alteración de la actividad existente o la sustitución de ésta por una nueva actividad distinta de la que se desarrollase antes de la aprobación inicial del presente Plan, requerirá en todo caso el cumplimiento de las condiciones de edificación y uso previstas en las normas urbanísticas de la zona donde se ubique, aportando la documentación necesaria.

f) Las instalaciones existentes sólo podrán ampliarse, una vez legalizadas, respetando las condiciones de edificación y uso establecidas en las normas de la zona donde se ubiquen las mismas.

g) El otorgamiento de la correspondiente legalización implicará la indivisibilidad de la finca en la que se ubique y la extinción o agotamiento del aprovechamiento urbanístico, asumiendo el titular del expediente de legalización la obligación de inscribir tal circunstancia en el Registro de la Propiedad.

h) No se podrán legalizar aquellas edificaciones y/o actividades que se encuentren situadas en suelo urbano, suelo urbanizable sectorizado o en sistemas generales previstos en el presente Plan o en aquellas áreas que el Ayuntamiento considere oportunas.

Norma 3.- Cesión a camino público en expedientes de legalización.

Las edificaciones destinadas a vivienda o las construcciones e instalaciones que alberguen actividades situadas en parcelas que den frente a camino público o sendero y acogidas a las normas transitorias anteriores para su legalización, deberán respetar obligatoriamente la cesión establecida en las normas de protección de vías de comunicación así como las condiciones de vallado establecidas en las mismas y para la zona donde se encuentren emplazadas.

Norma 4.- Reposición de edificaciones

La reconstrucción de edificaciones que hayan sido legalizadas con condiciones diferentes a las que sean de aplicación en la zona en la que se encuentren, deberán atenerse a las generales de dicha zona, cesando la excepcionalidad aplicada.

Norma 5.- Parcelas edificables.

En el suelo urbano todas las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan serán edificables aunque no cumplan con la parcela mínima establecida por éste.

Anexos

Anexo I: Análisis de Impacto Ambiental

Los análisis de impacto ambiental deberán evaluar, identificar e interpretar, así como prevenir las consecuencias o los efectos que acciones o proyectos determinados puedan causar a la salud y al bienestar humano y al entorno, es decir, en los ecosistemas en que el hombre vive y de los que depende.

Los análisis de impacto ambiental contemplarán:

- Evaluación del impacto físico.
- Evaluación del impacto geofísico y social.
- Evaluación económica y de tecnología.
- Los factores que deben tenerse en cuenta en cada una de estas evaluaciones son:

Correspondientes al impacto geobiofísico:

- Contaminación atmosférica.
- Contaminación de las aguas:
 - * Químicos orgánicos.
 - * Químicos inorgánicos.
 - * Biológicos.

- Acciones sobre el suelo
- Ruidos
- Acciones sobre el ecosistema

Correspondiente al impacto socioeconómico:

- Territorio
- Alteración del paisaje
- Aspectos socioculturales
- * Calidad de vida
- * Tráfico
- * Empleo
- * Patrimonio artístico y arqueológico
- * Infraestructura

A los efectos de la profundidad del análisis de impacto a realizar y de la documentación a presentar, se consideran dos tipos de actuaciones:

- Proyectos o acciones de impacto pequeño
- Proyectos o acción con grandes impactos

Para los primeros se aportará:

- Características y naturaleza del proyecto o propuesta.
- Condiciones y características del territorio afectado por el proyecto.
- Salvaguardas en la propuesta para el control de la contaminación y protección del entorno ambiental.

- Aspectos del proyecto que puedan alegrar el medio ambiente.

- Aspectos de la propuesta que puede afectar adversamente al medio ambiente y razones que expliquen la imposibilidad de evitar esos efectos.

Para los segundos, es decir, para las acciones con grandes impactos, se aportará:

- Descripción general del proyecto o acción y justificación del mismo.

- Alternativas.

- Previsiones a medio y largo plazo.

- Descripción del proyecto en sus aspectos físicos, con un predicción de la naturaleza y amplitud de los efectos ambientales (positivos o negativos).

- Descripción de las salvaguardas y medidas correctoras previstas para evitar o reducir la contaminación.

- Identificación de los problemas humanos.

- Estudio del entorno ambiental: factores socio-políticos, económicos y geofísicos.

- Lista de indicadores de impacto, así como métodos utilizados para determinar sus escalas de magnitudes y pesos relativos.

- Evaluación de las magnitudes de los indicadores de impacto y del impacto total del proyecto y sus alternativas.

- Recomendación para la aceptación de medidas correctoras o desestimación de una o varias alternativas.

- Propuesta o recomendación de los medios de inspección y control a seguir durante la construcción del proyecto y una vez que el mismo esté funcionando.

Estos análisis de impacto se podrán acompañar por documentación elaborada en base a las diversas metodologías de evaluación que permitan apreciar con mayor claridad las conclusiones y propuestas finales del estudio.

En concreto, se podrán utilizar técnicas de superposición, listas de chequeo, matrices, como de Leopold y diagramas.

En cuanto a la documentación a presentar para la obtención de la correspondiente autorización de uso, considerando la actuación como causante de pequeño o gran impacto, se atenderá en cada caso al criterio del organismo competente en materia medioambiental.

Murcia 29 de noviembre de 2005.—El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **Manuel Alfonso Guerrero Zamora**.

4. ANUNCIOS

Consejería de Presidencia

Instituto de la Juventud de la Región de Murcia

14241 Anuncio de licitación.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 78 del Real Decreto legislativo 2/2000 de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se publican condiciones generales de la siguiente contratación:

Entidad adjudicadora:

Organismo: Instituto de la Juventud de la Región de Murcia.

Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General Técnica.

N.º Expediente: 10/2005

Objeto del contrato:

Descripción del objeto: Contratación de los servicios de apoyo técnico a la gestión del programa de participación y asociacionismo del Instituto de la Juventud para el año 2006.

Lugar de ejecución: Distintos puntos de la Región de Murcia.

Plazo de ejecución: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006.

Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

Tramitación: Urgente.

Procedimiento: Abierto.

Forma de adjudicación: Concurso.

Presupuesto base de licitación:

Importe total: 100.000,00 euros (cien mil euros).

Garantía Provisional: No se exige.

Obtención de documentación e información:

Entidad: Instituto de la Juventud de la Región de Murcia.

Ubicación: Avda. Infante D. Juan Manuel, n.º 14, 30011, Murcia. Despacho 337

Teléfono: 968357297

Fax: 968357279

Fecha límite de obtención de documentos e información: el último día del plazo de presentación de proposiciones.

Requisitos específicos del contratista

Solvencia económica y financiera: los medios descritos en el apartado a) del art. 16 del R.D. 2/2000, de 16 de junio.

Solvencia técnica o profesional: los medios descritos en el apartado b) del art. 19 del R.D. 2/2000, de 16 de junio.

Presentación de las ofertas:

Documentación a presentar: la exigida en los pliegos que rigen esta contratación.

Lugar de presentación: En el Registro del Instituto de la Juventud de la Región de Murcia (Avda. Infante Don Juan Manuel, 14-2.º), en ventanilla única, o en cualquiera