

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

20389 Modificación Puntual n.º 43 del PGMO.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 12 de noviembre de 2009, aprobó definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual N° 43 del PGMO vigente, sobre condiciones de edificación aplicables a las actividades agropecuarias permitidas en el suelo urbanizable y no urbanizable.

El texto normativo de la mencionada modificación, se transcribe a continuación:

“Modificación del régimen transitorio aplicable a las distintas categorías del suelo urbanizable sin sectorizar, UR-NS, UR-H1, UR-H2 y UR-P:

RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO GENERAL. UR-NS:

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.

Cesión a camino público: El terreno no perteneciente al camino y hasta los 7,5 m desde el eje de éste, será de cesión de uso 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.

Excepcionalmente, en el caso de actividades agropecuarias en parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, las condiciones de parcela mínima y superficie máxima edificable serán las establecidas mediante el preceptivo informe favorable emitido por la Consejería competente en materia de agricultura y ganadería, referente a la relación entre el destino y tamaño de la construcción con la naturaleza y extensión de la finca. En cualquier caso no se excederá el aprovechamiento de referencia fijado.

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

a) 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.

b) El planeamiento de desarrollo, en su caso, así como las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de este instrumento de ordenación, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que le corresponda.

c) En general, se está a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente sobre ruido y en particular, en el Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia. Las ordenanzas municipales deberán recoger los valores límites del ruido en relación con los usos del suelo, conforme a lo establecido en los anexos I y II del mencionado decreto, pudiendo establecer niveles menores. En el apartado correspondiente a ruido se establece la ejecución de un plan de rehabilitación sonora. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo para los suelos urbano y urbanizable situados junto a autopistas y autovías deberán ser informados con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Dirección general de Calidad Ambiental.

d) Los instrumentos de desarrollo de planeamiento para las nuevas zonas urbanizables, deberán contemplar las obras necesarias de saneamiento para la evacuación de las aguas residuales.

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, siendo la superficie del ámbito delimitado, así como la restante, al menos igual a la definida como superficie mínima de actuación para el suelo urbanizable en cuestión.

RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE ESPECIAL HUERTA TIPO

1. UR-H1:

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 concurran 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

Cesión a camino público: El terreno no perteneciente al camino y hasta los 7,5 m desde el eje de éste, será de cesión de uso 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.

Excepcionalmente, en el caso de actividades agropecuarias en parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, las condiciones de parcela mínima y superficie máxima edificable serán las establecidas mediante el preceptivo informe favorable emitido por la Consejería competente en materia de agricultura y ganadería, referente a la relación entre el destino y tamaño de la construcción con la naturaleza y extensión de la finca. En cualquier caso no se excederá el aprovechamiento de referencia fijado.

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 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.

RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE ESPECIAL HUERTA TIPO

2. UR-H2:

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.

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

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

Cesión a camino público: El terreno no perteneciente al camino y hasta los 7,5 m desde el eje de éste, será de cesión de uso 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.

Excepcionalmente, en el caso de actividades agropecuarias en parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, las condiciones de parcela mínima y superficie máxima edificable serán las establecidas mediante el preceptivo informe favorable emitido por la Consejería competente en materia de agricultura y ganadería, referente a la relación entre el destino y tamaño de la construcción con la naturaleza y extensión de la finca. En cualquier caso no se excederá el aprovechamiento de referencia fijado.

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 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.

RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE ESPECIAL ENTORNO DE PEDANIAS. UR-P:

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 concurran 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

Cesión a camino público: El terreno no perteneciente al camino y hasta los 7,5 m desde el eje de éste, será de cesión de uso 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.

Excepcionalmente, en el caso de actividades agropecuarias en parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, las condiciones de parcela mínima y superficie máxima edificable serán las establecidas mediante el preceptivo informe favorable emitido por la Consejería competente en materia de agricultura y ganadería, referente a la relación entre el destino y tamaño de la construcción con la naturaleza y extensión de la finca. En cualquier caso no se excederá el aprovechamiento de referencia fijado.

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 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.

Modificación de la regulación de los usos característicos en el suelo no urbanizable (régimen general del suelo no urbanizable), que afectaría a las categorías NU-PA, NU-F, NU-AA y NU-I:

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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, 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

- Vivienda unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación.

- 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.

- 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.

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.

Excepcionalmente, en el caso de actividades agropecuarias en parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, las condiciones de parcela mínima y superficie máxima edificable serán las establecidas mediante el preceptivo informe favorable emitido por la Consejería competente en materia de agricultura y ganadería, referente a la relación entre el destino y tamaño de la construcción con la naturaleza y extensión de la finca. En cualquier caso no se excederá el aprovechamiento de referencia fijado.

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) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

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 "cinagético": 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”.

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

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

Caravaca de la Cruz, 15 de diciembre de 2009.—El Alcalde, Domingo Aranda Muñoz.