

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

### **12379 Aprobación definitiva del Texto refundido del Plan Especial Casa Alta UR-S14.**

El 31 de julio de 2008 el Ayuntamiento Pleno acordó, entre otros, la aprobación definitiva del Texto refundido del Plan Especial Casa Alta UR-S14. Así mismo se contemplaba en dicho acuerdo que se publicase el texto normativo y el índice de documentos del Plan

Por tanto, a continuación se transcribe el índice de documentos y el texto normativo del citado Plan:

Documento I. Memoria.

Documento II Ordenanzas Regulatoras.

Documento III Plan de Etapas

Documento IV Estudio Económico y Financiero

Documento V Anexos a la Memoria

Programa de Actuación.

Planos.

#### **2.- Ordenanzas Regulatoras**

##### 2.a.- Generalidades:

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular el uso del suelo y la edificación, en los terrenos correspondientes al ámbito del presente Plan Especial.

##### 2.b.- Régimen Urbanístico:

El P.G.M.O. aprobado definitivamente, para el ámbito del presente Plan Especial con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, con las determinaciones contenidas en la ficha URS-14 la Encarnación hoja plano: 910-7-7.

##### 2.b.1.- Zonificación:

Se divide el ámbito de la actuación en las siguientes zonas:

- Zona Residencial, dividida en:
  - Residencial unifamiliar Núcleo autóctono RUa
  - Residencial Unifamiliar: RU. (Genérico)
  - Residencial Plurifamiliar: RP. Compatible.
- Zona de Espacios Libres (Zona 7 P.G.M.O):
  - Jardines: ZV. de Sistemas Generales (S.G.E.L.)
  - Protección de Viario: PV y ZV de SS.GG (Compatible)
  - Zona Verde Publica ( ZVp-7)
  - Zona Verde Privada (ZVp-7a)
  - Espacios Libres E.L.
- Zona de Interés Público y Social, dividida en:
  - Equipamientos (Eq públicos)

- Equipamientos (Eq) privados
- Equipamientos: EQ.- Usos Existentes (Religioso)
- Dotaciones
- Centros de Transformación: CT.
- Zona de Viario.

Se ha previsto la zonificación en grandes manzanas sin parcelación de tal forma que no se constriña la capacidad de edificar permitiendo iniciativas que respetando la edificabilidad correspondiente a cada proyecto y la afección de suelo que le corresponda conceda libertad para el diseño de conjuntos dentro de la manzana que permita configurar los modelos rurales que se pretenden llevar a cabo, con dotaciones individualizadas para cada conjunto (piscinas, jardines, viales interiores zonas de juegos etc ) para el establecimiento de viales privados en el interior de manzanas para accesos a viales publicos, no sera necesario tramitar figura de planeamiento. Lo contemplara el proyecto de edificación.

#### 2.b.2.- Usos:

El uso característico prioritario de la zona es el Residencial, con conservación de predios, edificios y zona botánica de interés en los que se consume la mayor parte del terreno afectado.

Se establecen como compatibles los usos complementarios como pueden ser los comerciales, recreativos, restaurante, etc. de los anteriores y en cumplimiento de la reglamentación vigente, se hacen obligatorios los usos siguientes:

- El derivado de la zonas verdes como espacios libres público, los correspondientes a Equipamientos (a libre designación por el Ayuntamiento), como queda definido en los apartados anteriores y el de aparcamiento tanto ligado a la red viaria como a las parcelas para usos privados. Se prohíben los usos incompatibles con los anteriores y, en concreto, los industriales.

#### 2.b.3.- Parcelaciones:

Se permite la subdivisión de grandes parcelas o manzanas grafiadas en los términos previstos en esta normativa. Esta subdivisión parcelación se llevara a cabo a través de cada proyecto individual, que contemplara los accesos interiores para cada conjunto o condominio de carácter privado. No siendo necesaria reparcelacion.

#### 2.b.4.- Proyecto de Edificación:

Contendrá toda la documentación exigida por la normativa vigente para este tipo de proyectos y en particular los NN.UU del P.G.M.O de Caravaca. En el caso de Proyectos incluidos en una manzana que no abarquen a la totalidad de la misma contemplara a las extensiones de servicios (agua, alcantarillado, alumbrado publico, telefonía, viales interiores) que con carácter privado (pero de uso publico) deberá dotar a los conjuntos proyectados dentro de estas manzanas. Asimismo el proyecto asignara la superficie de terrenos afectados por la edificabilidad consumida en la edificación que se proyecte, mediante la parcelación oportuna correspondiente a dicho proyecto contemplando asimismo las superficies consumidas por afección de proyectos anteriores en dicha manzana.

Se respetara en todos los casos los retranqueos que contempla este Plan Especial

#### 2.b.5.- Parcela Edificable:

Las parcelas que se define en este Plan Especial, podrán edificarse a la vez que se llevan a cabo las obras de urbanización, si bien para ello, habrán de estar aprobados los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y garantizarse la ejecución de las obras de urbanización afianzando la totalidad de su coste mediante cualquiera de los mecanismos legalmente establecidos.

Las parcelas podrán utilizarse como unidades autónomas en los que se podrá consumir su aprovechamiento máximo con las distribuciones que se consideren oportunas dentro del ámbito de estas Ordenanzas Reguladoras dotando a las parcelas o manzanas de la estructuración necesaria y dotación de servicios de propiedad, uso y mantenimiento privados, viales secundarios, alumbrado público... etc y manteniéndose los retranqueos que se marquen en estas ordenanzas con respecto a las parcelas que vayan quedando segregadas que deberán quedar con acceso directo al vial.

#### 2.b.6.- Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación:

Programa de Actuación es el instrumento que se utilizará para la gestión urbanística y tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en el sistema que se utilice de concertación o compensación.

Queda integrado en el presente Plan Especial como documento independiente, y la gestión de sector se realizará conforme a las determinaciones del mismo.

El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en el sector, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas de la actuación.

Contendrán las determinaciones y especificaciones previsto en los artículos 172 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

#### 2.b.7.- Proyecto de Urbanización:

Deberá tramitarse para definir y ejecutar las obras de urbanización contempladas en el Plan Especial el oportuno Proyecto de Urbanización que se ajustará a lo previsto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca.

Las obras y servicios a considerar serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, carril bici, red peatonal y espacios libres.
- Red de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios y previo a esta, la conexión con redes generales.
- Red (subterránea) de distribución de energía eléctrica.
- Red (subterránea) de media tensión y centros transformación.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres y zonas verdes, mobiliario urbano y dotación de juegos infantiles.
- Telefonía (subterránea).
- Gas canalizado
- Red (subterránea) de telecomunicaciones.

- Red de saneamiento completa y su conexión a las redes generales y depuración.

- Por la configuración en grandes manzanas los distintos servicios que dotaran a este interiormente se contemplaran en los proyectos de ejecución a efectos de solicitud de la licencia de obras.

2.c.- Condiciones de los Servicios e Infraestructuras:

Se exigirán las siguientes condiciones mínimas para las infraestructuras de servicios:

2.c.1.- Red viaria:

Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos automóviles de turismo y transportes de tipo medio.

Los bordillos serán de hormigón del tipo bicapa, serán achaflanados para permitir la máxima accesibilidad a las distintas zonas y cumplir con las normas de accesibilidad.

Los pavimentos de acera serán de baldosas de terrazo rugoso antideslizante, ó adoquín según tipo utilizados por el Ayuntamiento.

2.c.2.- Alcantarillado:

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de alcantarillado serán las que se contemplan en las ordenanzas adoptados el Servicio de Caravaca.

- Velocidad mínima de circulación del agua de 0,5 m/sg.

- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 100 cm., serán de PVC de presión, adecuada o de hormigón armado, en este caso las uniones serán del tipo enchufe y campana con junta de goma, siendo la conducción sobre lecho de arena.

- Los pozos se situará como máximo a 50 m. de distancia entre sí.

2.c.3.- Red de agua:

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán las que aconseja el Servicio de Aguas Municipal.

- Tuberías de polietileno de alta densidad, o fundición ductil.

- Presión mínima de trabajo de las tuberías 10 atmósferas.

- Velocidad máxima admisible 3 m/sg.

- Las tuberías irán bajo aceras preferentemente.

- Se dispondrán puntos de riego en las zonas verdes y el viario.

- La red general de suministro no dispondrá de regulación de caudal.

- Se garantizará el almacenamiento de agua mediante depósito regulador con capacidad suficiente para dos días de suministro, bien en el ámbito del Plan Especial o en Sistemas Generales.

- Se dispondrán los hidrantes contra incendios suficientes.

2.c.4.- Red de energía eléctrica:

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica, serán las siguientes:

- La red de media tensión será subterránea, discurriendo con entrada y salida por el interior de la actuación, dando servicio a los distintos Centros de Transformación.

- La red de baja tensión será igualmente subterránea con conductores de hasta 1.000 V. de los homologados por la Compañía Suministradora.

- La potencia considerada por vivienda asciende a 5.750 w. según el vigente R.E.B.T.

- Los Centros de Transformación serán prefabricados con entrada y salida subterráneas, siguiendo las normas de la compañía suministradora, su potencia será normalizada.

- La red de baja tensión será trifásica con una tensión de 380/220 V.

#### 2.c.5.- Alumbrado Público:

Los proyectos de alumbrado público se ajustarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre con aislamiento de 1.000 V. libre de halogenuros. Bajo tubo corrugado de P.V.C. de 100 mm. de diámetro.

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico y muy resistente.

- Las lámparas serán de vapor de mercurio o sodio alta presión, según las necesidades específicas y siguiendo las indicaciones de los servicios municipales.

- Se realizarán las instalaciones con alumbrado intensivo o reducido mediante en uso de equipos de ahorro de energía por reducción de flujo.

- La instalación de alumbrado cumplirá el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y dejarán una anchura libre mínima de paso en la acera de 1,20 m.

- Por su proximidad al mar los fustes no se instalarán empotrados salvo el supuesto de fustes de fibra de vidrio, poliéster, etc... antioxidantes.

#### 2.c.6.- Telefonía:

Los proyectos de telefonía se redactarán teniendo en cuenta la normativa de la compañía suministradora y se ajustarán a las condiciones siguientes:

- Las redes serán subterráneas.

- Las conducciones irán bajo tubo rígido de PVC y se situarán en las aceras de acuerdo con el diseño técnico económicamente más adecuado.

#### - 2.c.7.- Gas:

Se diseñara de acuerdo con la normativa específica sectorial.

#### 2.d.- Condiciones Medioambientales

##### 2.d.1.- Prohibiciones y limitaciones de los vertidos

Se ajustarán a las Ordenanzas de Vertidos y normativa y exigencias de la C.H. Segura.

##### 2.d.1.1.- Prohibiciones:

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o simultaneidad de efectos se señalan a continuación:

##### 2.d.1.1.1.- Mezclas explosivas:

- Líquidos sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad puedan ser suficientes por sí mismos o en presencia de otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones.

En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro en un punto de descarga a la red deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10% en citado límite.

2.d.1.1.2.- Desechos sólidos o viscosos:

- Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillado, o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

- Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal, trozos de piedra o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, residuos de procesado de combustiones, o aceites lubricantes, o similares, y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones.

2.d.1.1.3.- Materiales coloreados:

- Líquidos sólidos o gases que incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en la EDAR, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

2.d.1.1.4.- Residuos corrosivos:

- Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

2.d.1.1.5.- Desechos radiactivos:

- Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal de las mismas.

2.d.1.1.6.- Materias nocivas y sustancias tóxicas:

- Sólidos líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por integración con otros desechos puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de colectores o estación depuradora.

2.d.1.1.7.- Vertidos que requieren tratamiento previo:

- La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles en el apartado siguiente.

- Lodo de fabricación de hormigón y de sus productos derivados.
- Lodo de fabricación de cemento.
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.

- Oxido de zinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (legía sucia).
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerante).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Nicelinos de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).
- Combustibles sucios (carburante sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fabricación de gas.
- Materiales frigoríficos (hidrocarburos de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (Tetra).
- Tricloroetano.
- Tricloroetileno (Tri).
- Limpiadores en seco conteniendo Halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprenta.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones.
- Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.
- Lodo de industria de teñido textil.
- Taninos.

2.d.1.2.- Limitaciones:

2.d.1.2.1.- Limitaciones específicas:

Se establecen a continuación las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos:

Parámetros Concentración (mg/l)



DBO5	400
PH	6-9,5
Temperatura (°C)	40
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras)	500
Aceites y grasas	100
Arsénico	1-1
Plomo	1-2
Cromo total	3
Cromo hexavalente	1
Cobre	3
Zinc	5
Níquel	5
Mercurio total	0,002
Cadmio	1
Hierro	50
Boro	4
Cianuros	3
Sulfuros	5
Conductividad	5.000

2.d.1.2.2.- Acuerdos especiales:

- Esta normativa es compatible con cualquier acuerdo especial que pudiera establecerse entre el Ayuntamiento y cualquier usuario de la red de saneamiento, cuando las circunstancias que concurren lo aconsejen.

2.d.2.- Emisiones Gaseosas:

Las emisiones gaseosas de las actividades que se desarrollen en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26/12/72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22/4/75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso se ajustarán a la normativa específica de carácter autonómico o municipal.

2.d.3.- Ruidos:

Las emisiones sonora se ajustarán a lo previsto en la Ordenanza Municipal sobre Ruidos aprobada por el Ayuntamiento.

2.d.4.- Otras Condiciones:

Serán igualmente de aplicación las Condiciones Ambientales contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca.

2.e.- Normativa Específica

2.e.1.- Normativa Básica de la Edificación:

Se justificará en todos los proyectos de obras, el cumplimiento de la normativa básica de la edificación y en concreto: la NBE-CPI-96 y la NCSE-02 que deberán figurar en anexos específicos.

Será obligatoria la presentación junto con el proyecto de ejecución, del estudio geotécnico del terreno que se vaya a utilizar, redactado conforme a la normativa vigente para este tipo de documentos por entidad reconocida.

2.e.2.- Accesibilidad:

Se ajustarán al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad:

- Decreto 39/1987, de 4 de junio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

- Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

- Orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre: ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS Y EDIFICACIÓN.

- LEY 5/1995 de 7 de abril de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sobre CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD GENERAL.

2.e.3.- Habitabilidad:

Será de aplicación:

- La normativa genérica contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Caravaca.

- Será igualmente de aplicación cualquier otra normativa que sobre el particular incluya en su ámbito a los usos y edificaciones que se proyecten, tanto de nivel nacional como autonómico.

2.f.- Condiciones de la Edificación:

2.f.1.- Generalidades.

2.f.1.1. Definiciones y conceptos generales.

2.f.1.1.1. Alineaciones

a) Alineación exterior: Es la línea que separa el suelo destinado a viales y espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

2.f.1.1.2. Parcela Neta:

Es la definida por los linderos exteriores, considerando como tales: las alineaciones exteriores, los límites del Plan Especial y los linderos de separación con terrenos de distinta zonificación o que no se incluyan dentro de la actuación concreta a que se refiera.

2.f.1.1.3. Ocupación:

a) Se denomina superficie de ocupación a la superficie ocupada por la proyección ortogonal de toda la edificación cubierta, existente en la parcela, con la única excepción de los sótanos y semisótanos (según se definen en la N.U. del P.G.).

Para su cálculo se considerarán al cien por cien las superficies cubiertas que estén cerradas por 3 o más de sus lados y al 50 por cien las que estén abiertas por 2 o más de sus lados.

b) Coeficiente de ocupación es el que aplicado a la superficie de Parcela Neta da como resultado la máxima superficie de ocupación del edificio. El coeficiente de ocupación se expresará en porcentaje de superficie de suelo ocupado sobre total de la Parcela Neta.

#### 2.f.1.1.4. Retranqueo:

Se considera como tal la separación de la edificación cubierta (tanto sobre como bajo rasante), a los linderos de la Parcela Neta, según se definen en el apartado 2.f.1.1.2. así como la separación entre edificaciones en manzanas sin parcelario.

No computarán para su medición, las piscinas ni terrazas descubiertas, que en todo caso habrán de situarse a una distancia no menor de 2,00 m. de todos los linderos.

#### 2.f.1.1.5. Edificabilidad:

a) Es la superficie construida (cubierta), para cualquier uso, dentro de las parcelas señaladas como edificables, en los planos de zonificación. No se considerarán para su cálculo, ni los sótanos o semisótanos, ni aquellas superficies con cubierta inclinada cuya altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.

b) Se denomina coeficiente de edificabilidad, el resultado de dividir la superficie construida por la superficie de la Parcela Neta.

#### 2.f.1.1.6. Altura de edificación:

La altura de la edificación se evaluará mediante dos conceptos complementarios:

a) El máximo número de plantas que se establece en cada ordenanza y de cuyo cómputo se excluirán los sótanos o semisótanos cuando no se eleven sobre el terreno más de 1,00 m. de altura, lo que deberá quedar justificado gráficamente, tanto en planos de planta como de sección, en los que se defina la altimetría final completa de la parcela.

b) En metros, medida en el centro de cada fachada, desde la rasante final del terreno, hasta la cara inferior del último forjado.

c) Cuando existan pendientes en el terreno, se podrá escalonar, de forma que la altura máxima se cumpla considerando tramos de fachada de 20 m. de longitud.

d) Construcciones por encima de la altura máxima permitida:

d.1) Por encima de la altura máxima total de edificación, solo se permitirá la construcción de chimeneas de ventilación evacuación de humos y gases, de calefacción y aire acondicionado en las distancias verticales que sean necesarias para su buen funcionamiento y los elementos que decorativamente sirvan para mimetizar las instalaciones mencionadas en aras de minimizar su impacto visual.

d.2) Por encima de la altura máxima, además de las anteriores, sólo podrán sobresalir las vertientes de cubierta y, cuando no se prohíba por las Ordenanzas de zona, los remates de escaleras y ascensores de altura total máxima de 3,20 m.; estas construcciones permitidas se adaptarán a las condiciones estéticas generales y a las de cada zona y no sobresaldrán de un plano trazado desde el borde en fachada de la cara superior del último forjado con inclinación máxima de 45.º sexagesimales.

d.3) Por encima de la altura máxima, además de las anteriores, se permitirán antepechos de fábrica o barandillas con altura no superior a 1,50 m., excepto elementos puntuales ornamentales o de cerrajería.

#### 2.f.1.1.7. Entreplantas.

Las permitidas por el Plan General de Ordenación Urbana.

2.f.1.2.- Normas Generales:

2.f.1.2.1. Parcela edificable.

1.- Para que una parcela sea edificable, debe tener esta calificación dentro de los planos de zonificación del Plan Especial, y disponer de los siguientes servicios:

a) Acceso rodado a través de una vía pública.

b) Abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica a pie de parcela y como mínimo en un punto de ella.

c) La calle a la que dé frente debe tener pavimentada la calzada y encintadas las aceras.

d) Debe tener señaladas alineaciones y rasantes lo que se acreditará mediante el Acta de tira de líneas o cuerdas, expedida por el Servicio Técnico Municipal.

2.- Podrán no obstante simultanearse las obras de edificación con las de implantación de los servicios, en los siguientes términos

- Habrán de estar aprobados los proyectos de reparcelación y urbanización.

- Garantizarse la ejecución de las obras de urbanización afianzando la totalidad de su coste mediante cualquiera de los sistemas legalmente establecidos.

2.f.1.2.2. Aparcamientos obligatorios.

Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento, dentro de los límites de la parcela, por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida para cualquier uso.

Los garajes se ubicarán preferentemente en la planta baja o en el sótano cuando lo hubiere.

2.f.1.2.3. Condiciones estéticas.

Los descritos para la tipología autóctona en este Plan Especial.

2.f.1.2.4. Edificación.

Vivienda o conjunto de viviendas adosadas incluidas en un proyecto, puede ser "Aislada" (respetando retranqueos) o en "manzana" "cerrada" e incluir viviendas Unifamiliares o Plurifamiliares con otros usos, bajos garajes, etc compatibles en otro tipo de edificio que no contemple el uso de vivienda.

2.f.1.2.5: Vivienda aislada:

En aquella que con carácter de unidad edificatoria se dispone en una parcela con los retranqueos exigidas por el Planeamiento de desarrollo.

2.f.2. ORDENANZAS PARTICULARES

2.f.2.1 Ordenanza Residencial Unifamiliar.

(RU)

- **Ámbito:** Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza residencial significadas con los epígrafes R.U. de la documentación gráfica del presente Plan Especial

- **Uso:** Vivienda Unifamiliar en todas sus modalidades y tipologías: aislada ó exenta, pareada, adosada, etc. Usos compatibles los que se describen comercial y garaje en planta baja.

- **Tipo de Edificación:** Aislada.

- **Retranqueos a todos los linderos:** 4 m.

- Número de Plantas: 2
- Altura máxima: 7 m. Se admite la construcción de cámaras (P.G.M.O).
- Edificabilidad máxima neta: 0,345 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima: Será la que resulte de cumplir los retranqueos mínimos exigibles en cada propuesta edificatoria, en razón de su edificabilidad y ocupación (P.G.M.O), fijándose en cualquier caso como mínimo a efectos de segregación la superficie de parcela de 300 m<sup>2</sup>
- Separación entre edificaciones aisladas en el interior de manzanas: 8 metros. Se consideran adosados las viviendas unidas por medianeras, elementos estructurales comunes y garages en superficie a los efectos de la consideración como edificio aislado resultante.
- Ocupación parcela o manzana: La que cumpliendo los retranqueos, linderos y/o separación entre edificios colmate la edificabilidad asignada a dichas parcelas o manzanas de acuerdo con la normativa del P.G.M.O y este Plan Especial.
- Se admiten cámaras según normas del P.G.M.O
- Aparcamientos obligatorios: 1 plaza por vivienda (uso privado).
- Zona verde: Se exige la reserva de como mínimo 30 m<sup>2</sup>. de zona verde privada por vivienda para cumplir lo exigido en 14.2.5-14.2.6-14.2.7 del P.G.M O y la norma 7a de este para uso comunitario, fijándose como unidad mínima la constituida por dos viviendas con zona verde privativa común las licencias de obras contemplarán dicha reserva y en el caso de vivienda unifamiliar exenta, se reservará para anexionar a las zonas verdes privadas (7a )colindantes para establecer el uso comunitario.
- 2.f.2.2. Ordenanza Residencial Plurifamiliar: RP/.U.
- Ámbito: Comprende discrecionalmente las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza residencial significadas con los epígrafes de residencia plurifamiliar de la documentación gráfica del presente Plan Especial y que resulten compatibles con las ordenanzas de Unifamiliar. Se grafian como RP/U en planos.
- Uso: El uso característico es el Residencial. Se consideran compatible los usos: Garaje y Comercial Genérico en planta baja de edificio de viviendas así como el administrativo o de oficinas, incluidos los despachos profesionales. En el resto de plantas administrativo o de oficinas.
- Tipo de Edificación: Aislada en los usos: plurifamiliar o unifamiliar.
- Retranqueos a todos los linderos: 0.4 m. mínima y como norma la mitad de la altura de los edificios.
- Separación entre edificios 8 metros o la altura de los edificios si es superior.
- Número de Plantas: 3 máximo
- Altura máxima: 10 m (se admite la construcción de cámaras) (P.G.M.O).
- Es compatible el Unifamiliar en todas las acepciones y tipologías.
- Ocupación parcela o manzana: será la que cumpliendo los retranqueos a linderos y/o separación entre edificios colmate, la edificabilidad asignada a dicha parcela o manzana.
- Edificabilidad máxima neta: 0'345 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima: Será la que resulte de cumplir los retranqueos mínimos exigibles en cada propuesta de edificación en razón de su edificabilidad,

retranqueos y ocupación, en su caso y a efectos de segregación la parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

- Aparcamiento obligatorio: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de construcción sobre rasante para cualquier uso y una por vivienda.

- Se exigirá la implantación de zona verde privada, como mínimo 30 m<sup>2</sup>. por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos para uso comunitario ( norma 7a del P.G.M.O.).

\* Se incluye en esta ordenanza la edificación existente en Casa Alta conservando sus condiciones edificatorias actuales debiéndose mantener en caso de nuevas ampliaciones.

#### 2.f.2.3. Ordenanza Residencial Unifamiliar en vivienda aislada.:

Ámbito = Comprende la manzana grafiada como RU-A en los planos de este Plan Especial.

Uso = Residencial, vivienda unifamiliar aislada en parcela propia. Es compatible el uso de garaje en planta baja o sótano en las condiciones contempladas por el PGMO de Caravaca. Así mismo el uso administrativo para despacho profesional.

Tipo de edificación = Aislada, en el uso de vivienda unifamiliar exenta.

Retranqueos = A todos los linderos 4 metros mínimo.

Separación entre edificios = 8 metros.

Número de plantas = dos máximo ( se admite la construcción de cámaras)

Ocupación de parcela = La que cumpliendo los retranqueos a linderos y/o separación entre edificios consuma la edificabilidad asignada la parcela.

Edificabilidad máxima neta = 0, m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mínima = 1000 m<sup>2</sup>

Aparcamiento = Obligatorio como mínimo una plaza por vivienda.

#### 2.f.2.4. Ordenanza Equipamientos

CONCEPTO: (Zona de Interés Público, Social, Comercial, Escolar, Deportivos, Sanitario) calificados como tales en el Plan Especial como dotaciones de uso Público.

Comprende las manzanas grafiadas en planos en este Plan Especial como Eq y Eq-p.

##### 2.f.2.4.1 Ordenanza Equipamientos Públicos

- Ámbito: El característico de equipamientos de uso Público en cualquiera de sus categorías. Es compatible con ellos el de actividades culturales y los relacionados con la docencia y el deporte. Se compatibilizan usos como los presumiblemente necesarios destinados a salud, relaciones sociales, de ocio, etc. de titularidad de iniciativa pública y en concreto según el P.G.M.O Capítulo 8.

Usos: Garaje - Aparcamiento = 3.<sup>a</sup> Categoría

- Comercial: 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría

- Hotelero:

- Oficinas: 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría

- Asistencial Sanitario: excluida 3.<sup>a</sup> Categoría

- Salas de reunión: 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría

- Espectáculos 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría

- Económico Dotacional e Industrial: 4.ª Categoría
- Cultural educativo: excluida 3.ª Categoría
- Religioso
- (Eq) públicos

Los parámetros y condiciones de la edificación serán los que puedan resultar necesarios para que se cumplan los fines que se persigan con la edificación que se proyecte, de acuerdo con la normativa y legislación del sector que le sea de afición. La edificabilidad no superará 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima será la de la pedanía en la que se encuentre.

Ocupación: no se determina

Retranqueos: 3 metros.

2.f.2.4.2 Ordenanza Equipamientos Privados: EQ p

Concepto: Se califica como Equipamiento Privado aquellas áreas marcadas como (Eq-p)) en los planos de ordenación del Plan especial correspondientes a dotaciones de uso publico y privado que se proyecten de titularidad privada exclusivamente.

Volumen: se ajustará a las condiciones que exija sus necesidades y la normativa del sector que le afecte.

Altura máxima: 7 metros (2plantas)

Ocupación: La resultante del retranqueo de 3 metros a linderos.

Edificabilidad: máxima 0.85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Usos: Garage Aparcamiento = 3.ª Categoría

Comercial: 1.ª y 2.ª Categoría

Hotelero:

Asistencial: 2.ª y 3.ª Categoría

Salas de reunion: 1.ª, 2.ª y 3.ª Categoría

Espectáculos 1.ª y 2.ª Categoría

Económico dotacional 1.ª y 4.ª Categoría

Titularidad: Será de titularidad privada

2.f.2.5. Ordenanza Zona Verde-Jardines.

- Ámbito: Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza zonas verdes significada con el epígrafe Z.V/ E.L de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

- Uso: Los usos previstos de la zona verde son los propios derivados de su utilización pública, es decir los de esparcimiento con el establecimiento de sendas peatonales transitables con su correspondiente mobiliario urbano (bancos, etc.) y la plantación de especies vegetales, con la única tolerancia de quioscos de golosinas y que serán por el Ayuntamiento de forma que se le dote de una imagen propia de este tipo de instalaciones. Su explotación será en régimen de concesión al ser su propiedad pública. Se dotará de alumbrado público que se conectará a la red general de este servicio.

- Número de Plantas: 1
- Altura máxima: 3 m.
- Edificabilidad: 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a linderos: 4,00 m.

2.f.2.6. Ordenanza Viario y Aparcamientos.

- **Ámbito:** Comprende las vías públicas y zonas de aparcamientos grafiadas con la trama correspondiente en la documentación gráfica del presente Plan Especial.

- **Usos:** Los usos permitidos en el viario, son los relacionados con la circulación rodada o los servicios urbanísticos de titularidad pública que necesariamente deben discurrir por él. No se permiten más elementos fijos que los de señalización para el tráfico, siguiendo toda la normativa aplicable en cuanto a la legislación específica.

- Se prevee una plaza de aparcamiento en exterior por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

2.f.2.7. Ordenanza C.T. – Centro Transformación.

- **Ámbito:** Comprende la zona grafiada bajo las siglas C.T. en el plano de ordenación

- **Usos:** Se destina esta zona a centro de transformación.

- **Retranqueo:** mínimo 1 metro a linderos. La fachada que da frente a vía pública tendrá un retranqueo de 1'50 metros mínimo adicionado a la acera correspondiente.

- **Número máximo de plantas:** 1

- **Altura máxima de edificación:** Según Reglamento Centrales T.