

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

9044 Aprobación definitiva del Plan Parcial Sector UR-S17 "Los Molinos".

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2010, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial Sector UR-S17 "LOS MOLINOS".

El texto normativo del mencionado Plan Parcial se transcribe a continuación:

PLAN PARCIAL SECTOR UR-S17 "LOS MOLINOS"

CARAVACA DE LA CRUZ (MURCIA)

III.- NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1.- GENERALIDADES DE TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el ámbito por el Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz, aprobado definitivamente por Orden Resolutoria del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transporte de la Región de Murcia de fecha 12 de Diciembre de 2.006 y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, núm. 9 de 12 de Enero de 2.007, dentro del suelo urbanizable huerta tipo 2.

Las presentes Normas Urbanísticas, tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al presente Plan, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su ámbito de aplicación se refiere exclusivamente al área urbanizable que se define y ordena en la memoria y planos del presente trabajo.

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector, por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el planeamiento general del municipio de Caravaca de la Cruz.

Las Normas Urbanísticas de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general del municipio de Caravaca de la Cruz.

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por las Normas Urbanísticas del planeamiento municipal de Caravaca de la Cruz, que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

3.1.1.- Terminología de Conceptos.

Se detalla a continuación el significado de los principales conceptos que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas.

3.1.1.1.- Parcela Mínima Edificable.

Es la extensión exigida como mínima en las normas particulares de cada zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores de viales definidos en los planos de proyecto.

3.1.1.2.- Alineación.

Alineación oficial de parcela es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables.

Alineación de la edificación es la que se deduce de la propia normativa de edificación, e indica el límite a partir del cual aquellas podrán erigirse.

3.1.1.3.- Retranqueos.

Es la distancia que media entre la alineación exterior del vial o de los linderos restantes de la parcela y la línea de edificación en planta baja no diáfana.

3.1.1.4.- Edificabilidad.

Es la expresión aritmética que señala el grado de aprovechamiento edificatorio de una parcela, e indica la relación entre la superficie edificada, expresada en metros cuadrados de edificación, y la superficie neta de la parcela, igualmente expresada en metros cuadrados. Los índices de edificabilidad que se establezcan en las normativas particulares de cada zona tienen el carácter de límite superior.

Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen. Sin perjuicio de esto, para su comparación con la superficie edificable máxima, no computarán las superficies construidas siguientes:

- La de las plantas de sótano o semisótano (o parte de las mismas), destinada a garaje o instalaciones al servicio del edificio, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa la altura de 1,00 metro sobre la rasante en el punto medio, o de 1,50 metros en el caso de rasante inclinada.

- La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinada a depósitos, trasteros y otras instalaciones generales del edificio.

- Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, como los torreones y su acceso, excepto áticos y sobreáticos.

- Los huecos de aparatos elevadores.

Los porches y terrazas cubiertos se computarán por la mitad de su superficie si se hallan cerrados por dos o tres de sus caras. Si están cerrados sólo por una de sus caras no computarán. No se contabilizarán las pérgolas, así como tampoco las escaleras exteriores voladas. Asimismo no serán computables a estos efectos los sótanos.

3.1.1.5.- Ocupación en Planta.

Es el porcentaje ocupado por la edificación en planta, en relación con la superficie total de la parcela. A efectos de ocupación en planta, computará la superficie ocupada por todas las plantas sobre rasante excepto aleros y cornisas.

3.1.1.6.- Altura de la Edificación.

El término se utiliza en dos aspectos:

- altura en metros: es la distancia desde la cara inferior del último forjado o alero de la edificación hasta el nivel del centro geométrico del polígono ocupado por la edificación.

- altura en número de plantas: se corresponde con el número de plantas que se permite en cada zona. El primer forjado construido sobre rasante se considerará como techo de una planta computable, si la cota de su cara inferior supera en 1,00 metro de media la rasante anteriormente descrita (nivel del centro geométrico del polígono ocupado por la edificación), no superando 1,50 metros en ningún punto. Si no se supera el 1,50 metros en ningún punto y la altura media es de 1,00 metro, la superficie cubierta por el forjado tendrá la consideración de semisótano, no computable a efectos de número de plantas.

3.1.2.- Usos Pormenorizados.

De acuerdo con las especificaciones que se grafían en el plano de zonificación, y a similitud con la zona 3 del vigente Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de suelo contenido en el sector que el plan ordena:

USOS (Zona 3. CASCO ACTUAL-ENSANCHE)

Uso preferente - Residencial (todas las plantas sobre rasante)

Usos permitidos - Garaje-Aparcamiento: 1.º 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.

Las definiciones y clasificaciones de los usos serán las establecidas en el vigente Planeamiento.

Además, habrán de incorporarse los usos compatibles generales con la zona, a saber:

- Equipamientos.

- Espacios Libres.

- Infraestructuras.

- Viario.

3.1.2.1.- Uso Preferente Residencial

Comprende los espacios destinados al alojamiento humano en forma permanente, estableciéndose como tipologías las de vivienda unifamiliar y colectiva en todas sus variantes.

3.1.2.2.- Uso Compatible Equipamientos.

Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Deportivo, que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b) Docente o educativo, referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c) Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:

I) Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen de este concepto los servicios prestados en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m² construidos.

II) Asistencial, referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

III) Cultural, consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc., excluidos los equipamientos docentes.

IV) Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

V) Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

VI) Religioso, dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de las personas consagradas a los mismos.

3.1.2.3.- Uso Compatible Espacios Libres.

Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende igualmente usos de relación peatonal y de circulación no motorizada.

Estos usos, de acuerdo a las características y utilidad de los terrenos en que se implantan, y a la localización de los mismos en relación a la trama urbana y a la estructura territorial, dan lugar a una diferenciación que se refleja en las siguientes zonas:

a) Espacios libres públicos y Zonas verdes: Son los espacios libres de titularidad pública, ajardinados o arbolados, o susceptibles de serlo, con función expresamente dotacional al servicio de la población que los visita, diseñados para encauzar diversas actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento.

b) Espacios libres privados: corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados

incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso residencial.

3.1.2.4.- Uso Compatible VIARIO E Infraestructuras

Vías Públicas: Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados.

Aparcamiento-garaje:

a) Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

b) La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en superficie, con la magnitud necesaria para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Estos aparcamientos, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno.

Infraestructuras Básicas:

a) Tienen la consideración de usos de Infraestructuras Básicas los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en las Normas Urbanísticas del PGMO en lo que respecta a las normas de protección y a la regulación específica de usos en las distintas clases de suelo y zonas dentro de las mismas.

b) Estos usos de Infraestructuras Básicas se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías públicas o discurren por el suelo no urbanizable. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas constituyendo zonas delimitadas en los planos con calificaciones específicas.

c) En las zonas afectadas por servidumbres de instalaciones de conducción de Gas será de aplicación la normativa sectorial vigente, repercutiendo en prohibiciones de efectuar ciertos trabajos, obras, construcciones o cualesquiera actos que pudieran dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas a una distancia determinada del eje del trazado de la conducción. Con arreglo a dicha normativa sectorial se garantizará el libre acceso del personal y equipos necesarios para efectuar el mantenimiento, reparación o renovación de las instalaciones, y la existencia apropiada de hitos de señalización y tubos de ventilación.

3.1.2.5.- Uso Compatible EN SUELO RESIDENCIAL

Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y Ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

3.2.- NORMAS DE GESTIÓN.

3.2.1.- Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial.

Debido a la entidad de la actuación, para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación, Estudios de Detalle (en su caso), Proyectos de Edificación, etc.

El contenido de dichos instrumentos será el establecido en la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en este Plan Parcial.

La división en solares representada en los planos no es vinculante, pudiéndose dividir las mismas en más pequeñas sin modificar los elementos estructurantes. Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las normas de cada zona del presente documento, cumpliendo además, que todas las parcelas deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Las características de edificabilidad máxima serán las determinadas en el presente documento, pudiéndose variar mediante Estudio de Detalle.

3.2.2.- Estudios de Detalle.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120 del TRLS 1/2.005, y tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, podrán redactarse estudios de detalle con la finalidad de:

a) Adaptar y reajustar alineaciones y rasantes señaladas en planeamiento, completando las que ya estuviesen señaladas en el Plan, o adoptar y reajustar las existentes, principalmente con el fin de que pueda mejorarse la adaptación de las edificaciones a la topografía del terreno.

b) Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Parcial y completar la red viaria en vías interiores para acceso a los edificios cuya ordenación se propone.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer, en ningún caso incremento de las alturas máximas o de las superficies edificables globales, ni alterar el uso

predominante o compatible asignado a la parcela, así como tampoco ocasionar perjuicio ni alterar la ordenación de los predios colindantes.

No podrán contener determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superiores que no estuviesen previamente establecidos en los mismos.

3.2.3.- Licencias Urbanísticas

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Arts. 211 y 162 TRLS 1/2.005.

Si las obras de urbanización correspondientes al lugar donde se solicita la licencia no estuviesen concluidas, será requisito indispensable, la prestación de garantías previstas por la Ley.

3.2.4.- Proyectos de Reparcelación.

La gestión urbanística del Plan Parcial se formaliza mediante el Proyecto de Reparcelación, según lo dispuesto en el art. 175 del TRLS 1/2.005, mediante la integración de todas las fincas contenidas en la unidad de actuación única, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la Unidad de Actuación. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

- La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el Plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación.

- Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización.

- Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del Plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.

- Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.

- No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.

- No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

- En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.

- El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.

3.2.5.-Proyectos de Urbanización.

La realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial se llevaran a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 159 del TRLS 1/2.005. No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la normativa municipal en vigor, y estarán en lo dispuesto en las Normas de Urbanización del PGMO de Caravaca de la Cruz.

En los Proyectos de Urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Igualmente las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

Cuando estas adaptaciones supongan alteración de las determinaciones o régimen del suelo o de la edificación de las parcelas afectadas, deberá aprobarse previamente o simultáneamente modificación puntual del Plan Parcial.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz en proyectos de similares características.

Los proyectos de urbanización, no así las obras ordinarias, deberán comprender al menos un polígono de actuación completo de los definidos en el Plan, o etapa si aquellos no se definen. Si su ámbito es inferior al Plan, deberá tener en cuenta la repercusión que el Plan en su conjunto pueda tener sobre el dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios de Proyecto.

En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.

3.2.6.- Inspección de las Obras de Urbanización.

La inspección técnica de las obras por parte del Ayuntamiento será preceptiva y permanente, sin perjuicio de la realizada por los promotores y por la Dirección Técnica de la Obra, con objeto de realizar las comprobaciones técnicas de todas las unidades en la forma que establezcan los respectivos pliegos de condiciones del Proyecto de Urbanización.

Será obligatoria la ejecución de las obras que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no son satisfactorios.

Una vez terminadas las obras de cada etapa, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comunique a los urbanizadores por escrito deficiencias encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos tres meses desde que éstos comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

Todo lo anterior se realiza sin perjuicio de que se constituya una Entidad Urbanística de Conservación que se haga cargo de las labores de mantenimiento de la urbanización, de acuerdo con la legislación vigente.

3.2.7.- Sistema de Gestión.

El sistema de Actuación previsto en el Plan Parcial es el de Compensación al existir varios propietarios, de conformidad con el Artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia.

3.2.8.- Plazos de la Actuación.

Los plazos máximos de la actuación se describen a continuación:

Concepto	Plazo	Desde
Plan Parcial	½ año	Aprobación definitiva PGMO
Proyecto Reparcelación	½ año	Aprobación definitiva P.P.
Proyecto de Urbanización	½ año	Aprobación definitiva P.P.
Inicio obras de urbanización	10 meses	Aprobación definitiva del Proyecto de urbanización
Ejecución obras urbanización	5 años	Aprobación definitiva del Proyecto de urbanización
Obras de Edificación	5 años	Aprobación proyecto de urbanización
PLAZO TOTAL PROPUESTO DE LA ACTUACIÓN	10 años	Desde aprobación proyecto de reparcelación

Estos plazos se podrán ver ampliados si las obras experimentaran un retraso por causas no imputables al promotor y/o estuvieran pendientes de tramitar administrativamente parte del procedimiento vinculado a la ejecución y/o puesta en marcha de los sistemas generales.

3.3.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se describen en este apartado las normas generales exigibles a la edificación y las particulares de cada zona de uso homogéneo, especificando los usos predominantes, tolerados y prohibidos.

Las presentes normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción que se desarrollen en el ámbito del Plan Parcial.

El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas que se otorgan, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

Las normas generales de la edificación serán las recogidas en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz, cuyo texto íntegro se detalla a continuación:

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.- Altillo 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.

En el caso de vivienda aislada, esta distancia corresponderá a la del frente de la parcela coincidente con la alineación oficial o fachada al vial de acceso.

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 y descontados en su caso los terrenos de cesión obligatoria que proceda.

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 dejen 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 3.^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.- Techo máximo edificable

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.- Aprovechamiento de referencia

1. El aprovechamiento de referencia 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 distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Aprovechamiento de referencia 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) Aprovechamiento de referencia 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 escalonar 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.º hacia el interior desde la coronación de la cornisa del lado de menor altura.

9.- Contabilizarán como altura de edificación las plantas bajas libres y diáfanas 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 3m 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 y mínima de 20 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, y del fondo máximo de 17 metros en la fachada del patio de manzana, con altura de cumbrera máxima de 4 metros, 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. En el caso de edificación con fondo inferior a 17 metros, como es el caso de la existencia de patios interiores, la altura del paramento sobre el nivel del último forjado en el plano de la fachada del patio, será el resultante de la intersección de este plano de fachada con el de la cubierta cumpliendo las condiciones de pendiente y altura de cumbrera establecidas para la misma, así como las de las dimensiones del patio teniendo en cuenta la altura total hasta la línea de cornisa resultante.

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. En caso de la existencia de ascensor, éste podrá llegar a este nivel pero con carácter privativo.

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.º 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:

0º	<=	A	<=	30º	D = 4,50
30º	<	A	<=	60º	D = 3,50
60º	<	A	<=	90º	D = 2,50
90º	<	A	<=	120º	D = 1,80
120º	<	A	<=	150º	D = 1,40
150º	<	A	<	180º	D = 1,00
		A	=	180º	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 2m 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.- En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones a las que iluminan los huecos, de forma que:

a) En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0'30 H$ (con un mínimo de 3 m para luces rectas y diámetro) y una superficie igual o mayor a $H^2/8$ (con un mínimo de 12 m^2), salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que la superficie mínima se reduce a 9 m^2 .

b) En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0'20 H$ (con un mínimo de 3 m para luces rectas y diámetro) y la superficie del patio debe ser igual o mayor a $H^2/10$ (con un mínimo de 9 m^2).

c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0'15 H$ (con un mínimo de 3 m para luces rectas y diámetro) y la superficie del patio debe ser igual o mayor a $H^2/20$ (con un mínimo de 9 m^2).

d) 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.

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

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el registro de la propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios excede de 3 m, el muro de separación sólo podrá exceder 2 m la rasante del patio más alto.

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 5.30.- 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 5.31.- 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 5.32 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 peldañeado 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 5.33.- 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 5.34.- 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 5.35.- 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 5.36.- 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; si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m. Para las plazas en cordón las dimensiones mínimas son de 2'50 x 5'50 m. Se debe garantizar que se puedan

realizar, sin mayores dificultades, las maniobras de entrada y salida hasta la vía pública.

3.- El ancho de las calles de circulación interior no será inferior a 4m.

4.- 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.. En vivienda unifamiliar la pendiente de la rampa en tramos rectos podrá aumentar hasta un 20%.

El ancho de las mismas estará en función del número de plazas al que sirvan:

b.1. Hasta 50 plazas, una rampa de doble sentido de circulación de 3'00 m de ancho mínimo.

b.2. Para más de 50 plazas, al menos una rampa de doble sentido de circulación de 6'00 m de ancho o dos rampas de sentido único de 3'00 m de ancho.

En las curvas, el radio mínimo de giro medido en el eje de cada carril, no será inferior a 6,00 m.

a) Dispondrán, en la salida, de una meseta con pendiente máxima del 4% y 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 o cuando se de servicio a menos de 5 vehículos.

b) 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.

c) Se permitirá el empleo de aparatos montacoches en garajes con una superficie máxima de 600 m² por planta. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, el espacio de espera horizontal tendrá un fondo y un ancho mínimo de 5 x 3m.

d) 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.

e) Los garajes y aparcamientos de 600 m² a 2.000 m², podrán disponer de un solo acceso para vehículos.

f) En los garajes y aparcamientos de superficie superior a 2.000 m² y hasta 6000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada carril de 3,00 m, y deberán tener, además, una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas.

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

h) 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 5.37.- 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 3,00 m². 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 5.38.- 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 5.39.- 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 5.40.- 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 5.41.- 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 5.42.- 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 5.43.- 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 5.44.- 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 5.45.- 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 5.46.-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 5.47.- 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 5.48.- 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 5.49.- 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 5.50.- 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 5.51.- 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 5.52.- 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 5.53.- 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 5.54.- 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.

2. 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 preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc..) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes 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 5.55.- 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 5.56.- 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 5.57.- 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 5.58.- 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 3/4 del ancho de la acera y 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 5.59.- 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 5.60.- 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 no 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.

3.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Se detallan a continuación las normas que han de cumplir las parcelas y la edificación sobre ella construida.

3.4.1.- Suelo Residencial

El uso característico de este Plan Parcial es el residencial, que es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda, cuyas normas particulares se corresponden con la tipología 3 del PGM de Caravaca de la Cruz, ajustando el coeficiente de edificabilidad al parámetro resultante en la presente ordenación, y que a continuación se detalla:

ZONA 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, ocupación y edificabilidad.

Parcela mínima 100 m²

Fachada mínima: 6 metros.

Ocupación 100% sobre superficie neta de parcela

Edificabilidad La definida en planos y cuadro de superficies.

Altura máxima 4 plantas y 2 plantas. (conforme planos y cuadro de superficies)

Altura máxima según número de plantas I - 4 m

II - 7 m

III - 10 m

IV - 13 m.

Altura mínima: Dos plantas menos.

Fondo edificable: 17 m. en plantas 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
Mas 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.º 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.

3.4.2.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

La presente zona se corresponde con lo especificado por el PGMO de Caravaca de la Cruz para la Zona 7 – ZONAS VERDES PUBLICAS, y cuyo texto literal se detalla a continuación:

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.

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

3.4.3.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

La presente zona se corresponde con lo especificado por el PGMO de Caravaca de la Cruz para la Zona 8 – EQUIPAMIENTOS, y cuyo texto literal se detalla a continuación:

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 ocupando con la edificación en su totalidad parcelas interiores.

ORDENACIÓN Alineaciones y rasantes señaladas en planos.

VOLÚMEN Los Edificios de nueva construcción se ajustarán a las siguientes condiciones

Altura máxima. La altura máxima será la de la manzana en la que se encuentre o la de las más próximas.

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 categoría

Comercial 2.ª categoría sólo en instalaciones y suelos de titularidad pública.

Oficinas 1.ª Categoría en suelo público.

Oficinas 2.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.

Los usos comerciales u oficinas podrán ser complementarios del uso dotacional público, limitándose su superficie construida al 15% de la edificabilidad máxima establecida o en su caso de la superficie total a construir.

TITULARIDAD Los equipamientos serán de titularidad pública. Se permitirá desarrollar las actividades por particulares en régimen de concesión.

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 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 categoría

Comercial 2.^a categoría sólo en instalaciones y suelos de titularidad pública.

Oficinas 1.^a Categoría en suelo público.

Oficinas 2.^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.

Los usos comerciales u oficinas podrán ser complementarios del uso dotacional público, limitándose su superficie construida al 15% de la edificabilidad máxima establecida o en su caso de la superficie total a construir.

TITULARIDAD Los equipamientos serán 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, 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 serán de titularidad pública. Se permitirá desarrollar las actividades por particulares en régimen de concesión.

3.4.4.- SISTEMA GENERAL VIARIO

Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados. Su función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes.

Las calles de nueva apertura de ancho inferior a 7 metros no podrán ser destinadas a tráfico rodado, conforme a las dimensiones mínimas de calzada y acera del art. 9 de la Ley Regional 5/95, de accesibilidad.

3.4.5.-SISTEMA GENERAL 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.

La urbanización o actuación en estos espacios garantizará su uso adecuadamente garantizando su accesibilidad.

El planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable deberá definir las condiciones topográficas del sistema general de espacios libres para garantizar su accesibilidad conforme a las prescripciones de la normativa aplicable, determinando las pendientes de todos los accesos, recorridos o elementos que compongan el SGEL para la función de recreo y esparcimiento que demanda la población.

Desafección del subsuelo:

En las edificaciones donde no se cumplan los estándares mínimos de número de plazas de aparcamiento se permitirla desafección de suelo en una franja de 4,50 metros de ancho para destinarlos a sótano y que se cumpla así dicho estándar. Dicha franja, indicada en los planos de ordenación, está ubicada entre el borde de las manzanas edificables y el SGEL, en un ancho de 4,5 m.

3.4.6.-SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO.

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.

3.4.7.-SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS.

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Abastecimiento y Depósitos de Regulación.

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Saneamiento y Estaciones depuradoras, y para el vertido y tratamiento de residuos sólidos.

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.

3.5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

3.5.1.- Las Obras y las Vías Públicas.

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan Parcial. Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

3.5.1.1.- Vía Principal

Ancho total de hasta 20,00 m y ancho de aceras de 1,75 m

Ancho mínimo de calzada 7,0 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo en línea 2,20 m situados a ambos lados.

Velocidad máxima 40 km/h.

3.5.1.2.- Vías Secundarias

Ancho total hasta 12,50 m y ancho mínimo de aceras 1,65 m.

Ancho mínimo de calzada 7,00 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo en línea 2,20 m, situados a un lado.

Velocidad máxima 30 km/h.

3.5.1.3.- Vías Terciarias

Ancho total hasta 9,50 m y ancho de aceras 1,65 m.

Ancho mínimo de calzada 4,00 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo en línea 2,20 m, situados a un lado.

Velocidad máxima 30 km/h.

3.5.1.4.- Planta y Secciones.

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes y se ajustarán a las características especificadas en ellos y a las indicadas anteriormente, que prevalecerán en caso de discordancia con las que se indican en los planos. Así mismo deberán cumplirse con carácter general las siguientes especificaciones:

- La capa superior de rodadura de los firmes flexibles será de aglomerado asfáltico mezclado en caliente, con un espesor no inferior a 4 cm.

- El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del tráfico previsible.

- Los aparcamientos adyacentes a las calzadas de las vías públicas se terminarán con una señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas.

- Garajes y aparcamientos: Son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.

3.5.1.5.- Aparcamientos Públicos.

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas. Plazas de aparcamiento disponibles según Plan Parcial, sin ninguna restricción al uso público como dispone la ley, de las cuales el 2% se destinarán a reserva de minusválidos.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

a) Aparcamiento tipo en línea: 2,20 m x 4,5 m

b) Aparcamiento tipo en batería: 2,4 m x 4,5 m

c) Aparcamiento para discapacitados: 3,3 m x 4,5 m

En las plazas de aparcamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las propias de pavimentación, procurando simultanear el uso de aparcamiento con la implantación de arbolado.

Igualmente habrá de tenerse en cuenta la reserva del 2% para uso de discapacitados con las dimensiones expuestas anteriormente.

3.5.2.- Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.

Condiciones de cálculo:

- Dotación de cálculo = 150 l/hab/día, consumidos en 10 horas al día.
- Velocidad máxima: 2 m/s
- Velocidad mínima: 0,3 m/s
- Presión máxima: 60 m.c.a.

Condiciones de ejecución:

- Diámetro nominal mínimo de las conducciones 80 mm.
- Presión en los puntos de consumo de 10 a 60 m.c.a.
- Hidrantes de diámetro mínimo 80 mm
- Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

3.5.3.- Red de Alcantarillado.

- No se autorizan fosas sépticas.
- Profundidad mínima: 1,0 m medido desde la generatriz superior del tubo.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 50 m.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300 mm.
- Pendiente mínima: 3 por mil
- Velocidad máxima: 5 m/s
- Velocidad mínima: 0,5 m/s
- Tubos de PVC liso tipo teja y Polietileno de alta densidad doble pared corrugado con junta de campana y goma elástica. Tubería de polietileno de alta densidad electrosoldada para red de impulsión.

- Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

3.5.4.- Redes de Suministro de Energía Eléctrica.

El Centro de Transformación se sitúa en espacio reservado a tal efecto (S.G.I.). Los proyectos de Urbanización podrán reajustar la situación, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas ni del Plan Parcial.

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

- Conductores de cobre o aluminio aislados.
- Profundidad mínima de las conducciones. 0,60 cms.
- Cobertura de aviso: 10 cms. por encima de la conducción.

3.5.5.- Redes de Alumbrado Público.

- Profundidad mínima de las conducciones 0,40 cms.
- Sección mínima de hilo. 6,00 m m².
- Niveles mínimos de iluminación:

Viario principal. 15 lux

Paseos y espacios libres. 10 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 4 a 9 mts.

Interdistancia 20 a 30 mts.

3.5.6.- Calzadas, Aparcamientos y Aceras

- Se cumplirá todo lo especificado en el PG-3 y la Normativa Municipal.

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.

- Ancho mínimo de aceras 1,50 m.

3.5.7.- Espacios Libres.

En lo que a espacios libres se refiere se cumplirán las determinaciones para las zonas de espacios libres incluidas en el presente Plan Parcial.

3.5.8.- Red de Telefonía.

Los conductos de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM15, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm. de la rasante del pavimento. Serán de PVC de color negro diámetro 110 mm o de polietileno de 50 mm (tritubos), cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, Ono, etc.). Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón en masa o armado H-20.

3.6.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

3.6.1.- Normas de Protección Arqueológica

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz y especialmente las de protección arqueológica que se describen a continuación:

NORMAS DE 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 B.O.R.M. 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, Interés Cultural, así como aquellos otros 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 superficie 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6.2.- Programa de Medidas Correctoras de Protección de Patrimonio Cultural

El presente programa de medidas correctoras, en el Plan Parcial UR-S17, "Los Molinos", de Caravaca de La Cruz, está vinculado a la resolución emitida el 20 -1- 2009, por el Servicio de Patrimonio de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, tras los resultados de la prospección arqueológica realizada en su superficie (cuyo permiso fue concedido el 26 de diciembre de 2007, a la arqueóloga que suscribe el presente programa y que entregó la correspondiente memoria arqueológica en la DGBABC), con el fin de que al inicio de las obras pasen a ejecutarse paralelamente las medidas preventivas de impactos arqueológicos, todo ello en relación a la valoración de los trabajos arqueológicos efectuados y teniendo en cuenta las limitaciones de las prospecciones arqueológicas efectuadas, en relación a la visualidad de la cubierta superficial en parte de los terrenos; y a la existencia de yacimientos catalogados en la Carta Arqueológica que inciden en el área del proyecto o se hallan en sus proximidades.

Por lo que se proponen, a petición de la DGBABC, las siguientes medidas correctoras de protección del patrimonio cultural.

1.- Supervisión arqueológica del desbroce de todos los terrenos, y con especial rigor en aquellos donde se dan yacimientos incidentes, o próximos al área del proyecto, y en los puntos donde se han observado restos de cultura material durante los trabajos de prospección, llevando a cabo el control arqueológico de la ejecución de dichos trabajos, para que se pueda obtener una observación óptima de la superficie del proyecto, con la finalidad de documentar posibles evidencias arqueológicas vinculadas a los yacimientos citados, entre los que contamos con:

El yacimiento del Camino del Molino, catalogado como espacio de hábitat o villa romana, según estudios de prospección realizados, con motivo de la Carta Arqueológica, del año 1998-99. Los datos extraídos del Servicio de Patrimonio en el momento de la prospección arqueológica vinculada al UR-S17, el yacimiento se sitúa en la coordenada (centroide) UTM.: X599547- Y4217164. Su situación queda dentro del límite del Plan Parcial, correspondiendo dicha coordenada a una zona en talud, al pie de una vivienda actual, que presenta en el entorno inmediato a dicha coordenada un patio asfaltado con cemento, desarrollándose al pie del talud, el trazado del Camino de los Molinos.

1 En la zona norte, se desarrolla el yacimiento del Molino de Papel con fase cultural predominantemente prehistórica, y también protohistórica e histórica, cuya delimitación y ámbito total del yacimiento se halla por determinar, y que se conoce desde el año 1998, a través de la Carta Arqueológica y está Catalogado en el PGMOU con el Nº de identificación 242, situado junto a la carretera de Granada, concretamente en los terrenos de SCR2. Cuyos resultados de excavación llevados a cabo entre los años 1999 y 2000, vinculados a las infraestructuras de dicha urbanización, se hallan publicados (En: Ana Pujante Martínez (2005): El yacimiento prehistórico de los Molinos de Papel (Caravaca de la Cruz, Murcia): Intervención arqueológica vinculada a las obras de infraestructura del Plan Parcial SCR2, (1999-200)", Memorias de Arqueología, 14, Dirección General de Cultura, Murcia, pp. 133-172.). Y que en la actualidad, dicho yacimiento se ha visto

ampliado en los solares excavados en dicho plan parcial y en otros más alejados, que permiten definir un yacimiento de una gran amplitud, y que por lo tanto pudiera extenderse hacia el área del presente proyecto.

En los resultados de la prospección se documentado a nivel superficial restos de cultura material vinculados a época bajo – medieval en el sector oeste de área del proyecto.

2.- Tras el desbroce superficial y si este no ofrece resultados positivos en materia patrimonial, se propone como medida correctora, la supervisión de los movimientos del tierras, llevándose a cabo también de forma ordenada y con control arqueológico. En base a dichas actuaciones y ante la aparición de evidencias muebles o inmuebles de tipo arqueológico, se procederá a las siguientes medidas correctoras.

2.a- Ante la documentación de evidencias superficiales de tipo mueble, se deberá desarrollar la acotación de las mismas que marquen el área de dispersión, con la finalidad de delimitar espacios arqueológicos que pudieran hallarse latentes en el subsuelo. Documentando la adscripción cultural - cronológica, de los mismos y una valoración inicial del contexto arqueológico de los materiales.

Desarrollo de programa de sondeos en el área de dispersión de restos de cultura material, en función de su amplitud y características topográficas. Pudiendo emplearse en base a los resultados, en cada caso concreto, el método de excavación por: sondeos a intervalos cada cierta longitud; o trincheras con trazado ortogonal que abarquen un mayor espacio y que se adaptan a las particularidades de la topografía.

2b.-Ante la aparición de restos de tipo inmueble, tras el desbroce del terreno o la supervisión de movimientos de tierras se procederá directamente a la excavación arqueológica de los mismos, siguiendo el método arqueológico de campo que se considere más adecuado según las características arqueológicas manifiestas. Pudiéndose llevar a cabo en extensión tras la realización de sondeos que nos permitan delimitar las dimensiones del área arqueológica.

El conjunto de medidas correctoras propuestas puede servir de base, a los servicios técnicos municipales y regionales de patrimonio, quienes deberán de valorar como a su cargo corresponde, si se consideran oportunas, para su aprobación y puesta en ejecución”.

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 aquél 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 el 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.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de Reposición ante el Órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su notificación, que habrá de ser resuelto y notificado en el plazo de UN MES, considerándose desestimada la pretensión en caso contrario. Alternativamente, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en el plazo de DOS MESES, que comenzará el mismo día que el anterior, si la desestimación fuese expresa. Si la desestimación del recurso de reposición fuese por silencio, el plazo para interponer Recurso Contencioso-Administrativo será de seis meses, contados a partir del día siguiente al de su producción.

Caravaca de la Cruz, 23 de marzo de 2010.—El Alcalde, Domingo Aranda Muñoz.