

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

### **6737 Aprobación definitiva Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector UR-S7 "El Gavilán" de Caravaca de La Cruz.**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2011, aprobó definitivamente el Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector UR-S7 "El Gavilán" de Caravaca de la Cruz.

Índice y Texto normativo del mencionado Plan Parcial y Programa de Actuación, se transcribe a continuación:

#### Í N D I C E

#### 4. NORMAS URBANÍSTICAS

##### 4.1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

###### 4.1.1. Objeto y ámbito

###### 4.1.2. Vigencia

###### 4.1.3. Obligatoriedad

###### 4.1.4. Subsidiariedad

##### 4.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

4.2.1. Anexo 1 de Prescripciones Técnicas de Modificación Puntual del P.G.O.U. de Caravaca de la Cruz: Reclasificación de Suelo No Urbanizable Residencial «El Gavilán». Expte.: 74/02 de Planeamiento.

4.2.2. Anexo 2 de Prescripciones Técnicas de Modificación Puntual del P.G.O.U. de Caravaca de la Cruz: Reclasificación de Suelo No Urbanizable Residencial «El Gavilán». Expte.: 74/02 de Planeamiento.

###### 4.2.3. Prescripciones culturales y ambientales.

##### 4.3. NORMAS DE GESTION, SISTEMA Y PLAZOS DE ACTUACION.

###### 4.3.1. Calificaciones y Usos del Suelo

###### 4.3.2. Unidad de Actuación

###### 4.3.3. Parcelaciones

###### 4.3.4. Proyectos de Urbanización

###### 4.3.5. Estudios de Detalle

##### 4.4. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

###### 4.4.1. Red de distribución de agua.

###### 4.4.2. Red de saneamiento.

###### 4.4.3. Red de pluviales

###### 4.4.4. Red de distribución de energía eléctrica.

###### 4.4.5. Red de alumbrado público.

###### 4.4.6. Pavimentación (calzadas y aceras).

###### 4.4.7. Parques y jardines.

###### 4.4.8. Red de Telefonía.

###### 4.4.9. Red de Gas Natural.

#### 4.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA. CONDICIONES Y ESTANDARES DE CALIDAD.

4.5.1. Normas Generales

4.5.2. Normas Urbanísticas de Edificación.

4.5.3. Condiciones Mínimas Higiénicas.

4.5.4. Condiciones Mínimas Estéticas.

4.5.5. Condiciones Generales de los Vertidos de Aguas Residuales.

4.5.6. Condiciones Generales de los Niveles Sonoros.

#### 4.6. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

##### 4.1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

4.1.1. Objeto y ámbito.

El documento de Normas Urbanísticas, tiene por objeto la reglamentación de la edificación, y usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial Residencial "El Gavilán", delimitado por la Modificación del Plan General de Ordenación Municipal de Caravaca de la Cruz y el PGMO de Caravaca de la Cruz Aprobado Definitivamente.

4.1.2. Vigencia.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida a partir del día siguiente a la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

4.1.3. Obligatoriedad.

Las determinaciones del presente Plan Parcial, una vez aprobado, obligan tanto a la Administración Municipal como a los particulares.

4.1.4. Subsidiaridad.

En todos aquellos aspectos no contemplados específicamente por las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz aprobado definitivamente ó en la Normativa Autonómica.

##### 4.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

4.2.1. ANEXO 1 DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CARAVACA DE LA CRUZ: RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE RESIDENCIAL «EL GAVILÁN». EXPTE.: 74/02 DE PLANEAMIENTO.

Se establecen en el presente anexo ambiental las siguientes condiciones, de manera que se asegure la minoración de los posibles efectos ambientales negativos, a fin de que la realización del proyecto pueda considerarse ambientalmente viable.

De igual forma se atenderá a lo redactado en el Estudio de Impacto Ambiental, donde se describen las medidas correctoras y protectoras del medio ambiente. Además se minimizarán los impactos ambientales que pueden ser causados desde el desarrollo del planeamiento.

1. Protección del sistema hidrogeológico.

a) Según informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura, la Modificación propuesta afecta a tres cauces públicos: el barranco del Tollo, el del Lentiscar y un tercero sin denominación, todos ellos pertenecientes a la cuenca del río Argos. Por ello se estará a lo dispuesto por el Organismo de Cuenca a

la hora de proceder al deslinde del dominio público hidráulico de los cauces afectados por la Modificación propuesta.

b) Dada la posible incidencia que podrían producir las conducciones de saneamiento, éstas deberán impermeabilizarse con el objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, escapes, etc...) a las aguas subterráneas.

c) En el supuesto de instalar algún/os depósito/s de combustibles, éstos estarán dotados de una doble barrera estanca de materiales impermeables y estables física y químicamente para las condiciones de trabajo que le son exigibles (contacto con sustancias peligrosas, enterramiento, humedades, corrosión, paso de vehículos, etc...) de forma que impida que cualquier fuga alcance el exterior. Así mismo se instalará un sistema de registro en el subsuelo para detectar cualquier posible fuga.

d) Los aceites usados procedentes de la maquinaria utilizada serán recogidos por Gestores Autorizados, debiéndose evitar la acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc..., que deberán ser retirados a un vertedero controlado.

#### 2. Protección del suelo.

a) Durante los trabajos de urbanización, se evitarán las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de la construcción (cascotes, restos de hormigón,...), etc..., debiendo de ser retirados a un vertedero autorizado. Otros residuos como chatarras, envases y embalajes desechados, etc..., deberán de ser entregados a un Gestor Autorizado.

b) En caso de utilizar en las explanaciones o en la urbanización materiales de préstamo, éstos procederán de canteras legalmente autorizadas.

c) Tanto los acopios de materiales, como las zonas de aparcamiento de la maquinaria se localizarán en zonas que no afecten al medio natural y provistas de las medidas necesarias para evitar la afección de los suelos.

#### 3. Protección contra el ruido.

a) Durante la fase de construcción se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos.

#### 4. Vías pecuarias.

a) Durante la ejecución del proyecto se deberá conservar la anchura legal de 20,98 metros de la «Vereda de Béjar» en su trazado por el interior de la finca, que no debe ser desviada en cuanto a su trazado de Vereda Real, sino considerarla como una zona verde, que no se vea afectada por las infraestructuras.

#### 5. Protección del medio biológico.

a) Es de destacar que las zonas que se encuentran en estado natural, fundamentalmente los pequeños barrancos que surcan la parcela aportan una diversidad de hábitats muy importante para la fauna silvestre, que deberían exceptuarse de la urbanización, dejándolos como zona verde de dispersión (corredores biológicos). Estos hábitats se encuentran incluidos en toda la mancha forestal que incluye la zona de actuación, por lo que no se deberán modificar su condiciones. En este sentido se indica que con el objeto de asegurar su funcionalidad como corredores biológicos, debe disponerse a ambos lados de los barrancos una franja de un mínimo de 10 metros de anchura que deberá ser objeto de un proyecto de restauración e integración en el corredor, y en la que tan solo cabría la realización, de forma dispersa, de alguna instalación o infraestructura recreativa (tipo rústico) vinculada a la urbanización.

Las pequeñas vaguadas existentes, que albergan algo más de vegetación, así como especies con formaciones más espinosas, no se arrancarán y se mantendrán con vegetación natural, siendo objeto de una restauración vegetal que se vería favorecida por la capacidad de retención de la humedad que poseen las especies ya existentes.

En cuanto a la obra civil, debido a la zona en la que se desarrollará el proyecto, con un desnivel medio de 45 metros, y una pendiente media aproximada del 10%, se aconseja seleccionar puntualmente la ubicación de cada una de las instalaciones, eligiendo las zonas con menor pendiente, para evitar la construcción de muros de contención de taludes, así como la aparición de éstos.

En los viales nuevos a construir no deberá utilizarse hormigón ni asfalto, usándose materiales de la zona como gravas, zahorras y piedras.

Se realizará el seguimiento de las medidas correctoras y el funcionamiento de los corredores biológicos; así mismo se desarrollarán indicadores ambientales para la valoración de la carga recreativa de uso público: turístico y recreativo, que podría soportar el área, consistente en un estudio acerca de la carga humana, que soporta la zona natural y el L.I.C. próximo.

b) En la implantación de las zonas verdes previstas, se deberán utilizar especies autóctonas. En la ejecución del ajardinamiento y/o plantación, se deberá buscar la naturalidad de ésta y los suelos más adecuados.

c) Se deberán respetar y contemplar en el proyecto de urbanización, las zonas con vegetación arbórea o especies afectadas dentro de la zona a recalificar.

#### 6. Protección de la atmósfera.

a) Durante la fase constructiva, los caminos de tránsito de la maquinaria, así como las explanaciones previstas, serán regados con la frecuencia necesaria para que no se genere polvo.

#### MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

##### Fase de construcción

##### Protección de la atmósfera

- Se evitará que durante los movimientos de tierra (excavaciones, rellenos y nivelaciones) y la carga o descarga de material pulverulento en los camiones el polvo afecte a las parcelas adyacentes a la obra. Para ello se procederá, si fuera necesario, al riego continuo del material durante los movimientos de tierra, al riego de los caminos de salida o entrada de vehículos en la obra, zonas de instalaciones y parques de maquinaria o incluso dejar de manipular tierra los días especialmente ventosos.

- Los vehículos que transporten los áridos o cualquier otro material pulverulento tomarán las medidas necesarias (cubrir las bañeras de los camiones) para que no se produzcan derrames o voladuras.

- La circulación de los camiones que accedan o salgan de la obra se hará a velocidades inferiores a 30 km mientras circulen por pistas de tierra.

- La maquinaria y camiones empleados en los distintos trabajos de la explotación habrá pasado las correspondientes inspecciones obligatorias de ITV y particularmente las revisiones referentes a la emisión de gases.

##### Protección contra el ruido

- Durante la fase de construcción se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos (utilización de compresores y

maquinaria de bajo nivel sónico, revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes, etc.).

- La maquinaria y camiones empleados en los distintos trabajos de la explotación habrá pasado las correspondientes inspecciones obligatorias de ITV y particularmente las revisiones referentes a la emisión de ruidos.

#### Protección de la geología, suelo y geomorfología

- Los materiales de préstamo necesarios en las obras se obtendrán de canteras activas autorizadas. No se abrirán canteras ex profeso para esta obra.

- Los aceites usados procedentes de la maquinaria empleada, en el caso de ser cambiados en la propia obra, serán almacenados correctamente y enviados a los centros de gestores autorizados.

- Los materiales que procedan de la excavación de la obra, tierras y escombros serán depositados en vertedero autorizado o destinados a su valorización (en el caso de las tierras vegetales se conservarán para su posterior uso en zonas verdes). En ningún caso se permitirá el depósito de escombros en el pasillo central o en la periferia de la urbanización o ramblas próximas.

- El resto de residuos generados en la obra serán convenientemente seleccionados y retirados por un gestor de residuos.

#### Protección del medio hidrológico

- Las medidas de gestión de los residuos descritas en el punto anterior.

- La red de drenajes y sumideros de la urbanización y zonas verdes se diseñará de tal forma que permita una correcta evacuación de la misma y en su caso debería permitir la recuperación y reutilización del agua.

- Se evitará invadir el cauce natural y taludes del barranco del Lentiscar, especialmente realizar vertidos de tierras sobrantes, restos vegetales o cualquier otro tipo.

#### Protección del medio biológico

- Los ejemplares de carrasca existentes en la finca deberán quedar integrados en las futuras zonas verdes de la urbanización.

- Los ejemplares de espino negro, coscoja, enebro, sabina negra y lentisco que estén situados sobre las futuras zonas verdes deberán conservarse para formar parte de ellas.

- Para la eliminación de ejemplares de estas especies será necesario contar con la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

- Los trabajos de desbroce y eliminación de la vegetación no deben coincidir con la época de cría del mayor número de especies (marzo – agosto, ambos inclusive).

- Los sectores de zona de obra colindantes con las formaciones vegetales más densas (cauces de los barrancos y pinar) y el pasillo central serán considerados como «franja de seguridad contra incendios forestales», lo que obliga a establecer las siguientes medidas:

- Establecimiento de una franja cortafuegos de seguridad.
- Existencia de medios que posibiliten atacar un potencial foco de fuego.
- Eliminación periódica de los materiales combustibles.

- Para ello se recurrirá a desbroces durante las estaciones de primavera y verano, mediante métodos preferiblemente físicos.
- Evitar el encendido de fuegos u hogueras en la zona de obra en los días de máximo riesgo.
- Asegurar la recogida regular de los residuos sólidos, evitando su acumulación fuera de los contenedores.
- Mantener al personal de la obra informado.

#### Vías Pecuarias

Durante la ejecución del proyecto se deberá conservar la anchura legal de 20,89 m de la Vereda de Béjar en su trazado por el interior de la finca o bien se solicitará a la Comunidad Autónoma la variación o desvío del trazado de dicha vía pecuaria, conservando su integridad superficial así como la continuidad del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios.

#### Fase de funcionamiento

##### Protección del medio ambiente atmosférico

Con el objeto de reducir los efectos de la luminosidad sobre la fauna potencial y la calidad de la bóveda celeste, los elementos de alumbrado a utilizar deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente, considerando cuidadosamente aquellas zonas que limitan con las cubiertas vegetales existentes ( pinares y matorrales) y en los cauces de los barrancos y ramblas existentes. En estos casos se evitará la emisión de luz en las direcciones que puedan perjudicar a la fauna existente. Asimismo en las zonas de la actuación cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz, se deberá ubicar zonas ajardinadas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación de la luminosidad.

##### Protección del suelo

- Los residuos generados durante el funcionamiento serán gestionados adecuadamente en función de sus características: Los residuos peligrosos (CER 02 01 05) serán almacenados correctamente y entregado a gestor autorizado. El resto de residuos, asimilables a urbanos, serán entregados a gestor autorizado o retirados por el servicio municipal de recogida de basuras para su traslado a planta de tratamiento o vertedero autorizado.

- El almacenaje de los residuos peligrosos no superará los 6 meses para ser entregado a gestor autorizado.

##### Protección contra el ruido

- Debido al bajo nivel de ruidos predecible no se estiman medidas especiales de protección.

##### Protección del medio hidrológico

- Las medidas de gestión de los residuos descritas en el punto anterior.

- Se debe controlar al máximo las dosis de fertilizantes y plaguicidas empleados en el mantenimiento de las zonas verdes (al menos el 50% del nitrógeno aportado en el abono no es utilizado por la planta y escapa al subsuelo).

##### Protección del medio biológico

- Las especies arbóreas y arbustivas empleadas en el diseño de los jardines serán autóctonas de la zona. Entre las especies recomendadas para la restauración paisajista o jardinería en la zona de actuación se encuentran:

Quercus rotundifolia	Pinus halepensis
Quercus coccifera	Pistacia lentiscus
Rhamnus lycioides	Pistacia terebintus
Rhamnus alaternus	Ephedra fragilis
Juniperus oxycedrus	Phillyrea angustifolia
Juniperus phoenicea	Buxus sempervirens

#### Vías Pecuarias

- Se deberá garantizar el uso público de la Vereda del Llano de Vejar en el interior de la zona residencial.

#### 6. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental exige en su artículo 11, elaborar un Programa de Vigilancia Ambiental para establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, protectoras y correctoras, contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

De acuerdo con esto se elabora el Programa de Vigilancia Ambiental para el presente proyecto. Los objetivos perseguidos son los siguientes:

- Comprobar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras establecidas y ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer los remedios adecuados.

- Detectar impactos no previstos en el Estudio de Impacto Ambiental y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.

- Controlar la correcta ejecución de las medidas correctoras previstas en el estudio de impacto ambiental y su adecuación a los criterios establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental.

- Verificar los estándares de calidad de los materiales (tierra, plantas, agua, etc.) y medios empleados en la ejecución de las medidas correctoras.

Los indicadores propuestos en el presente Programa de Vigilancia son los siguientes:

Objetivo: Mantener el aire libre de polvo.

Indicador de realización: Presencia evidente de polvo en los cultivos próximos a la obra o a las vías de acceso a la misma.

Frecuencia: Diaria durante los periodos secos o ventosos.

Valor umbral: Presencia ostensible de polvo por simple observación visual.

Momentos de análisis del Valor Umbral: En periodos de sequía y días ventosos.

Medida: Incremento de la humectación en superficies polvorientas, protección de los vehículos que transporten materiales pulverulentos o del almacenamiento de material, cese de la actividad en casos extremos hasta cambio de las medidas meteorológicas.

Objetivo: Evitar depósitos de materiales sobrantes en las inmediaciones del cauce de los barrancos del Lentiscar y los que bordean la parcela.

Indicador de realización: Presencia de materiales o residuos procedentes de la obra en los cauces de dichos barrancos.

Frecuencia: Controles semanales durante la fase de construcción.

Valor umbral: Presencia de materiales o residuos procedentes de la obra en las proximidades.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Al comienzo y final de la obra.

Medida: Limpieza de los materiales o residuos observados.

Objetivo: Tratamiento y gestión de residuos adecuados.

Indicador de realización: Almacenaje incorrecto, depósito incontrolado de aceites, combustibles, residuos agroquímicos y los envases que los contuvieron, otros residuos etc, gestión de residuos incorrecta o entrega a gestor no autorizado. Se vigilará especialmente las áreas de almacenamiento de materiales y maquinaria.

Frecuencia: Controles semanales en la fase de construcción del almacenaje, gestión y justificantes de entrega a gestor autorizado. Durante la fase de funcionamiento los controles serán mensuales.

Valor umbral: Incumplimiento de la normativa legal en el tratamiento y gestión de residuos.

Momentos de análisis del Valor Umbral: En cada control.

Medida: Se adoptarán de forma inmediata las medidas para una correcta gestión de los residuos. Limpieza de suelos si fuera necesario.

Objetivo: Los materiales procedentes de canteras y de préstamo utilizados en la obra será de zonas debidamente autorizadas.

Indicador de realización: Con carácter previo al inicio de las obras se determinará la procedencia de cada tipo de material.

Frecuencia: Control previo al inicio de la obra y verificación en cada partida de material.

Valor umbral: Detección de una partida de material procedente de canteras no determinadas con anterioridad.

Momentos de análisis del Valor Umbral: En el momento de la llegada de nuevo material.

Medida: Restituir el suministro del material de las canteras determinadas previamente.

Objetivo: Establecer un sistema de prevención de incendios.

Indicador de realización: Establecimiento de medidas protectoras contra incendios en la obra.

Frecuencia: Durante toda la fase de construcción y especialmente en los meses de riesgo medio y alto (entre el 1 de abril y el 31 de octubre).

Valor umbral: Control de todas las actividades que conlleven la generación de fuego.

Momentos de análisis del Valor Umbral: En los periodos considerados de alto riesgo (entre 1 de junio y 30 de septiembre)

Medida: Fijar una zona de cortafuegos de seguridad en las áreas colindantes a masas vegetales, así como disponer de medidas para controlar rápidamente pequeños incendios.

Objetivo: Protección de la fauna en época de cría o nidificación.

Indicador de realización: Trabajos de desbroce o movimientos de tierra durante los meses de marzo a agosto.

Frecuencia: Con carácter previo al inicio de las obras.



Valor umbral: Realización de trabajos de desbroce y movimientos de tierra en los meses comprendidos entre marzo y agosto.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Al inicio de las obras.

Medida: Fijar calendario de ejecutar obras antes del inicio de las mismas.

#### 7. CONCLUSIONES.

Las principales conclusiones obtenidas del presente ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL son las siguientes:

- En base a los resultados obtenidos y discusión de los mismos, se puede señalar que la alternativa 1 es ambientalmente más idónea que la alternativa 2.

- El proyecto en sí presenta una serie de impactos ambientales, la mayor parte de ellos compatible y moderados con el medio ambiente, en ninguna fase del mismo (construcción y funcionamiento), se prevé la aparición de impactos críticos.

- La moderación de los impactos junto a los efectos positivos sobre la actividad socioeconómica de Caravaca, permite hacer una valoración global del proyecto de carácter positivo.

#### 4.2.2. ANEXO 2 DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CARAVACA DE LA CRUZ: RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE RESIDENCIAL «EL GAVILÁN». EXPTE.: 74/02 DE PLANEAMIENTO.

Determinaciones y conclusiones indicadas por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente mediante informe con fecha 11/06/03:

2. Es factible realizar el proyecto propuesto, siempre y cuando, el Hotel, que se encuentra en la zona F2, a base de pinar, respete al máximo posible el arbolado y enebro-sabinar existente.

3. La línea, que parece ser un vial con tres circulares, ubicado en un pequeño barranco, debería desplazarse levemente, hacia el suroeste para respetar las unidades G y H, donde en la primera aparece una comunidad de uña de gato (6110 Prados calcáreos cársticos o basófilos de Alysso-Sedió albi.), prioritaria y de interés en la Directiva europea 92/43/CEE y en H tenemos un incipiente Pinar con enebro y sabina.

4. La zona Espacios Libres debe ser respetada en su totalidad, por ser un pinar (*Pinus Halepensis* y puntualmente *Pinus Pinaster*), maduro con sotobosque de sabina (*Juniperus phoenicea*) de enebro (*Juniperus oxycedrus*) y lentisco (*Pistacea Lentiscus*), apareciendo también alguna carrasca (*Quercus ilex subsp ballota*) de modo esporádico.

5. Al sur de la zona b, aparece un pie de *Quercus ilex* (encina), y de *Pinus pinaster* (Pino Resinero) de un buen porte que deberían ser respetados.

6. Es de destacar que en las cercanías existe Caralluma, mummyana, pero en la zona concreta donde se ubica el Residencial, según el Inventario, realizado, no existe ningún ejemplar.

7. En la zona «Espacios Libres», no se debe depositar ningún tipo de residuo o realizar labores de mantenimiento de la maquinaria. Tampoco se debe depositar ningún elemento necesario para la realización del proyecto.

8. Respecto a la vía pecuaria debe mantenerse la anchura de 20,89 metros de la vereda como una banda sin pavimentar, a uno u otro lado de la carretera, que quedaría como espacio o vial verde dentro de la urbanización.



Respecto a las rotondas proyectadas, se realizarán de forma que no afecten a dicha banda. El proyecto final de actuación debe ser supervisado por esta Dirección General y contar con autorización para su ejecución.

Teniendo en consideración que la ordenación presentada en la Modificación Puntual del Plan General se trata de un avance de dicha ordenación, las determinaciones dadas por dicha Consejería concernientes a temas de ordenación como son las determinaciones segunda y séptima serán de obligada consideración en la ordenación final adoptada en el Plan Parcial de dicha urbanización.

Las determinaciones concernientes a las etapas de ejecución, como lo son las determinaciones primera, tercera, cuarta, sexta, deberán ser tenidas en cuenta en dicha fase de ejecución.



#### 4.2.3.- Prescripciones Culturales y Ambientales.

El Plan Parcial contempla el cumplimiento de las medidas previstas en el Anejo de Prescripciones Técnicas del Estudio de Impacto Ambiental aprobado que acompañaba a la modificación puntual del PGOU, como son la protección del sistema Hidrogeológico, la protección del suelo, las protecciones contra ruido en la fase de ejecución, la conservación de la vía pecuaria, así como la protección del medio biológico en todas sus fases y la protección de las emisiones a la atmósfera durante la ejecución.

De igual manera se cumplen las conclusiones que nos remite Conserjería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, en el informe de fecha 11/06/03, así como las condiciones dictadas por el Estudio de Impacto Ambiental de la Modif. Puntal del PGOU de Caravaca.

Estas conclusiones están incluidas en el Anexo de Antecedentes Administrativos donde se incluye la resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 1 de Diciembre de 2003, relativa a la modificación puntual del P.G.O.U. de Caravaca de la Cruz: Reclasificación de suelo no urbanizable Residencial "El Gavilán". Expte: 74/02 de Planeamiento.

Otro condicionante, es que la Entidad de Conservación asumirá la realización de un Plan de manejo Forestal que incluya acciones de silvicultura preventiva, protección contra incendios y labores encaminadas al mantenimiento forestal por la Dirección General del Medio Natural.

Previo a la ejecución de las obras de urbanización se deberán solicitar la autorización para la ocupación de la vereda, en la parte correspondiente a nuestro sector, por la Red General de Abastecimiento, de Saneamiento, de Telefonía y la Red Eléctrica de Media y Baja Tensión, así como cualquier otra ocupación prevista en la misma. En cualquier caso, las conclusiones- determinaciones, derivadas de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, implican en su determinación séptima el deber de ser supervisado el proyecto final de actuación por dicha Dirección General, y la previa autorización para su ejecución.

Cualquier obra que afecte al dominio público hidráulico y/o su zona de policía (obras de drenaje transversal, vertido de pluviales a cauce público, etc.), requerirá autorización de Confederación Hidrográfica del Segura, según lo establecido en la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Aquellas actuaciones que afecten a cauces privados estará sujetas a las limitaciones establecidas en el art. 5.2 de la Ley de Aguas (Texto Refundido) "5.2. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas", por lo tanto las obras a realizar en las manzanas ó parcelas afectadas (EqH, EL7, A9 y Calle 4) deberán disponerse de tal manera que no altere el curso natural de las aguas.

#### 4.3. NORMAS DE GESTION, SISTEMA Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

##### 4.3.1. Calificaciones y usos del suelo.

En relación con el uso del suelo, se ha calificado éste en tres zonas básicas diferenciadas:

- Residencial
- Equipamientos

- Espacios libres
- Uso Residencial

Se califica como tal la totalidad del suelo edificable de aprovechamiento.

El destino preferente de la edificación será el de viviendas unifamiliares y colectivas.

En zona Residencial se permitirán los siguientes usos:

- 1.- Vivienda unifamiliar y colectiva. Sin limitaciones.
- 2.- Centros religiosos. Los necesarios.

3.- Almacenes y garajes - aparcamientos. Hasta un máximo del 10% de la superficie total construida permitida en todo el sector.

4.- Talleres artesanales y desechos profesionales compatibles con viviendas, siempre que su superficie no exceda de 150 m<sup>2</sup>.

Se admiten usos de despachos y oficinas en cualquier planta. Los usos comerciales se restringen a la planta baja de las edificaciones colectivas.

Se toleran todos aquellos usos permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana como compatibles al uso residencial.

- Uso de Equipamientos Privados.

1.- Comercios, bares, salas de reunión y restaurantes. Hasta un máximo del 10% de la superficie total construida permitida en el sector.

2.- Espectáculos y salas de baile. Hasta un máximo de un 0'5% de la superficie total construida permitida en todo el sector.

Se permitirán los usos tales como: hostelero, asistencial y equipamientos no molestos.

- Uso de Equipamientos Públicos.

Se califica como tal el suelo de cesión obligatoria y gratuita delimitado en los planos tanto de sistemas generales como de cesiones propias del Plan Parcial. En donde se podrá destinar a los usos que se necesiten a destacar:

Centro Docente

Servicios de interés público y social

Equipamiento Deportivo, etc.

- Uso de Espacios Libres

Se califica como tal el suelo de cesión obligatoria y gratuita delimitado en los planos, distinguiéndose dos usos específicos: jardines y áreas de juego y recreo de niños, en la proporción señalada por la Ley del Suelo Regional y la modificación del Plan General Ordenación Urbana de Caravaca de la Cruz, así como en la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz.

#### 4.3.2. Unidad de Actuación.

Objeto y definición

Para la gestión del Plan Parcial se delimitan una única unidad de actuación, que se dividirá en dos etapas propuestas, para adecuarse a la previsible demanda.

Sistema de Actuación.

Al ser propietario único el sistema de actuación de la unidad integrada de iniciativa privada se gestionará por el sistema de CONCERTACIÓN DIRECTA,

según lo establecido en el Art. 171 y siguientes de la Ley 1/2005 de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia.

Régimen del suelo.

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en TRLSRM.

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

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

Los propietarios de suelo deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos, tanto de sistema general como de cesiones propias del Plan Parcial, así como los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

Deberán igualmente costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general o el Programa de Actuación. Igualmente ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

Deberá solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Programa de Actuación así lo establezca, en los plazos que se fijen en éste y en la preceptiva licencia municipal.

Deberá iniciar el expediente de Reparcelación en el plazo señalado por el Programa de Actuación. Este se presentará en el plazo máximo que establece la ley contado desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial.

#### 4.3.3. Parcelaciones.

El Plan Parcial establece una parcelación básica, grafiada en el plano correspondiente, que desglosa las distintas unidades completas de edificación o grupos. Se recogen en el siguiente cuadro:

MANZANA	SUP. PARCELA	TIPO
A-1	6.900,16	A
A-2	2.031,64	A
A-3	18.870,92	A
A-4	8.822,20	A
A-5	9.520,97	A
A-6	4.946,84	A
A-7	4.387,18	A
A-8	6.920,73	A
A-9	11.892,06	A
A-10	849,69	A
A-11	677,43	A
A-12	624,37	A

MANZANA	SUP. PARCELA	TIPO
A-13	663,54	A
B-1	9.121,58	B
B-2	8.308,79	B
B-3	6.303,12	B
B-4	3.903,58	B
B-5	4.749,97	B
C-1	3.063,76	C
C-2	5.574,70	C
C-3	3.317,16	C
C-4	4.197,70	C
C-5	8.124,05	C
C-6	7.623,71	C
C-7	10.278,81	C
D-1	9.075,60	D
D-2	6.444,42	D
E-1	21.933,94	E
E-2	2.402,97	E
E-3	5.729,32	E
E-4	6.831,44	E
E-5	8.877,95	E
E-6	8.299,77	E
Eq H	36.713,00	EqH
Eq G	15.803,00	Eq G
Eq DI	3.624,20	Eq DI

Solamente podrán realizarse parcelaciones que cumplan con su ordenanza correspondiente.

#### 4.3.4. Proyectos de Urbanización.

Para la ejecución de obras de urbanización deberá redactarse proyecto de urbanización que contemplen de manera coordinada la realización de todas las obras exigidas por la Ley del Suelo y ordenanzas municipales:

- Red de distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de Evacuación de Pluviales
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Pavimentación de calzadas y aceras.
- Parques y jardines.
- Red de telefonía.
- Red de Gas Natural

Todas las redes serán subterráneas y las obras comprenderán todos los documentos enumerados en el art. 159 y siguientes de la Ley 1/2005, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ajustándose a las siguientes condiciones:

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios.

4. Los proyectos de urbanización serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

5. La tramitación de los proyectos de urbanización se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 142 del TRLSRM.

#### 4.3.5. Estudios de Detalle.

Solo se admite la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Parcial con la finalidad señalada en el art. 120 y siguientes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como lo dictado por las Normas del PGM de Caravaca de la Cruz aprobado definitivamente:

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya se señalen en el Plan Parcial, reajustando y adaptando sus determinaciones.

- Reordenar los volúmenes señalados en el Plan, sin originar aumento de volumen, completando la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias.

Los Estudios de Detalle no podrán en cualquier caso:

- Efectuar remodelaciones de volumen que impliquen modificación de la estructura básica urbanística del Plan Parcial.

- Cambiar la calificación del suelo.

- Abrir nuevas vías de uso público.

- Reducir la superficie de espacios libres o viales.

- Establecer nuevas ordenanzas.

- Originar aumento de volumen o densidad al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizadas.

- Aumentar el porcentaje de ocupación de suelo, las alturas y volumen máximo de edificación permitido y en su caso la densidad de viviendas o intensidad autorizada del uso del suelo.

- Alterar el uso exclusivo o predominante del Plan Parcial en el ámbito del Estudio de Detalle.

#### 4.4. NORMAS URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

##### 4.4.1. Red de distribución de agua.

El trazado de la red se efectuará bajo la calzada. La red, que será de fundición dúctil ó polietileno alta densidad, según indique el proyecto de urbanización, constará de una malla distribuidora y ramales, disponiéndose en todos ellos llaves de corte que serán de compuerta con cierre elástico.

La presión mínima en cualquier punto de la red no será inferior a 2,0 atmósferas sobre el edificio más alto.

La dotación mínima será de 250 l/hab./día y cada ramal deberá admitir un caudal adicional 17 l/seg. para hidrantes contra incendios situados a distancia máxima de 200 m.



Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, en especial, las válvulas serán de cierre de junta elástica, y las conducciones para 10 At. de P.T. Mínimo.

En el proyecto correspondiente quedarán expresamente justificadas estas determinaciones.

Red de riego.

Este capítulo es muy importante en el presente proyecto, puesto que la jardinería será un elemento fundamental en el Plan Parcial donde se incluye un golf (Pitch and Putt). Se recurrirá a un riego por goteo (últimos avances técnicos han posibilitado riego de golf mediante este procedimiento) lo más extenso posible.

Para la reutilización del agua depurada para riego deberá obtenerse la preceptiva autorización del organismo de cuenca previamente a la aprobación del proyecto reurbanización. En el caso de que no se obtenga deberá tramitarse la modificación de suministro para este servicio, con la solución técnica que sea viable de forma que se garantice el servicio de riego."

4.4.2. Red de saneamiento.

Es obligatoria la conexión de toda edificación a la red de saneamiento prohibiéndose expresamente la construcción de fosas sépticas.

Las conexiones de ramales se efectuarán siempre mediante pozos de registro, que no podrán distanciarse más de 50 m.

El timbraje mínimo será de 300 mm. y los conductos podrán ser de hormigón centrifugado con junta elástica y campana armada o de PVC coarrugado o de pared alveolar, justificándose en cualquier caso su idoneidad en el proyecto de urbanización.

En los proyectos de nuevas redes se preverán todas las acometidas a parcelas aún no edificadas para evitar problemas de posteriores roturas en el pavimento.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento.

4.4.3. Red de Pluviales

Deberá preverse la recogida de aguas pluviales en los sitios donde no exista posibilidad de salida natural, considerándose para su dimensionado un caudal de 100 litros/seg/ha, y una superficie máxima de captación por imbornal de 600 m<sup>2</sup>.

El timbraje mínimo será de 300 mm. y los conductos podrán ser de hormigón centrifugado con junta elástica y campana armada o de PVC corrugado o de pared alveolar, justificándose en cualquier caso su idoneidad en el proyecto de urbanización.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento.

Cuando se tramite el proyecto de urbanización, como es preceptivo, se tramitará la autorización de vertido, ya que sin proyecto concreto de obras CHS no tramita ningún expediente de vertido.

No podrá aprobarse definitivamente el proyecto de urbanización si no se ha obtenido la preceptiva autorización del organismo de cuenca del vertido a cauce público.

4.4.4. Red de distribución de energía eléctrica.

Redes de media tensión

Serán subterráneas y se calcularán, dimensionarán e instalarán cumpliendo las siguientes normativas:

Reglamento de Estaciones Transformadoras aprobado según O.M. del 23-02-49 y la modificación del mismo O.M. de 11-03-71.

Reglamento de verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro de energía.

Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados, y Ordenanzas Municipales.

Normas particulares de Normalización de Iberdrola.

Los centros de transformación y su exterior armonizará con las construcciones de la zona. Podrán situarse libres en parcelas guardándose los retranqueos correspondientes a cada zona. Las líneas de entrada y salida serán subterráneas.

El trazado irá preferiblemente por las aceras o lugares de aparcamiento en línea.

El Centro de Transformación albergará dos unidades de 300 KVA y los cuadros de mandos de los circuitos de alumbrado.

Redes de baja tensión

Las nuevas redes serán siempre subterráneas bajo las aceras, debiendo instalarse los conductos siempre con anterioridad a la pavimentación de estas.

Se cumplirá la siguiente normativa:

· REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

· Reglamento de V.E. y R. en el suministro de energía 12-03-54.

· Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados y Normas particulares de Iberdrola.

La red de B.T. será cerrada, conformando anillos, en la forma indicada en los planos que parten de los Centros de Tensión y se sitúan en suelo de dominio público.

Permitirá una dotación mínima de 5.750 W/vivienda.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento.

4.4.5. Red de alumbrado publico.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado para la zona residencial objeto de este Plan Parcial.

Sus componentes visibles armonizarán con las características de las construcciones a ejecutar.

La red de alumbrado público deberá asegurar los siguientes niveles de iluminación:

Calles de tráfico..... 20 lux

Calles sin tráfico..... 15 lux

Jardines..... 15 lux

En el cuadro resumen que se expone a continuación, se describe el tipo de luminarias a instalar, su potencia y tipo de instalación (doble nivel con reductor de flujo o simple nivel).

	LUMINARIA	P(W)	NIVEL
AP. VIAL UNILATERAL.	LV-C10	250	DN.
AP. VIAL CENTRADA.	LV-C10	2X250	DN.
AP. ORNAMENTAL	LO-C3.5	100	DN.
AP. PROYECCIÓN	LP-C16	400	UN.

#### Nomenclatura:

B:	BÁCULO.
C:	COLUMNA.
BM:	BRAZO MURAL A FACHADA.
LO:	LUMINARIA ORNAMENTAL.
LV:	LUMINARIA DE ALUMBRADO PÚBLICO VIAL.
LP:	LUMINARIA DE PROYECCIÓN.
DN:	DOBLE NIVEL -REDUCTOR DE FLUJO.
UN:	SIMPLE NIVEL.

Los puntos de luz se situarán sobre báculos junto al lindero de calle (en el interior de la acera). En áreas peatonales y zonas verdes se situarán sobre poste.

Las luminarias sobre báculo serán como mínimo de la calidad tipo H-SRP-482 ó similar, y se dotarán con lámparas SON-100 W.

Las luminarias de tipo ornamental serán acabadas metálicas, con difusor en policarbonato opal, incluso tornillería de acero inoxidable, protección IP-43. Clase I.

El trazado será subterráneo, y contarán con arquetas de derivación y conexión. Su trazado seguirá el de las aceras y se preverá la posibilidad de un sistema reductor de consumo.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana, y no ocasionen molestias al ciudadano para transitar.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, y las instalaciones satisfarán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias existentes.

#### 4.4.6. Pavimentaciones (Calzadas y Aceras).

El camino de Béjar es de acceso a las fincas y la distancia mínima de edificación viene señalada en el P.G.M.O. de Caravaca, deberá por tanto cumplir las distancias mínimas de protección y prohibición impuestas por el Plan.

Todas las vías de tráfico rodado llevarán aceras de protección con una dimensión mínima de 1'50 m., de acuerdo con la actual Normativa. Las aceras tendrán una dimensión que irán desde los 1,50 m hasta los 2m.

Se tendrá en cuenta en el diseño la normativa para supresión de barreras a los disminuidos.

La pavimentación será siempre de firme flexible de rodadura con mezcla bituminosa saneándose el terreno natural con elevación de rasante a las cotas señaladas en el plano correspondiente. La calles transversales que cruzan la rambla de Béjar, se pavimentarán con pavimento pétreo, ya que según indica el informe de Medio Natural no se puede usar en esta zona ni asfalto ni hormigón.

El trazado y diseño del vial que atravesase cauces privados se realizará de tal manera y con los elementos de drenaje ó conducciones adecuados para que no se altere el curso natural de las aguas.

Se deberán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, bordillos, aceras y mobiliario urbano.

Estudio Geotécnico

El Proyecto de Urbanización deberá contener obligatoriamente, además de la documentación necesaria para definir las obras e instalaciones precisas, un anejo donde se analice la geotecnia de la zona.

#### Ordenación del tráfico y conexiones viarias del sector

En los planos de ordenación se definen los ramales de acceso de la citada carretera del Llano de Béjar con los Sistemas generales previstos y la urbanización a desarrollar. Para la entrada a la urbanización se diseña una rotonda con diámetro exterior 30 y diámetro interior 12 m.

#### 4.4.7. Parques y Jardines.

Los proyectos de jardines y espacios libres tendrán especialmente en cuenta la inclusión de especies adecuadas, en especial plantas autóctonas, incluyendo todas las instalaciones necesarias para el mantenimiento económico del jardín.

En el diseño de las zonas verdes se evitará el trazado lineal y la creación de masas arboladas que constituyan una pantalla vegetal. Se deberá jugar con las distintas alturas de las plantas para acentuar los desniveles.

#### Mobiliario Urbano

Los elementos que se proyecten como integrantes de este mobiliario serán previamente aceptados por el Excmo. Ayuntamiento.

#### 4.4.8. Red de telefonía.

En el correspondiente proyecto de Urbanización se incluirá la red de telefonía subterránea según normas de CTN que alimente todas las viviendas y comerciales y Equipamientos de la Unidad de Actuación, conforme al trazado previsto en el Plan Parcial.

Se dispondrá bajo una de las aceras de la red peatonal a 50 cm. de profundidad mínima. La canalización será con tubo de P.V.C. en número y posición que fije el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las normas dictadas por la Compañía Telefónica.

En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm. y se reforzará con capa de hormigón de 10 cm. de espesor.

A todo lo demás se atenderá a lo dispuesto en las normas de la C.T.N.E.

#### 4.4.9. Red de Gas Natural.

En el correspondiente proyecto de Urbanización se incluirá la red de Gas Natural Subterránea según normas de la compañía para que alimente todas las viviendas y Equipamientos de la Unidad de Actuación, conforme al trazado previsto en el Plan Parcial.

Se dispondrá bajo aceras de la red peatonal a 80 cm. de profundidad mínima. La canalización será con tubo de PE. en número y posición que fije el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las normas dictadas por la Compañía Gas Natural.

En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm. y se reforzará con capa de hormigón de 10 cm. de espesor.

A todo lo demás se atenderá a lo dispuesto en las normas de la Compañía de Gas Natural.

### 4.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

#### 4.5.1. Normas Generales.

La Normativa General para toda edificación en el ámbito del Plan Parcial será la señalada por el PGMO de Caravaca de la Cruz aprobado definitivamente en cuanto a:

- Normas Edificación

Art. 5.1 al 5.60 de Normas del PGMO de Caravaca

- Normas supresión Barreras Arquitectónicas

Art. 6.1 al 6.3 de Normas del PGMO de Caravaca

- Normas de Seguridad

Art. 7.1 al 7.10 de Normas del PGMO de Caravaca

- Normas sobre condiciones generales de uso

Art. 8.1 al 8.12 de Normas del PGMO de Caravaca.

- Capítulo 9.-Normas Específicas para cada Zona del PGMO de Caravaca.

- Normas de Protección del PGMO de Caravaca.

Protección Vías de Comunicación (pág. 171)

Protección Urbanizaciones (pág. 172-173)

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Se deben observar las siguientes normas:

- Cimentación: El cimiento de los muros que lindan con la vía pública no podrá tener menos de 1'00 m de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano vertical que contiene a la alineación oficial.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras, o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción se produjera desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra. A estos efectos, la concesión de la licencia estará supeditada a la previa constitución de una fianza, independiente de cualquier otra que fuese procedente, cuyo importe se fijará por los Servicios Técnicos Municipales en función de los servicios públicos existentes en el frente de fachada de la parcela para la que se solicitó la licencia.

- En los tramos de acera a cuyo través se produzca acceso rodado a las parcelas, se llevará a cabo, por el promotor de la obra, un refuerzo del pavimento de la misma en la forma que indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

- Se prohíbe el depósito de materiales en la vía pública. No obstante, si por las características de la construcción fuese imprescindible la ubicación de materiales y medios auxiliares de la construcción en vía pública, se solicitará la oportuna licencia de ocupación, justificando debidamente su necesidad.

- En general se cumplirán las prescripciones a tener en cuenta en relación con la seguridad ciudadana.

Condiciones comunes a todas las zonas:

Serán de aplicación, con carácter general, el CAPÍTULO V.- NORMAS PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DISPOSICIONES GENERALES contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz, y en particular las condiciones siguientes:

Condición preliminar

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano que resulte de la aprobación definitiva de este P.P., y que se levante en las parcelas

que resulten edificables en el desarrollo del P.P. como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización, serán las específicas de las Normas Urbanísticas de cada zona, complementadas con las presentes condiciones comunes.

Condiciones generales de uso:

A los efectos de asignación de usos por zona, se distinguen los siguientes conceptos:

- Uso específico: el que se considere como exclusivo para una zona, a la cual define.
- Uso preferente: el que se considere más adecuado para una zona.
- Uso tolerado: el que se considera compatible o complementario del específico o preferente de una zona.
- Uso prohibido: el que se considera inadecuado para una zona, por ir en contra de las previsiones de este P.P.

#### 4.5.2. Normas Urbanísticas de Edificación.

Condiciones generales de la edificación:

Alineaciones y rasantes.- Se respetarán obligatoriamente las contenidas en este P.P.

Chaflanes.- No existirán chaflanes de edificación.

Salientes.- No se admiten salientes sobre la línea de la alineación oficial, ni del vallado de parcelas ni del seto vegetal que se establece.

Carteles, marquesinas y toldos.- Sobre el cerramiento de parcela se prohíben las marquesinas y toldos, y los carteles se permitirán cuando se adosen a la valla de cerramiento y no vuelen sobre la acera.

Vuelos.- Se permite vuelos sobre los retranqueos de parcela, no sobre las alineaciones de la calle.

Cerramientos de parcelas.- Los cerramientos de fábrica tendrán una altura máxima de 2 metros en los linderos laterales y posteriores de parcela, mientras que en lindero de calle esta altura será de 1 metro como máximo, si bien se autoriza sobrepasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2 metros. Se prohíben coronaciones en elementos punzantes, alambre de espinos o cualquier otro que pueda producir daños a personas.

Tipología.- La tipología de la edificación será libre, con las limitaciones impuestas por las correspondientes ordenanzas según la zonificación.

Condiciones de volumen:

Alturas.-

La altura máxima de la edificación es para cada zona la que figura en la ordenanza particular correspondiente.

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.

Sótanos y semisótanos.-

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.

4. Los sótanos y semisótanos deberán adaptarse a la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

Entreplantas.-

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

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

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

Retranqueos y separaciones.-

El retranqueo o separación mínima a linderos es la fijada para cada zona en la norma urbanística particular correspondiente.

Espacios libres de parcela.-

Se arbolarán y ajardinarán obligatoriamente en al menos un 30% de su superficie.

Parcela mínima.-

Su superficie se fija en las normas particulares de cada zona, quedando además definida por su fachada y fondo máximos.

Condiciones de uso:

Usos permitidos.- Son los que se definen para cada zona en su normativa particular como específico, preferente o tolerados.

Usos prohibidos.- El resto, de entre los previstos en este P.P., de los permitidos en la normativa particular de cada zona.

Usos obligados.- En espacio libre de parcela, sótano o semisótano o planta baja, se preverán obligatoriamente aparcamientos con un mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, o una plaza por vivienda. La dimensión mínima de

cada plaza será de 2,20 x 4,50 m, y se reservará en superficie de entre las plazas previstas el 2%, de superficie mínima 3,30 x 4,50 m para minusválidos.

Ubicación de usos.- En sótanos se permite exclusivamente el uso de garaje-aparcamiento y el de almacenamiento ligado a la actividad principal, cuando lo permita la Reglamentación legal vigente.

En semisótanos, además de su utilización como garaje aparcamiento, sólo se permite el establecimiento de almacenes de apoyo a la actividad principal, servicios de la misma (aseos, dispensarios, salas formativas y culturales, etc.) y locales de trabajo (centro de proceso de datos, actividades de apoyo a la principal de la instalación, etc.) siempre que la legislación vigente al respecto lo permita.

En planta baja se permiten todos los usos.

De acuerdo con la zonificación señalada en el plano correspondiente, se establecen las siguientes Normas Urbanísticas de cada zona:

#### SUELO RESIDENCIAL

- (Tipo A) Vivienda Unifamiliar Aislada
- (Tipo B) Vivienda Unifamiliar Pareada
- (Tipo C) Vivienda Unifamiliar en Hilera.
- (Tipo D) Vivienda Agrupada Extensiva
- (Tipo E) Vivienda Agrupada Intensiva

#### SUELO DE EQUIPAMIENTOS

- Equipamiento Público (Eq) y Sist. General de Equipamiento (SGE URS7)
- Equipamiento Privado (EqH)
- Equipamiento Privado Deportivo (EqG)
- Equipamiento Dotaciones e Infraestructura (EqDI)

#### SUELO DE ESPACIOS LIBRES

- Espacios Libres (EL) y Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL URS7)

#### DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

#### RESIDENCIAL TIPO A: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

ORDENACIÓN	Edificación abierta con separación en linderos y limitación de altura y ocupación. M <sup>2</sup> construidos y nº de viviendas según tabla adjunta
PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima = 600 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 20 m.
ALTURA MÁXIMA	II Plantas / 7 m. Se admite una tercera planta con una superficie máxima del 10% de la ocupada por la edificación.



DATOS POR	Superficie m <sup>2</sup>	Edif. Neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovec. m <sup>2</sup> const	Nº Viviendas	
MANZANA	A-1	6.900,16	0,2232	1.540,00	11
	A-2	2.031,64	0,2067	420,00	3
	A-3	18.870,92	0,2300	4.340,00	31
	A-4	8.822,20	0,2222	1.960,00	14
	A-5	9.520,97	0,2206	2.100,00	15
	A-6	4.946,84	0,2264	1.120,00	8
	A-7	4.387,18	0,2234	980,00	7
	A-8	6.920,73	0,2225	1.540,00	11
	A-9	11.892,06	0,2355	2.800,00	20
	A-10	849,69	0,1648	140,00	1
	A-11	677,43	0,2067	140,00	1
	A-12	624,37	0,2242	140,00	1
	A-13	663,54	0,2110	140,00	1
OCUPACIÓN MAX.	50% de parcela, de la proyección de edificación incluidos voladizos.				
SEPARACIÓN A LINDEROS	3 m. a cualquier lindero. La separación a linderos contará desde la edificación en contacto con el terreno				
USOS	Usos preferentes: Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar (villas con jardines y huertos). Usos tolerados: Garaje aparcamiento, verde privado. Usos prohibidos: Todos los usos no especificados.				
ESTÉTICA	Respeto al entorno y cuidado de la jardinería. Se arbolarán y ajardinarán obligatoriamente al menos un 30% de su superficie.				
OBSERVACIONES	Las construcciones que se ejecuten en aquellas manzanas afectadas por cauces privados se realizarán de tal manera y con los elementos de drenaje ó conducciones adecuados para que no se altere el curso natural de las aguas.				

**RESIDENCIAL TIPO B: VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA**

ORDENACIÓN	Edificación pareada con separación en linderos y limitación de altura y ocupación. M <sup>2</sup> construidos y nº de viviendas según tabla adjunta				
PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima = 300 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 10 m.				
ALTURA MÁXIMA	II Plantas / 7 m. Se admite una tercera planta con una superficie máxima del 10% de la ocupada por la edificación.				
EDIFICABILIDAD NETA POR MANZANA	Superficie m <sup>2</sup>	Edif. Neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovec. m <sup>2</sup> const	Nº Viviendas	
	B-1	9.121,58	0,4292	3.915,00	29
	B-2	8.308,79	0,4549	3.780,00	28
	B-3	6.303,12	0,4498	2.835,00	21
	B-4	3.903,58	0,4496	1.755,00	13
	B-5	4.749,97	0,4547	2.160,00	16
OCUPACIÓN MAX.	70% de parcela, de la proyección de edificación incluidos voladizos.				
SEPARACIÓN A LINDEROS	2 m. a cualquier lindero. La separación a linderos contará desde la edificación en contacto con el terreno				
USOS	Usos preferentes: Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar (villas con jardines y huertos). Usos tolerados: Garaje aparcamiento, verde privado. Usos prohibidos: Todos los usos no especificados.				
ESTÉTICA	Respeto al entorno y cuidado de la jardinería. Se arbolarán y ajardinarán obligatoriamente al menos un 30% de su superficie.				
OBSERVACIONES	Las construcciones que se ejecuten en aquellas manzanas afectadas por cauces privados se realizarán de tal manera y con los elementos de drenaje ó conducciones adecuados para que no se altere el curso natural de las aguas.				



**RESIDENCIAL TIPO C: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA**

ORDENACIÓN	Edificación en manzana cerrada según alineaciones y rasantes a definir, con limitación de altura y ocupación de parcela. Viviendas tipo DÚPLEX. M <sup>2</sup> construidos y nº de viviendas según tabla adjunta.				
PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima = 200 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 5 m. Se exceptúan los casos entre medianeras existentes.				
ALTURA MÁXIMA	II Plantas / 7 m. Se admite una tercera planta con una superficie máxima del 10% de la ocupada por la edificación.				
DATOS POR MANZANA		Superficie m <sup>2</sup>	Edif. Neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovec. m <sup>2</sup> const	Nº Viviendas
	C-1	3.063,76	0,6936	2.125,00	17
	C-2	5.574,70	0,6278	3.500,00	28
	C-3	3.317,16	0,6029	2.000,00	16
	C-4	4.197,70	0,5956	2.500,00	20
	C-5	8.124,05	0,6308	5.125,00	41
	C-6	7.623,71	0,5739	4.375,00	35
	C-7	10.278,81	0,6445	6.625,00	53
OCUPACIÓN MAX.	Para vivienda el 80% de parcela, de la proyección de edificación incluidos voladizos.				
SEPARACIÓN A LINDEROS	Podrán retranquearse 3 ó mas metros a calle y lindero posterior, será obligatorio el tratamiento de medianeras como fachada.				
VUELOS	Se admiten vuelos abiertos, vuelos cerrados y miradores acristalados según el ancho de calle (no siendo la longitud de vuelo cerrado superior al 50% de la fachada) Ancho de Calle Longitud de Vuelo De 6 a 8 m Max. 60 cm De 8 a 10 m Max. 80 cm A Partir de 10 m Max 1 m				
USOS	Usos preferentes Residencial, en vivienda unifamiliar. Usos tolerados Comercial, otros usos compatibles con el residencial en todas las plantas Usos prohibidos Industrial en todas sus categorías y todos los usos no especificados.				
ESTÉTICA	Respeto al entorno y medio ambiente. Tratamiento adecuado de jardinería. Tratamiento de medianeras como fachada Se arbolarán y ajardinarán obligatoriamente entre un 10% y un 20% de su superficie.				
OBSERVACIONES	Las construcciones que se ejecuten en aquellas manzanas afectadas por cauces privados se realizarán de tal manera y con los elementos de drenaje ó conducciones adecuados para que no se altere el curso natural de las aguas.				

**RESIDENCIAL TIPO D: VIVIENDA AGRUPADA EXTENSIVA**

ORDENACIÓN	Edificación de viviendas agrupadas en bloque con separación a linderos y limitación de altura y ocupación. M <sup>2</sup> construidos y nº de viviendas según tabla adjunta.				
PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima = 250 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 10 m.				
ALTURA MÁXIMA	IV Plantas / 13 m.				
EDIFICABILIDAD NETA POR MANZANA		Superficie m <sup>2</sup>	Edif. Neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovec. m <sup>2</sup> const	Nº Viviendas
	D-1	9.075,60	1,2066	10.951,00	109
	D-2	6.444,42	0,6052	3.900,00	39



OCUPACIÓN MAX.	70% de parcela, de la proyección de edificación incluidos voladizos.
SEPARACIÓN A LINDEROS	2 m. a cualquier lindero. La separación a linderos contará desde la edificación en contacto con el terreno
USOS	Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar o colectiva
Usos preferentes	Garaje aparcamiento, verde privado, los señalados para uso residencial
Usos tolerados	Todos los demás usos.
ESTÉTICA	Respeto al entorno, tratamiento de medianerías como fachadas y cuidado de la jardinería. Se arbolarán y ajardinarán obligatoriamente al menos un 30% de su superficie.
OBSERVACIONES	Las construcciones que se ejecuten en aquellas manzanas afectadas por cauces privados se realizarán de tal manera y con los elementos de drenaje ó conducciones adecuados para que no se altere el curso natural de las aguas.

### RESIDENCIAL TIPO E: VIVIENDA AGRUPADA INTENSIVA

ORDENACIÓN	Edificación de viviendas agrupadas en bloque con separación a linderos y limitación de altura y ocupación. M <sup>2</sup> construidos y nº de viviendas según tabla adjunta				
PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima = 200 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 10 m.				
ALTURA MÁXIMA	II Plantas / 7 m. Se admite una tercera planta con una superficie máxima del 10% de la ocupada por la edificación.				
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Edif. Neta m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Aprovec. m<sup>2</sup> const</b>	<b>Nº Viviendas</b>	
	E-1	21.933,94	0,4121	9.038,40	113
	E-2	2.402,97	0,4242	1.019,46	13
	E-3	5.729,32	0,4288	2.456,80	31
	E-4	6.831,44	0,4266	2.914,00	36
	E-5	8.877,95	0,4217	3.743,60	47
	E-6	8.299,77	0,4270	3.544,40	44
OCUPACIÓN MAX	80% de parcela, de la proyección de edificación incluidos voladizos.				
SEPARACIÓN A LINDEROS	2 m. a cualquier lindero. La separación a linderos contará desde la edificación en contacto con el terreno				
USOS	Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar o colectiva				
Usos preferentes	Garaje aparcamiento, verde privado, los señalados para uso residencial.				
Usos tolerados	Todos los demás usos.				
ESTÉTICA	Respeto al entorno, tratamiento de medianerías como fachadas y cuidado de la jardinería. Se arbolarán y ajardinarán obligatoriamente al menos un 30% de su superficie.				
OBSERVACIONES	Las construcciones que se ejecuten en aquellas manzanas afectadas por cauces privados se realizarán de tal manera y con los elementos de drenaje ó conducciones adecuados para que no se altere el curso natural de las aguas.				

### NORMAS DE EDIFICACIÓN EN EQUIPAMIENTO PÚBLICO (Eq) Y SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS (SGE-URS7)

ORDENACIÓN Edificación abierta con ordenación libre con las siguientes limitaciones

VOLUMEN Limitación de edificabilidad y ocupación de parcela.

Edificabilidad max. 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Separación a linderos 3 m

Vuelo máximo 1 m.

Nº Plantas III / 10 m

---

#### USOS

Uso preferente Será el especificado para cada equipamiento.

Usos tolerados Cualquier equipamiento colectivo con una necesidad específica en el sector

---

ESTÉTICA Tratamiento obligado al menos un 30% de su superficie de jardinería en espacios exteriores no edificados.

Los cerramientos exteriores de parcela con obra de fábrica no podrá sobrepasar la altura de 1 m..

---

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN EN EQUIPAMIENTO PRIVADO (EqH)

---

---

ORDENACIÓN Edificación abierta con ordenación libre con las siguientes limitaciones

---

VOLUMEN Limitación de edificabilidad y ocupación de parcela.

Eq. Hotelero y Comercial

Edificabilidad máx.:

	Superficie m <sup>2</sup>	Edif. Neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovec m <sup>2</sup> const
EqH (Hotelero)	6.000,00	0,8333	5.000,00
EqH (Alojam Rurales)	6.000,00	0,8333	5.000,00
EqH (Esp Libre Privado)	20.000,00	0,0100	200,00
EqH (Comercial)	4.713,00	0,5941	2.800,00
TOTAL	36.713,00	0,3541	13.000,00

Ocupación máxima 50%

Separación a linderos mínimo 3 m

Vuelo máximo 1m.

Nº Plantas 4 con la posibilidad de edificar sobre esta planta cuartos de ascensor, maquinaria, instalaciones o servicios propios del hotel

---

#### USOS

Uso preferente Hotelero, Alojamientos rurales, Comercial Privado. Obligatoriedad de destinar al menos a hoteles y alojamientos rurales 8.100 m<sup>2</sup> construidos, en 12.000 m<sup>2</sup> de parcela

Usos tolerados Cualquier equipamiento colectivo con una necesidad específica en el sector.

---

---

ESTÉTICA Tratamiento obligado al menos un 30% de su superficie de jardinería en espacios exteriores no edificados. Los cerramientos exteriores de parcela con obra de fábrica no podrá sobrepasar la altura de 1 m..

OBSERVACIONES	Las construcciones que se ejecuten en aquellas manzanas afectadas por cauces privados se realizarán de tal manera y con los elementos de drenaje ó conducciones adecuados para que no se altere el curso natural de las aguas.
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DEPORTIVO (Eq G)

CONCEPTO Se califica como "Equip Privado Deportivo" aquellas áreas marcadas como "Eq G" en los planos de Ordenación, que se corresponden a aquellas zonas que por su orografía y situación serán para la instalación de un golf (pich and putt).

ORDENACIÓN: Áreas delimitadas en planos

VOLUMEN: No se permite la edificación.

USOS

Uso preferente: Equipamiento privado deportivo de uso y dominio privado.

Usos prohibidos: Todos los demás

Usos excepcionales: Excepcionalmente se permitirán aquellas construcciones temporales o provisionales como carpas, etc., previa la correspondiente autorización municipal.

Deberán justificar su idoneidad y su vinculación a la explotación del uso donde se encuentran, su edificabilidad no podrá sobrepasar la asignada a cada parcela de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO EQUIPAMIENTOS DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURA (Eq DI)

Se corresponden con el sistemas de Depuracion, Depositos de Agua, Riego, Infraestructura de Gas, Centros de Transformación, así como la zona del control de accesos. Serán objeto de cesión municipal, o en su caso a la compañía suministradora correspondiente.

Las zonas denominadas como Eq DI ubicarán la depuradora para todo el Plan Parcial. Adoptará cuantas medidas técnicas sean precisas para evitar olores y contaminación.-

El Nuevo Depósito de Agua se situará en la zona fijada correspondiendo con la cota más alta del sector. En esta misma zona se situarán los depositos de riego y la infraestructura para el Gas Natural.-

Se reserva y zonifica sitio para 7 centros de transformación, junto con su acera perimetral de 1,5 m. de ancho.-

	Superficies (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> const)
Depuradora, Mantenimiento, etc (EqDI-1)	2.597,93	750,00
Depósitos de Riego, Agua potable y Gasificación (EqDI-2)	722,32	136,00
Centros de Transformación (EqDI-3)	280,62	
Control de Accesos (EqDI-4)	23,33	
TOTAL EqDI	3.624,20	886,00

Estéticamente estos servicios se adecuarán al entorno y se protegerán mediante vegetación adecuada.-

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO DE ESPACIOS LIBRES (EL)

#### Y SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES (SGEL URS7)

CONCEPTO: Se califica como "Espacios Libres" aquellas áreas marcadas como "EL" ó "SGEL URS7" en los planos, que se corresponden a aquellas zonas libres y parques públicos o zonas verdes situadas sobre suelo del Plan Parcial, pertenecientes bien a sistemas generales del Plan o zonas verdes de Plan Parcial. Se han calificado especialmente por su situación en relación con las áreas en que se encuentran.

ORDENACIÓN: Áreas delimitadas en planos. Ordenación mediante Proyecto de Jardinería 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.

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

OBLIGACIONES

Los Espacios Libres deben respetar en su totalidad, el pinar (*Pinus Halepensis* y puntualmente *Pinus Pinaster*), maduro con sotobosque de sabina (*Juniperus phoenicea*) de enebro (*Juniperus oxycedrus*) y lentisco (*Pistacea Lentiscus*), apareciendo también alguna carrasca (*Quercus ilex subp ballota*) de modo esporádico.

También aparece un pie de *Quercus ilex* (encina), y de *Pinus pinaster* (Pino Resinero) de un buen porte que deberían ser respetados.

En la zona «Espacios Libres», no se debe depositar ningún tipo de residuo o realizar labores de mantenimiento de la maquinaria. Tampoco se debe depositar ningún elemento necesario para la realización del proyecto.

OBSERVACIONES

Las labores u obras que se ejecuten en aquellas zonas afectadas por cauces privados se realizarán de tal manera y con los elementos de drenaje ó conducciones adecuados para que no se altere el curso natural de las aguas.

NORMAS DE EDIFICACIÓN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)

CONCEPTO Se califica como "Dominio Público Hidráulico" aquellas áreas marcadas como "DPH" en los planos de Ordenación, que se corresponden con los espacios ocupados por la rambla de Béjar definidos en el proyecto de deslinde aprobado por la CHS, esta zona se excluye del ámbito total del Plan Parcial.

Cualquier actuación a llevar a cabo debe ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Segura.

ORDENACIÓN: Áreas delimitadas en planos

VOLUMEN: No se permite la edificación alguna

USOS

Uso preferente: Cauce de Dominio Público Hidráulico.

Usos permitidos: Cualquier actuación autorizada por la Confederación Hidrográfica del Segura..

Usos prohibidos: Todos los demás

#### 4.5.3. Condiciones Mínimas Higiénicas.

Condiciones de los locales habitados.- Deberán cumplir la reglamentación vigente específica para el uso a que se destinan, además de las condiciones contenidas en este P.P., en el PGMO y en las normativas municipales que le afecten.

Sótanos.- Deberán estar ventilados directamente desde la calle, por medio de conductos que tengan una sección transversal mínima de 6 cm<sup>2</sup> cada 50 m<sup>2</sup> de sótano. Se impermeabilizarán para protegerlos de la humedad.

Semisótanos.- En todos los casos deberán estar perfectamente ventilados, iluminados y protegidos contra la humedad.

Plantas bajas.- Los pavimentos de los locales situados en planta baja, bien sea sobre sótanos, semisótanos o terreno natural, serán, en todo caso, impermeables.

Los muros de plantas bajas serán impermeables hasta el nivel del suelo y, a esa altura, llevarán en toda su anchura una capa horizontal impermeable.

Servicios sanitarios.- Serán los exigidos por la legislación vigente según las clases de viviendas o tipos de edificación.

Anchura de pasillos y accesos.- Serán los exigidos por la legislación vigente, en concreto cumplirán lo establecido en la orden de supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación.

Espacios libres de parcela.- Las rasantes de los espacios libres de parcela y patios se establecerán de forma que las aguas de lluvia sean evacuadas fácilmente, mediante sumideros y la correspondiente conducción a la red general de alcantarillado, pero nunca hacia parcelas colindantes ni a la vía pública.

Los espacios que no se ajardinan se dotarán de un pavimento adecuado que asegure la evacuación antes dicha sin producir arrastres a la red.

Escaleras.- Serán las necesarias para permitir un acceso cómodo a las viviendas según diseño del Proyectista y las normas de correcta construcción.

Otras condiciones.- En general, se seguirá lo prescrito al respecto en las disposiciones, reglamentos vigentes y normativa municipal, entre los que cabe citar:

- Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo.

- Normas Urbanísticas del PGMO de Caravaca de la Cruz, aprobado definitivamente.

- Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Ley 31/1995, de 8 de Noviembre. BOE nº 269, de 10 de noviembre

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene el Trabajo (ORDEN de 9 de marzo de 1971, del Mº de Trabajo. (BOE de 16 y 17 de marzo de 1971)

- Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto. BOE número 267 de 6 de noviembre de 1982.

- LEY 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.  
(B.O.R.M. de 3 de Abril de 1995)

- Ley Regional 5/1995, de 7 de abril, sobre "Condiciones de Habitabilidad en Edificios y Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".

#### 4.5.4. Condiciones Mínimas Estéticas.

Volúmenes.- La composición será libre con obligación de ajustarse a la ordenación de volúmenes, a la articulación de los espacios públicos y privados del P.P. y al ambiente de su emplazamiento. De la misma manera se ajustará a lo descrito en el CTE.

Fachadas.- Por el carácter presumible de Ciudad Jardín con el que se diseña el Plan Parcial, todos los paños verticales de cerramiento exterior tendrán tratamiento de fachada, tratándose con el mismo criterio de diseño en toda su altura.

Los colores de acabado serán preferentemente de tonos ocre, pétreos, féreos, amarillos. anaranjados, etc., siempre dentro de la gama de los tradicionales en la zona, que en la actualidad se han recuperado para las nuevas construcciones.

Se prohíben las imitaciones y falseamiento de los materiales, debiendo ser éstos de calidad adecuada a su función.

En caso de empleo de ladrillo, éste será de tonalidad férrea o rojiza.

El empleo de materiales con texturas pulidas quedan limitados a elementos decorativos o detalles ornamentales.

En cualquier caso, los materiales de acabado de fachadas tendrán la condición de fácil limpieza y asegurada durabilidad.

Los cerramientos de fábrica en linderos de parcela tendrán un acabado de características similares que las fachadas. En las protecciones diáfanos sobre el cerramiento de fábrica se evitará la típica y antiestética tela metálica la cual, en todo caso, se acabará con pintura concordantes con el seto vegetal y el cerramiento de fábrica.

La fijación de carteles, anuncios y cualquier clase de propaganda queda sujeta a las condiciones estéticas que fije el Ayuntamiento en la concesión de la licencia que habrá de solicitarse al respecto.

Queda prohibido cualquier clase de cerramiento, en fachada de parcela, que abra sobre la acera.

Cubiertas.- El tipo de cubierta queda a elección del proyectista, si bien todos los volúmenes a cubrir quedarán debidamente integrados entre sí para la solución que se adopte en su cubrición.

Se tenderá a soluciones estéticas de diversificación del cerramiento de los volúmenes de cubierta con el de las plantas - verdadera fachada - evitando diseños en los que tal cerramiento sea una prolongación sin más de la fachada.

Cuando se adopten soluciones mixtas con terraza, el antepecho de ésta se prolongará, con los oportunos escalonamientos, ocultando la altura del volumen de cubierta en todo el perímetro de la fachada.

En soluciones singulares, se evitará cualquier ocultación de la cubierta con antepechos u otros elementos.

Se admiten todos los materiales de cubrición con tonalidades adecuadas.



En el caso del empleo de teja, ésta será de cualquier tipo con tonalidad adecuada.

Se prohíbe el desagüe del tejado con vertido directo sobre la fachada.

#### 4.5.5. Condiciones Generales de los Vertidos de Aguas Residuales.

En general se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMU y en todo caso a la ley 29/1985 de 2-AG, "Ley de Aguas", en el RD 849/1986 de 11-ABR, "Reglamento de Dominio Público Hidráulico", y en la Orden de 23 - DIC - 86 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.

En particular, regirá la propuesta de "Reglamento de vertidos no domésticos a la red de alcantarillado", desarrollado por la Dirección Regional de Recursos Hidráulicos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como cualquier otra normativa municipal que se dicte al respecto.

#### 4.5.6. Condiciones Generales de los Niveles Sonoros.

Referente a los niveles sonoros producidos dentro de los recintos de uso privado, se deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

En todo caso, el nivel máximo de ruidos producidos no superará lo establecido en la normativa vigente..

En cuanto a ruidos y vibraciones serán, además, de aplicación la Normativa Estatal Ley del Ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido) (BOE 18/11/2003) y en cuenta a normativa regional Decreto 48/1998, de 30 de Julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido (BORM 180, de 06-08-98) y cualquier otra disposición legal vigente.

#### 4.6.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN.

Se regirán por su legislación específica, las áreas de protección de la red viaria actual.

En las áreas de reserva (nuevos trazados), se prohíbe todo tipo de construcción permanente, admitiéndose sólo obras e instalaciones provisionales. Una vez hecho definitivo el trazado, se estará a lo establecido en el párrafo anterior.

Estas protecciones se establecen con las siguientes magnitudes de franja de protección:

- Autovía de Caravaca: 200 m
- Carreteras tipo 1: 80 m
- Carreteras tipo 2: 80 m
- Carreteras tipo 3: 30 m
- Cañadas reales (Veredas tipo 1): 75 m
- Veredas tipo 2: 20 m

En los casos de solicitud de licencia dentro de las franjas de protección indicadas, será preciso el informe del órgano competente. En el caso de las cañadas reales y veredas será asimismo preciso el informe del órgano competente en las áreas de suelo urbano afectadas por las mismas.

A los efectos de cumplir con lo establecido en las "Directrices y Plan de Ordenación del Suelo Industrial de la Región de Murcia" las autorizaciones de implantaciones industriales en el frente de carreteras respetarán lo expresado en los siguientes puntos:

a. Se prohíbe establecer frentes continuos de edificación mayores de 300 m, y se preverán, en los posibles desarrollos,

b. Con carácter general, para caminos públicos y los senderos señalados en los planos, se establece un ancho total de protección de 15 m, por lo que los vallados, bien de protección de fincas o de nuevas construcciones, se situarán a 7,5 m del eje.

Los terrenos calificados como sistema general viario contiguos a actuaciones de sectorización, deberán incluirse en el sector que se delimite y garantizar la cesión de los mismos al patrimonio público.

Cuando el sector se delimite junto a un sistema general viario, o cualquier tipo de carretera, los terrenos incluidos como sistema general o en la zona de protección no podrá contabilizarse como sistema general de espacios libres, que deberán señalarse aparte, pudiendo ser contiguos a aquellos, para garantizar la efectividad de unos y otros. En todo caso los terrenos incluidos en la protección de la carretera, deberán ser tratados adecuadamente mientras no sea preciso utilizarlos para actuaciones complementarias de aquella”.

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

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

Caravaca de la Cruz, 8 de abril de 2011.—El Alcalde, Domingo Aranda Muñoz.