

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

12857 Aprobación definitiva del Plan Especial y Programa de Actuación del Centro Multifuncional de la Cultura, de Caravaca de la Cruz.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2010, aprobó definitivamente el Plan Especial y Programa de Actuación del "Centro Multifuncional de la Cultura", en P.E.-2 C/ Mayrena, s/n, de esta Ciudad de Caravaca de la Cruz.

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

"RELACION DE DOCUMENTOS E INDICE PLAN ESPECIAL CENTRO MULTIFUNCIONAL DE LA CULTURA.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.	8
1.1.- ANTECEDENTES.	8
1.1.1.- Título del Documento de Planeamiento.	8
1.1.2.- Iniciativa	8
1.1.3.- Promotor	9
1.1.4.- Sistema de Gestión	9
1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.	9
1.2.1.- Objeto del Plan Especial.	9
1.2.2.- Conveniencia y Oportunidad de su formulación.	10
1.3.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AMBITO.	12
1.4.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE.	13
1.4.1.- Determinaciones de la Ley Estatal del Suelo	13
1.4.2.- Determinaciones de la Ley Regional del Suelo	23
1.4.3.- Determinaciones del Reglamento de Planeamiento.	33
1.4.4.- Determinaciones de las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACION DE LA COMARCA DEL NOROESTE DE LA REGION DE MURCIA.	42
1.4.5.- Determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz.	50
1.5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.	96
1.5.1.- Topografía.	97
1.5.2.- Geología.	97
1.5.3.- Clima.	99
1.5.4.- Características Biológicas.	101
1.5.5.- Características Geotécnicas.	102
1.6.- USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	102
1.6.1.- Usos	102
1.6.2.- Infraestructuras	102
1.6.3.- Edificaciones existentes.	103
1.6.4.- Afecciones y servidumbres.	103
1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	103
1.7.1.- Características.	103
1.7.2.- Relación de propietarios / Datos de la propiedad.	104
1.7.3.- Derechos y Deberes edificatorios.	105
II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y DE ORDENACIÓN.	106
2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL "CENTRO MULTIFUNCIONAL DE LA CULTURA".	106
2.1.1.- Situación Urbanística.	106

2.1.2.-Objetivos	106
2.1.3.- Criterios	109
2.1.3.1.- De Ordenación.	109
2.1.3.2.- Señalamientos de usos y niveles de intensidad.	110
2.1.3.3.- Criterios para el dimensionado de dotaciones,	111
2.1.3.4.- Criterios para las localizaciones de espacios libres.	112
2.2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.	113
2.2.1.-Parámetros urbanísticos.	113
2.2.2.- Cuadro de superficies.	115
2.3- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	115
2.3.1.- Usos pormenorizados.	115
2.3.1.1.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL PE2).	116
2.3.1.2.- EQUIPAMIENTO PUBLICO (8.b (PE)):	116
2.3.1.3.- SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS (SLI).	118
2.3.1.4.- VIARIO (9 (PE)).	118
2.3.2.- Unidades de actuación	119
2.3.3.- Reserva de terrenos para espacios libres.	119
2.3.4.- Reserva de terrenos para equipamientos públicos	119
2.4- REDES DE INFRAESTRUCTURAS.	120
2.4.1.- Red viaria.	120
2.4.2.- Aparcamientos	122
2.4.3.- Red de agua	122
2.4.4.- Red de saneamiento y pluviales.	124
2.4.5.- Red eléctrica	125
2.4.6.- Alumbrado público	127
2.4.7.- Jardinería.	128
2.4.8.- Red de Telefonía.	128
2.4.9.- Red de Gas Natural.	129
2.5- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ORDENADO.	129
2.6- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/95 SOBRE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.	131
2.7- ALTERNATIVAS.	133
ANEXO 1º.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO	134
ANEXO 2º.- DATOS DE LA PROPIEDAD.	152
ANEXO 3º.- LICITACION DEL "CONTRATO MIXTO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO, EJECUCION DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO MULTICULTURAL Y SUMINISTROS DEL EQUIPAMIENTO NECESARIO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO."	199
ANEXO 4º.- ADJUDICACION DEL "CONTRATO MIXTO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO, EJECUCION DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO MULTICULTURAL Y SUMINISTROS DEL EQUIPAMIENTO NECESARIO."	233
ANEXO 5º.- FINANCIACION DE LA ACTUACION "CENTRO MULTIFUNCIONAL DE LA CULTURA".	261
ESTUDIO COMPLEMENTARIO Nº 1. "TRAMITACION CONFORME A LA LEGISLACION SOBRE EVALUACION AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS".	271
ESTUDIO COMPLEMENTARIO Nº 2.- "DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS Y TRAMITACION ANTE ADMINISTRACION HIDROLOGICA".	294
ESTUDIO COMPLEMENTARIO Nº 3.- "INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA".	300
ESTUDIO COMPLEMENTARIO Nº 4.- "AFECCION A ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA".	313
III.- NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS.	316
3.1.- GENERALIDADES DE TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.	316
3.1.1.- Terminología de Conceptos.	317
3.1.1.1.- Parcela Mínima Edificable.	317
3.1.1.2.- Alineación.	317
3.1.1.3.- Retranqueos.	317
3.1.1.4.- Edificabilidad.	317
3.1.1.5.- Ocupación en Planta.	318

3.1.1.6.- Altura de la Edificación.	319
3.1.2.- Usos Pormenorizados.	319
3.1.2.1.- Uso Equipamientos.	319
3.1.2.2.- Usos Compatibles el de EQUIPAMIENTO.	321
3.1.2.3.- Uso Espacios Libres.	322
3.1.2.4.- Uso Viario e Infraestructuras	322
3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	324
3.2.1.- Desarrollo y Ejecución del Plan Especial.	324
3.2.2.- Estudios de Detalle.	324
3.2.3.- Licencias Urbanísticas	325
3.2.4.- Proyectos de Reparcelación y o de Innecesariedad.	325
3.2.5.-Proyectos de Urbanización.	327
3.2.6.- Inspección de las Obras de Urbanización.	328
3.3.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	329
3.3.1.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación.	330
3.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.	331
3.4.1.- EQUIPAMIENTO.	331
3.4.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L.-PE2)	333
3.4.3.- VIARIO	335
3.4.4.-SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS.	336
3.5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.	336
3.5.1.- Vías Públicas.	337
3.5.1.1.- Planta y Secciones.	337
3.5.1.2.- Aparcamientos Públicos.	337
3.5.2.- Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.	338
3.5.3.- Red de Alcantarillado.	338
3.5.4.- Redes de Suministro de Energía Eléctrica.	339
3.5.5.- Redes de Alumbrado Público.	339
3.5.6.- Espacios Libres.	339
3.5.8.- Red de Telefonía.	340
3.6.- NORMAS DE PROTECCION.	340
3.6.1.- Protección Arqueológica.	340
IV.- PLAN DE ACTUACION.	341
4.1.- ETAPAS DE DESARROLLO.	341
4.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.	341
4.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PROPIETARIO.	342
4.4.- DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIO	342
4.5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	343
4.6.- GARANTÍAS ASEGURADORAS DE LA ACTUACION.	343
V.- ESTUDIO ECONÓMICO.	345
5.1.- INTRODUCCIÓN	345
5.2. ESTIMACION DEL COSTO TOTAL DE URBANIZACION.-	345
5.3. - VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.	352
5.4. - FINANCIACION.	353
5.4.1.- Recursos propios.	353
5.4.2.- Subvenciones de otras administraciones en la ejecución de Obras de Urbanización.	354
5.4.3.- Préstamos.	354
5.4.4.- Aportación de la Administración Regional para la ejecución del "CENTRO MULTIFUNCIONAL DE LA CULTURA".	355
VI.- PLANOS.	356
VII.- CONCLUSIONES	357
PLANOS.	
PLANOS DE INFORMACIÓN	
I-1.- SITUACION REGION DE MURCIA.	E: 1/250.000.
I-2.- SITUACION "CASCO URBANO" PGMO	E: /10.000.

I-3.- SITUACION PGMO.	E: 1/1.000.
I-4.- SITUACION PGMO.	E: 1/500.
I-5.- ESTADO ACTUAL.	E: 1/500.
I-6.- TOPOGRAFICO.	E: 1/500.
I-7.- CATASTRAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	E: 1/1.000.
I-8.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	E: 1/1.000.
PLANOS DE ORDENACIÓN	
O-1.- ZONIFICACION.	E: 1/500.
O-2.- ORDENACION SUPERPUESTO PGMO.	E: 1/1.000.
O-3.- ORDENACION SUPERPUESTO CATASTRAL.	E: 1/1.000.
O-4.- CALIFICACION, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD.	E: 1/500.
O-5.- ALINEACIONES Y RASANTES.	E: 1/500.
O-6.- ESTRUCTURA VIARIA.	E: 1/500.
O-7.- IMPLANTACION PROPUESTA CONCURSO.	E: 1/500.
O-8.- INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES.	E: 1/500.
O-9.- INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO Y PLUVIALES.	E: 1/500.
O-10.- INFRAESTRUCTURAS. DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.	E: 1/500.
O-11.- INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO PUBLICO.	E: 1/500.
O-12.- INFRAESTRUCTURAS. RED DE GAS.	E: 1/500.
O-13.- INFRAESTRUCTURAS. TELECOMUNICACIONES.	E: 1/500.
O-14.- PLANO DE CESIONES.	E: 1/500.
O-15.- UNIDADES DE ACTUACION.	E: 1/500.

III.- NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS.

3.1.- GENERALIDADES DE TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

El presente Plan Especial 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.

Las presentes Normas Urbanísticas Específicas 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 objeto del Plan Especial que se define y ordena en la memoria y planos del presente trabajo.

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para esta zona, por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Plan Especial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista para esta actuación.

Las Normas Urbanísticas Específicas que se redactan usos habrán de entenderse complementarias a las especificadas en las Normas Urbanísticas reguladas por el 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 Especial, 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 Específicas.

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, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,50 metros la rasante del edificio y no supera 1 metro en el punto medio de cada fachada, considerando como tal el nivel del centro geométrico del polígono cerrado por el mismo.

- Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.

- 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 balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las normas, y siempre que no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la edificación.

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 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, 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, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de suelo contenido en el ámbito que el plan ordena:

- Equipamientos.
- Espacios Libres
- Infraestructuras.
- Viario.

3.1.2.1.- Uso 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.

USOS (EQUIPAMIENTO COMUNITARIO)

Uso preferente	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
Usos permitidos	Garaje-Aparcamiento: 3.ª Categoría Comercial 1.ª categoría Oficinas 1.ª Categoría. Oficinas 2.ª Categoría 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.

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.

3.1.2.2.- Usos Compatibles el de EQUIPAMIENTO.

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, esparcimiento y recreo, 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.

3.1.2.3.- Uso 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, da lugar a la siguiente zona:

- 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.

3.1.2.4.- Uso 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.

3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.2.1.- Desarrollo y Ejecución del Plan Especial.

Debido a la entidad de la actuación, para el desarrollo del presente Plan Especial será precisa la elaboración de los correspondientes Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación/Innecesariedad, 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 Especial.

La división en solares representada en los planos no es vinculante, pudiéndose dividir las mismas en más pequeñas. 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 o espacio libre público.

Las características de edificabilidad máxima serán las determinadas en el presente documento.

3.2.2.- Estudios de Detalle.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y tras la aprobación definitiva del Plan Especial, podrán redactarse estudios de detalle con la finalidad de:

a) establecer alineaciones y rasantes, 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 Especial 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 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

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

3.2.4.- Proyectos de Reparcelación y o de Innecesariedad.

La gestión urbanística del Plan Especial se formaliza mediante el Proyecto de Reparcelación o de Innecesariedad, según lo dispuesto en el art. 175 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, 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 o de innecesariedad 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 aprovechamiento 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 Especial se llevará a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 159 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. No podrá modificar las previsiones del Plan Especial que desarrolla, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

El Proyecto de Urbanización tendrá 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 Plan General Municipal de Ordenación 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 Especial.

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.

Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse proyectos de obras ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Especial.

El proyecto de urbanización, no así los de obras ordinarias, deberá comprender al menos la unidad de actuación completa que los definida en el Plan. 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 comuniquen 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.

3.3.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se describen en este apartado las normas generales exigibles a la edificación.

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

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 otorguen, 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, que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Especial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste. Se indican a continuación las normas específicas que se regulan en este Plan Especial sobre ciertos apartados en los que se concreta el alcance de la regulación del Plan General en atención a las particularidades específicas que se plantean.

3.3.1.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación.

1.- Sólo 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 las escaleras generales de la edificación, chimeneas, instalaciones de telecomunicaciones y otras instalaciones complementarias de los equipamientos que se vayan a realizar.

2.- 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.

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.

- Los espacios cubiertos necesarios para otras instalaciones de climatización, etc., se admitirán con ocupación máxima del 20%, y las mismas limitaciones que para el cuarto de máquinas del ascensor.

c) Los elementos de instalaciones realizados por encima de la altura máxima deberá integrarse en la misma con elementos arquitectónicos y de cerramiento.

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.- EQUIPAMIENTO.

El uso característico de este Plan Especial es el de EQUIPAMIENTO, cuyas normas particulares se asemejan a las establecidas para la zona 8b EQUIPAMIENTOS EXENTOS EN PARCELA del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz, ajustando sus especificaciones a los parámetros resultantes de ordenación del Plan especial y que a continuación se detallan. Se zonifica como Zona 8b (PE) "EQUIPAMIENTOS EXENTOS EN PARCELA", siendo la titularidad PÚBLICA.

8b (PE) EQUIPAMIENTOS EXENTOS EN PARCELA

CONCEPTO

Se califica como "Equipamientos exentos en parcela" aquellas áreas marcadas como "8b (PE)" en los planos de Ordenación, que se corresponden con las dotaciones de uso público proyectadas ocupando con la edificación parte de la parcela en la que se encuentra.

ORDENACIÓN

Alineaciones y rasantes señaladas en planos.

VOLUMEN

Los Edificios de nueva construcción se ajustarán a las condiciones que exijan sus necesidades.

Altura máxima

La predominante de la zona en la que se encuentra. (4 Plantas conforme ficha PE-2)

Ocupación

Retranqueos a linderos 1,5 m excepto al Sistema General de Espacios Libres en el que no se establece retranqueo.

Edificabilidad: 2 m²/m².

Vuelos

Se permiten vuelos abiertos y cerrados sin limitación sobre espacios libres públicos y privados. La altura sobre rasante de los cuerpos volados sobre espacios públicos será superior a 7 metros.

USOS

Uso preferente	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
Usos permitidos	Garaje-Aparcamiento: 3.ª Categoría Comercial 1.ª categoría Oficinas 1.ª Categoría. Oficinas 2.ª Categoría 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 podrán ser de titularidad pública o privada. En caso de titularidad pública se permitirá desarrollar las actividades por particulares en régimen de concesión.

3.4.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L.-PE2)

Viene condicionado por las prescripciones de la ficha del P.E.-2 "CALLE MAYRENA" con una superficie de 11.114,40 m².

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.

Se recoge a continuación lo especificado por el Plan General Municipal de Ordenación 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.- 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.

Se zonifican como Zona 9 COMUNICACIONES Y CAUCES de forma similar a la recogida en el Plan General, aunque en su contenido se precisan las particularidades específicas de aplicación a este Plan Especial.

9 (PE) COMUNICACIONES Y CAUCES (VIARIO)

CONCEPTO

Se califica como "Comunicaciones y Cauces" aquellas áreas marcadas como "9 (PE)" en los planos de Ordenación, que se corresponden con los espacios ocupados por las distintas vías de comunicación o cauces públicos en suelo urbano. En este ámbito se potencia el viario peatonal, permitiendo solamente compatibilizar el tráfico rodado para servicio de las edificaciones que lo integran y limitan. En su diseño se mantendrá el objetivo del graderío / auditorio exterior planteado en la propuesta adjudicataria de la licitación.

ORDENACIÓN

Áreas delimitadas en planos

Ordenación detallada mediante Proyecto específico

VOLUMEN

No se permite la edificación salvo construcciones de carácter auxiliar para servicio público, que se ajustarán a las siguientes condiciones:

Altura máxima	1 planta/ 4m
Ocupación Máxima	2%

USOS

Uso preferente	Cauces públicos y vías de comunicación.
Usos permitidos	Construcciones de carácter auxiliar para servicio público.
Usos prohibidos	Todos los demás

3.4.4.-SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS.

Se califica como SLI el suelo destinado a Centro de Transformación, que no consume edificabilidad al encontrarse entre los suelos de cesión obligatoria. La superficie ocupada es de 27,20 m² (8 x 3,40 m).

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.- Vías Públicas.

Son vías públicas las de circulación, peatona o rodada compatible, señaladas como tales en el Plan Especial. Los tipos y características de estas vías se describen a continuación.

3.5.1.1.- Planta y Secciones.

Deberán cumplirse con carácter general las siguientes especificaciones:

- El viario definido en el Plan Especial tendrá un carácter de Plaza pública, más que el de una calle convencional.
- Los acabados de las Vías Públicas serán adecuados para el tráfico peatonal, evitando tratamientos asfálticos.
- El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del uso peatonal – rodado compatible previsible (viviendas y equipamiento).
- Integrarán elementos ajardinados y arbolado.
- Integrarán en su diseño el tratamiento de graderío – auditorio exterior planteado por la propuesta adjudicataria de la licitación del "CENTRO MULTIFUNCIONAL DE LA CULTURA".

3.5.1.2.- Aparcamientos Públicos.

No se establecen en vía pública, únicamente se realizarán en las parcela privativas.

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 = 250 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.L.I.). El proyecto de Urbanización podrán reajustar la situación, sin que ello suponga modificación del Plan Especial siempre que se la nueva situación del mismo se integre en la zona de viario.

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

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

3.5.5.- Redes de Alumbrado Público.

- Profundidad mínima de las conducciones 0,40 ms.
- Sección mínima de hilo. 6,00 mm².
- 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.- 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 Especial, su diseño se realizará en el Proyecto de Urbanización.

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 PROTECCION.

3.6.1.- Protección Arqueológica.

El Plan especial se redacta sobre una zona sobre la que no se han identificado áreas protegidas por posible aparición de restos arqueológicos, no obstante lo anterior se realizará una campaña inicial de prospección.

Del resultado de la misma se establecerán las condiciones precisas, y si así fuese preciso se establecería la condición de que los trabajos de movimientos de tierras bajo rasante deban contar con supervisión arqueológica y en el caso de que se produjeran en el lugar hallazgos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes”.

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, 5 de julio de 2010.—El Alcalde, Domingo Aranda Muñoz.