

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

6025 Aprobación definitiva Plan Parcial y Programa de Actuación para el desarrollo del Sector URS-12 "Los Galanes".

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el nueve de mayo de dos mil siete, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación para el desarrollo del Sector URS-12 "Los Galanes".

Por Resolución de Alcaldía de fecha 31 de marzo de 2008, se resuelve tomar conocimiento del texto refundido del citado Plan Parcial.

Igualmente de conformidad con dicho acuerdo deberán cumplirse las consideraciones contenidas en los informes técnicos y jurídicos.

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

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN Y MEMORIA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

4.- NORMAS URBANÍSTICAS

5.- PLAN DE ETAPAS

6.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

4.- NORMAS URBANÍSTICAS

4.1.- INTRODUCCIÓN.

El Plan del cual forman parte las presentes Normas, tiene la consideración de Plan Parcial de Ordenación, en desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz, con el contenido y alcance previsto en la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, y su normativa de desarrollo.

Estas Normas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del Plan Parcial.

El ámbito territorial del Plan comprende el del Sector 12 "Los Galanes", cuyos límites aparecen señalados en el presente instrumento, integrando como propias, las determinaciones del Plan General, las cuales se entenderán completadas con las que en el presente Plan Parcial se establecen.

Para su redacción se tiene en cuenta, como criterios básicos, la flexibilidad de adaptación a requerimientos posteriores y al desarrollo del Plan Parcial, dentro de unos

límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter del conjunto.

Las presentes Normas desarrollarán los aspectos contenidos en los artículos 123.d) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su vigencia será igual a la del Plan Parcial al cual documentan y siempre y cuando no se contradigan con disposiciones de rango superior.

Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando la Ley en materia de planeamiento urbanístico así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.

Cuantas veces se empleen los términos y definiciones que estas Normas establecen, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este Plan Parcial.

4.2.- NORMAS GENERALES.

1. Interpretación.

La interpretación del Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable, o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable al interés público frente al privado, a la utilidad social frente a la particular y al menor aprovechamiento lucrativo frente al mayor beneficio económico.

En caso de contradicción entre algunos documentos del Plan, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos.

2. Ejecutoriedad y efectos.

El Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado, que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La entrada en vigor de este Plan Parcial supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo. Cualquier acto en materia urbanística que a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se realice dentro de su ámbito tendrá que ajustarse a las Normas que le afecten.

Con carácter general, los efectos de las presentes Normas urbanísticas serán los establecidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y su normativa de desarrollo.

3. Régimen jurídico.

Será el establecido por la vigente Ley del Suelo para este tipo de Planes. El específico para cada zona del presente Plan, será el determinado en los documentos del mismo, con las ordenanzas y limitaciones que de éste se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la Ley en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.

4. Intervención en actividades urbanísticas.

Será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Caravaca de la Cruz en materia de concesión de licencias, órdenes de ejecución o autorizaciones administrativas y demás requisitos que sean exigibles para la ejecución de los actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación por parte de los particulares.

5. Documentos del plan y grafismos.

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan Parcial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código de grafismos establecidos en este Plan Parcial es de obligatoria utilización en todo el planeamiento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

6. Terminología y definición de conceptos.

A efectos de estas Normas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, etc.), tendrán el significado que taxativamente se expresa en el vigente Plan General de Caravaca de la Cruz, en su parte Normativa de disposiciones generales y que para facilidad de manejo se transcriben a continuación:

Alineación actual.-

Linderos de las fincas con el sistema viario existente, espacios libres públicos u otra clase o categoría de suelo.

Alineación oficial.-

Línea a marcar sobre el terreno y definida en el plano de alineaciones del Plan, que representa el límite de las manzanas.

Alineación de edificación.-

Línea de edificación en la manzana que puede coincidir con la alineación oficial o estar retranqueada de ésta o linderos, mediante espacio libre de edificación (espacio libre privado).

Altura de la edificación.-

Distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta el nivel del techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la acera.

En caso de edificación aislada, la altura se medirá sobre la rasante del terreno en la línea de edificación, en cada uno de sus puntos.

Altura libre de planta.-

Distancia vertical desde el nivel del piso terminado de la planta, hasta el nivel del techo de dicha planta.

Cámara.-

Local diáfano no habitable, que forma parte de la vivienda, situado bajo la cubierta inclinada de la misma edificación, entre último forjado y cubierta inclinada.

Edificabilidad.-

Relación entre la edificación permitida expresada en metros cúbicos o metros cuadrados por metro cuadrado de superficie.

Edificabilidad neta.-

Relación entre la edificación permitida expresada en metros cúbicos o metros cuadrados, y la superficie en metros cuadrados de la parcela edificable (m^3/m^2 o m^2/m^2).

Edificabilidad bruta.-

Relación entre la edificación permitida expresada en metros cúbicos o metros cuadrados de la parcela bruta (m^3/m^2 o m^2/m^2).

Edificación en manzana cerrada.-

Edificación continua con fachada coincidente con la alineación oficial de manzana.

Edificación aislada.-

La situada en parcela independiente sin solución de continuidad con otras edificaciones y retranqueada de los linderos de la parcela.

Entreplanta.-

Altillo construido sobre un local de planta baja, dependiente de éste.

Espacio libre de parcela.-

El espacio de parcela no ocupado por la edificación.

Longitud de fachada.-

Distancia entre puntos extremos de los linderos coincidentes con la alineación oficial, medida siguiendo la línea de ésta.

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

Fondo de parcela.-

Distancia entre la fachada de la parcela y el lindero opuesto, medida en la perpendicular trazada en el punto medio de la fachada.

Lindero.-

Línea de división de parcelas.

Lindero de calle.-

Alineación oficial.

Manzana edificable.-

Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio público.

Nivel de techo.-

Línea de intersección de la cara inferior del forjado, horizontal de piso o inclinado de cubierta, con el muro de fachada.

Ocupación.-

Porcentaje ocupado en planta por la proyección en planta de la edificación, incluyendo voladizos, marquesinas y/o similares, en relación con la superficie total de la parcela edificable en que se sitúa.

Parcela mínima.-

Parcela con la superficie mínima admisible, a efectos de segregación o edificación, según la ordenación aprobada y descontados en su caso los terrenos de cesión obligatoria que proceda.

Planta baja.-

Es la planta inferior del edificio cuyo piso estará sobre la rasante de la acera o terreno.

Pieza habitable.-

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a la permanencia continuada de las personas. Por lo tanto, no son piezas habitables, entre otras, los vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos, etc.

Portal.-

Local que comunica la puerta de entrada de la edificación con la caja de escaleras y ascensor si lo hubiera.

Rasantes actuales.-

Perfil del terreno y del pavimento del sistema viario existente.

Rasantes oficiales.-

Puntos de cota que definen la altura del pavimento del sistema viario, zonas verdes y espacios libres.

Retranqueo.-

Separación de la edificación, medida desde la línea de fachada, a cualquier lindero, tanto de otras parcelas como de la alineación oficial.

Semisótano.-

Planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera.

Solar.-

Superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada que reúne los siguientes requisitos:

- Dar fachada a espacio público.
- Tener señalados alineaciones y rasantes.
- Reunir las dimensiones mínimas que se establezcan para cada zona.

- Que esté urbanizada con las siguientes condiciones mínimas:

Pavimentado de la vía a la que dé frente, abastecimiento de agua potable, saneamiento, electrificación y alumbrado público.

Sótano.-

Planta de la edificación cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera.

Superficie máxima.-

Máxima superficie edificable entre todas las plantas.

Usos permitidos.-

Los autorizados por las normas particulares de cada zona.

Usos prohibidos.-

Los no permitidos por las normas particulares de cada zona.

Zona.-

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo o sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

4.3.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

Se estará, según los casos, y las tipificaciones de situación que se establecen en los Anexos de calificación de Actividades, a lo determinado en la Ley Regional 1/1995 de 8 de Marzo de Protección del Medio Ambiente en la Región.

En la ordenación detallada del sector se ha tenido en cuenta la conservación al máximo de la vegetación existente, de modo que la ubicación del sistema general de espacios libres respeta la zona de interés arqueológico y la del paisajístico, consistente en una concentración de carrascas, tal y como establecen las determinaciones recogidas en la ficha del sector.

Por otro lado, la ordenación en su conjunto, es respetuosa con el medio ambiente, y en el trazado de las calles y de los espacios libres se ha procurado en todo caso mantener los pinares existentes, así como las características del paisaje.

Asimismo, habrá que tener en cuenta los trámites normales de protección en caso de que se lleven a cabo futuras actividades que requieran algún tipo de autorización previa.

En especial, las actividades a desarrollar en el ámbito del Sector 12 Los Galanes, habrán de someterse en todo caso a las normas de protección recogidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz sobre áreas de protección arqueológica. Se habla de ello en otros apartados de este Plan Parcial.

4.4.- USOS DEL SUELO.

La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones, según las actividades que en ellos se puedan desarrollar, se realizará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Uso global: Residencial. (Residencial extensiva).

Recibe el nombre de uso global aquel que el Plan General designa con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, siendo susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o alguna otra figura de planeamiento. En este caso, el Plan General, en la ficha correspondiente al Sector 12 Los Galanes, ha establecido el uso residencial con carácter dominante para todo su ámbito.

1. Concepto.

El Plan General denomina uso residencial a todo ámbito o lugar destinado al alojamiento permanente de personas y que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y composición según la legislación establecida. En su modalidad de residencial-extensiva, se está refiriendo a la edificación aislada en el interior de parcelas propias, con una edificabilidad y ocupación por tanto más bajas que en otras tipologías.

2. Usos pormenorizados.

Se denominan usos pormenorizados aquellos que el Plan General o los instrumentos de Planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta. En este caso, son usos pormenorizados el residencial en vivienda aislada unifamiliar y el residencial en vivienda aislada multifamiliar.

- Residencial en vivienda aislada unifamiliar.

Responde a aquellas zonas con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar parcelas manteniendo lo establecido en el Plan General sobre retranqueos y linderos, y sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar, con acceso independiente.

- Residencial en vivienda aislada multifamiliar.

Corresponde este uso pormenorizado a todas aquellas zonas con un uso residencial colectivo en edificación aislada, pudiendo revestir distintas formas, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las determinaciones de carácter general para el tipo de ordenación aislada.

3. Compatibilidades.

Son usos compatibles los que pueden coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

El Plan General establece qué usos son compatibles con el uso global residencial asignado a la zona, declarando prohibidos todos los demás. Estos usos permitidos son:

- Uso garaje-aparcamiento.

Corresponde este uso a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyendo los lugares anexos de acceso, paso y espera.

A los efectos de este plan parcial se admite este uso en la categoría 2ª, consistente en planta baja y sótano.

- Uso oficinas.

El Plan General da esta denominación a todos aquellos establecimientos destinados a actividades administrati-

vas o burocráticas de carácter público o privado, permitiéndose en el sector objeto de ordenación por este plan parcial, únicamente la modalidad 3ª - despachos profesionales.

- Uso asistencial-sanitario.

Reciben esta calificación todos los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos, o personas de la tercera edad en régimen tutelado. Están permitidas todas sus categorías para la zona objeto de regulación por este plan parcial.

- Hospedaje o Alojamiento Turístico (Edificio exclusivo)

Reciben esta denominación aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso los alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros, camping, apartamentos turísticos, etc), así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc., anexos a la actividad principal.

4. Usos complementarios.

Son aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del Plan General se consideran de implantación obligada como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Para el caso que nos ocupa, los usos complementarios son los dotacionales, que en virtud del artículo 106 f) de la ley regional en relación con el artículo 2 del Anexo del RPU, se han concretado en los siguientes usos, siguiendo la clasificación que hace el Plan General.

Las categorías son las que permite el Plan General para la zona 8.b) "Equipamientos exentos en parcela", que es la que resulta de aplicación en las parcelas reservadas para las distintas dotaciones públicas en el presente Plan.

- Cultural y educativo, de 1ª, 2ª ó 4ª categoría.

Corresponde este uso a los edificios y locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos los grados y especialidades. En el Sector 12 "Los Galanes" se ha asignado a la manzana EPU.1 destinada a equipamientos de tipo docente.

- Espectáculos, de 1ª y 2ª categoría.

Tal y como establece el Plan General, corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo. En el Sector 12, el mismo se asigna a la parcela EPU.2 con destino a instalaciones deportivas, según la propuesta que aquí se realiza, sin perjuicio de su carácter abierto.

- Otros usos permitidos.

En las zonas destinadas por este Plan Parcial a los diversos equipamientos de dominio y uso público, se aplicará la normativa 8b Equipamientos exentos en parcela, modificada para adaptarla a los usos permitidos en el artículo 106.f) de la LSRM, tal y como aparece reflejado en los planos. Sin perjuicio de los usos pormenorizados que se proponen para las referidas parcelas, y reiterando que se trata de una propuesta abierta que podrá adaptarse según las necesidades futuras del Sector, pasamos a exponer el resto de usos permitidos por la citada normativa:

- Oficinas de 1ª categoría.
- Espectáculos de 1ª y 2ª categoría.
- Cultural Educativo, excluida la 3ª categoría.
- Asistencial-Sanitario, excluida la 3ª categoría.

Cualquier otro uso no incluido en esta relación queda expresamente prohibido.

Para mayor concreción en cuanto a categorías, características de la ordenación, requisitos de las edificaciones, etc., nos remitimos a la Norma 8 sobre condiciones generales de la edificación, del Plan General.

4.5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Estas normas seguirán el mismo esquema que el empleado por el Plan General en materia de régimen urbanístico, en su Capítulo III. Para ello, en primer lugar pasamos a exponer la clasificación del suelo que caracteriza al ámbito de aplicación y a continuación desarrollaremos el régimen aplicable a las distintas zonas, en función del uso correspondiente. En todo lo no recogido expresamente en estas normas, se estará a lo que establezca el Plan General en su Capítulo III.

a. CLASIFICACIÓN DEL SUELO; URBANIZABLE SECTORIZADO.

El Sector 12 Los Galanes es el resultado de la delimitación realizada por el Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca para el suelo urbanizable, y en cuyas determinaciones se recogen las condiciones de edificación y el régimen aplicable al mismo, así como la preferencia en su ejecución frente al suelo urbanizable sin sectorizar.

Nos encontramos por tanto ante suelo urbanizable sectorizado, al que, como tal, se le aplica el régimen establecido por el Plan General para este tipo de suelo:

b. RÉGIMEN APLICABLE AL SUELO URBANIZABLE.

Este suelo está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado ni edificado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y los instrumentos necesarios de gestión y urbanización. Entre tanto se podrán acoger los propietarios de este suelo a las determinaciones que se establecen en régimen transitorio para cada una de las categorías de sectorizado, no sectorizado o especial.

Para los sectores que el Plan destine a uso residencial, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2004 de 24 de mayo, deberá reservarse un 10% de la edificabilidad residencial del sector para viviendas de protección pública. Sin embargo, dicha Ley recoge una excepción: para los sectores de uso residencial de mínima densidad, la que se corresponde con 0,25 m²/m², no existirá dicha obligación.

Puesto que el aprovechamiento de referencia aplicable al Sector 12 es de 0,18 m²/m², no se ha hecho tal previsión.

- Deberes de los propietarios

Los propietarios de este suelo deberán, entre tanto no se aprueba el correspondiente planeamiento de desarrollo, respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan General.

Los deberes vinculados a la transformación urbanística, una vez aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento serán:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo de promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) 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.

d) 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.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales o ampliación de las existentes.

f) Costear las obras de urbanización.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos que establezca, en su caso, el Plan.

- Régimen transitorio para el suelo urbanizable sectorizado:

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

En el Plan General no se prevé una preordenación básica para ninguno de los sectores previstos, por lo que no podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, a las que hace referencia el artículo 82.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

- Régimen de parcelación en suelo urbanizable

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. No obstante, se podrán segregar terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en aquél.

En cuanto al Sector 12 Los Galanes, en los Proyectos de Parcelación, en su caso, o en las parcelaciones que

se contengan en los Proyectos de Reparcelación no se permitirán parcelas de uso Residencial cuya superficie sea inferior a los mínimos establecidos por la normativa aplicable a cada uso residencial.

En cuanto a las Reparcelaciones, tendrán lugar para la equidistribución de los beneficios y cargas en la Unidad de Ejecución o en aquellas que pudieran delimitarse con posterioridad. Se estará a lo dispuesto en los artículos 71 a 114 del Reglamento de Gestión.

- Estudios de detalle.
- Objeto y contenido.

Es el instrumento que permite completar o adaptar las determinaciones de los planes, aunque como desarrollo de este Plan Parcial no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de Detalle alguno.

Ello no obstante, si se deseara modificar alguna de las determinaciones sobre alineaciones o rasantes, u ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones aquí indicadas, se podrán formular Estudios de Detalle, siempre que no sobrepasen la edificabilidad, ni las alturas máximas establecidas, ni alteren el uso exclusivo o predominante asignado por el presente Plan, ni reduzcan la superficie de uso y dominio público.

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, cuando tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

Ello no obstante, si se deseara modificar alguna de las determinaciones sobre alineaciones o rasantes, u ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones aquí indicadas, se podrán formular Estudios de Detalle, siempre que no sobrepasen la edificabilidad, ni las alturas máximas establecidas, ni alteren el uso exclusivo o predominante asignado por el presente Plan, ni reduzcan la superficie de uso y dominio público.

Especialmente, se prevé la posibilidad de redactar y tramitar Estudios de Detalle en caso de que fuera necesario para el Desarrollo de las Zonas de Equipamiento, ya que, debido a que en el Presente Plan nos hemos limitado a indicar las distintas posibilidades de destino de dichas reservas, será en un futuro cuando se desarrollen los aspectos relativos a las dotaciones concretas establecidas.

Documentación:

a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

c) De plantearse viales o espacios interiores para acceso a las edificaciones, se deberá incorporar un plano con las instalaciones, justificando la conexión con los servicios generales así como el suministro a cada una de dichas edificaciones.

- Condiciones y limitaciones.

Se tendrá en cuenta en este punto, lo establecido en el Plan General de Caravaca de la Cruz acerca de los Estudios de Detalle. A continuación se transcriben dichas normas con objeto de facilitar su manejo:

“1.- Los Estudios de Detalle se elaborarán con las finalidades previstas en el artículo 120 de la Ley del Suelo Regional, y bajo las condiciones establecidas en dicho artículo.

2.- Cuando se redacten Estudios de Detalle con la finalidad de ordenar volúmenes que resulten por aplicación de una tipología distinta a la general fijada para una zona, y siempre dentro de las optativas en la misma, éstos deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Su ámbito comprenderá, como mínimo, una manzana completa.

b) Podrán contener la nueva parcelación con las cédulas urbanísticas de las nuevas parcelas.

c) No podrá superarse la edificabilidad prevista para el área abarcada por el Estudio de Detalle.

d) Su desarrollo se llevará a cabo mediante un proyecto de obras de urbanización.

3.- En ningún caso podrán formularse como instrumento para abrir o prolongar nuevas calles, sino para ajustar volúmenes, alineaciones y rasantes de las existentes o completar las que estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan.”

- Normas particulares de zona.

La normativa aplicable a las distintas zonas en que se divide el ámbito del Sector 12 Los Galanes, será la correspondiente a los respectivos usos que se han expuesto en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

Puesto que las citadas normativas son objeto de desarrollo más adelante, en el apartado “Normas particulares de zona” dentro de las Normas de Edificación, aquí nos limitamos a enumerar los usos expuestos y la normativa aplicable a cada uno, con objeto de evitar repeticiones innecesarias.

Los usos aplicados en el ámbito del sector son, por tanto, los siguientes:

Uso residencial, el cual se desglosa en dos tipologías diferentes:

- Residencial aislada unifamiliar.
- Residencial aislada multifamiliar.

En ambos casos, se ha tomado como base la normativa que aparece en el Plan General bajo el epígrafe de “5-Residencial Extensiva”, tal y como se establece en la ficha correspondiente al sector 12 Los Galanes, pero realizando

las adaptaciones necesarias para cada tipología, lo que desemboca en dos nuevas normativas de aplicación que se exponen más adelante, en el apartado correspondiente a "Normativas específicas para cada zona", y que son:

- Para el caso de la tipología Residencial aislada unifamiliar.- Normativa de aplicación 5.1 "Residencial Extensiva Unifamiliar".

- Para el caso de la tipología Residencial aislada multifamiliar.- Normativa de aplicación 5.2 "Residencial Extensiva Multifamiliar".

En el caso de esta normativa, se ha establecido como altura máxima de edificación, la de tres plantas, frente a las dos que establece el Plan General en la normativa básica 5-Residencial Extensiva. Esta diferencia encuentra su justificación en dos extremos, fundamentalmente:

- La topografía ondulada del terreno, con existencia de desniveles muy pronunciados, lo que supone que la adecuada distribución de los volúmenes, tal y como se ha proyectado en el presente Plan, consiga una continuidad visual de las alturas de la totalidad de las edificaciones.

- La necesidad de combinar toda la superficie edificable permitida en el sector, con la creación del máximo de zonas verdes y el respeto a la tipología de vivienda aislada establecida por el Plan General.

Uso dotacional, aplicable en las zonas reservadas para equipamientos de titularidad pública previstos en el presente plan.

Bajo el título genérico de "uso dotacional", y con objeto de distinguir los destinos reservados a los diferentes equipamientos, quedan comprendidos aquellos otros usos a los que el Plan General asigna las siguientes denominaciones:

- 2) Oficinas.
- 3) Espectáculos.
- 4) Cultural-Educativo.
- 5) Asistencial-Sanitario.

Para todos ellos, la normativa de aplicación será la que aparece en el Plan General bajo el epígrafe "8b-Equipamientos exentos en parcela", modificada para adaptarla al artículo 106.f) de la LSRM tal como se ha indicado en el apartado 4.4. de las presentes Normas.

Por último, en cuanto a las zonas reservadas para parques, jardines y áreas de recreo de dominio y uso público, así como para paseo peatonal, la normativa de aplicación será "7 – Zonas Verdes Públicas".

Dentro de las parcelas destinadas a la tipología residencial aislada multifamiliar, será de aplicación la normativa "7a – Zonas Verdes Privadas", en la zona no ocupada por la edificación, y por tanto, dedicada a zona verde de titularidad privada, tal y como establece la misma normativa 5.2.

4.6.- NORMAS DE GESTIÓN.

En cuanto a normas de gestión, ha de tenerse en cuenta lo establecido por el Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca en su Capítulo IV, normas 4.1 y 4.2,

sobre Unidades de Actuación y Sistemas de Actuación integrada, respectivamente. Dichas normas recogen el contenido esencial de los artículos 170 y 171 de la Ley regional sobre los mismos aspectos, a lo que nos remitimos con el fin de evitar repeticiones innecesarias.

A continuación pasamos a exponer la concreción de ambos aspectos, Unidades de Actuación y Sistema de Actuación integrada, para el ámbito territorial objeto de regulación en este Plan Parcial:

4.6.1.- TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

4.6.2.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El presente Plan Parcial delimita a efectos de la equidistribución de deberes y derechos de propiedad dimanantes del planeamiento, así como para su ejecución jurídica y material, una única unidad de actuación, para la que se fija el sistema de actuación por Concertación Directa.

Los aspectos relativos al sistema de actuación, se tratarán con más detenimiento en el Programa de Actuación Urbanística que se presenta como documento independiente acompañando al presente Plan Parcial.

4.6.2.2. PONDERACIÓN EN UNIDADES DE VALOR HOMOGÉNEO.

No procede hacer consideraciones sobre este punto puesto que como ya ha quedado explicado a lo largo de este Plan Parcial, para el ámbito total del Sector Los Galanes se ha delimitado a efectos de su gestión, una única Unidad de Actuación, debido a la circunstancia de existir pocos propietarios que convienen en actuar conjuntamente.

El aprovechamiento, por tanto, es el mismo para todo el ámbito de la Unidad de Actuación, ya que se aplica el mismo índice de edificabilidad para todo el Sector, tal y como establece el Plan General en las determinaciones correspondientes del Sector de Suelo urbanizable "Los Galanes". Como consecuencia, y teniendo en cuenta la superficie del sector, de 466.440'69 m², la edificabilidad total asciende a 83.959,32 m².

4.6.2.2.2. LÍMITES Y SUPERFICIES.

Los límites geográficos y la superficie de los terrenos de la Unidad de Actuación única delimitada en este Plan Parcial, coinciden por tanto con los del Sector. Dichos límites ya han sido expuestos en otros apartados de la Memoria, por lo que nos remitimos a ellos para evitar repeticiones.

4.6.2.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA AUTONOMÍA TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA UNIDAD.

Debido a que todo el ámbito territorial de actuación está dividido en cinco únicas propiedades y que los propietarios de las mismas han suscrito un convenio de colaboración, se ha delimitado una única unidad de actuación para llevar a cabo la gestión urbanística del sector.

Por otro lado, y puesto que los límites de la unidad coinciden con la sectorización realizada por el planeamiento

to general, nos encontramos ante una unidad verdaderamente autónoma técnica y económicamente, perfectamente conectada con el entorno y con la estructura viaria urbana, si bien para determinados aspectos, es necesaria la coordinación con el vecino sector UR-S5.

En lo que respecta a los esquemas de instalaciones, las infraestructuras necesarias para el desarrollo autónomo de la misma se han estudiado conjuntamente con el sector colindante UR-S5 El Llano, para lo cual, se han desarrollado las siguientes actuaciones:

- En lo relativo a la red viaria, se actuará de modo conjunto con el resto de sectores en el acondicionamiento y ensanchamiento y mejora del firme en aquellos tramos que lo requieran hasta su correcta inserción en los viales urbanos.

- La conexión de todas las infraestructuras con los sistemas generales externos al sector se han estudiado de manera conjunta entre los dos sectores. Así, para la red de abastecimiento de agua potable se prevé la creación en común de una estación de bombeo y la rehabilitación del antiguo depósito de agua existente en las proximidades del sector, al norte del mismo.

- La red de saneamiento prevista precisa de la proyección de un colector general de alcantarillado, diseñado igualmente para la evacuación conjunta de ambos sectores.

Dichas actuaciones, que se explican con más detalle en los correspondientes apartados de este Plan Parcial, garantizarán el correcto funcionamiento de los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento y accesos rodados al Sector Los Galanes.

4.6.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS.

- EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO

El Plan General ha establecido para todo el ámbito del sector Los Galanes, el mismo aprovechamiento de referencia, 0'18 m²/ m², que afecta por igual a la totalidad de la Unidad de Actuación.

- EQUILIBRIO DE LAS CARGAS

Debido a que se ha delimitado una única Unidad de Actuación, existe total equilibrio entre las cargas de urbanización que deben soportar los propietarios de los terrenos incluidos en el sector, ya que son proporcionales a la superficie y edificabilidad del mismo.

4.6.2.5. APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 d) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Caravaca será:

10% s/ 83.959,32 m² = 8.395,93 m² edificables

1.1.1.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Como se concreta en el Programa de Actuación Urbanística que acompaña al presente Plan Parcial como documento independiente, el sistema de actuación para la Unidad de Actuación única del Sector Los Galanes es el

de Concertación Directa, por tratarse de un sistema de iniciativa particular previsto en el Plan General para este sector en concreto, y ser el sistema adecuado para el supuesto de que todos los propietarios del ámbito garanticen solidariamente la actuación, tal y como ocurre aquí.

Todos los datos relativos a los propietarios y promotores de esta actuación urbanística, figuran en el Programa de Actuación, junto al cual se aporta el Convenio de Colaboración que prescribe la LSRM en su artículo 178 para el sistema de Concertación Directa.

4.7.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.7.1. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS.

Para la redacción de los proyectos de urbanización para la implantación de los servicios, se deberán tener en cuenta las condiciones que figuran en el apartado dedicado a "Infraestructuras y servicios" de la Memoria de ordenación de este Plan Parcial, y en las Ordenanzas Municipales sobre obras de urbanización que sean de aplicación.

Se estará además a lo dispuesto en el art. 67 del Reglamento de Gestión Urbanística, y al artículo único de las Normas de Obras de Urbanización del P.G.M.O. de Caravaca de la Cruz.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones, definitivamente aprobadas, del Plan Parcial que desarrolla, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle, justificadas técnicamente, que vengan exigidas por las condiciones existentes o sobrevenidas, de la ejecución, conforme lo establece el art. 68 del Reglamento de Gestión Urbanística. La descripción, y la valoración, de las obras de conexión, exteriores al sector se explicitan y valoran en el apartado de "Infraestructuras y Servicios" de la Memoria de Ordenación, ya citado, al cual nos remitimos.

4.7.2. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Se tendrá en cuenta el desplazamiento de personas de movilidad reducida, y, a tal efecto, se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1995 de 7 de abril sobre "Condiciones de Habitabilidad de edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General", de la Región de Murcia, en lo referente al diseño de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, así como las determinaciones del Plan General sobre esta cuestión.

En tanto no se desarrollen reglamentariamente las disposiciones al respecto, se deberán tener en cuenta el Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas, así como las condiciones de la Orden de la Consejería de Política Territorial del 15 de Octubre de 1991, de Accesibilidad a Espacios Públicos, debiendo incluir los proyectos de urbanización, de forma expresa, las soluciones adoptadas para la supresión de las barreras arquitectónicas, en planos a escala y acotados.

4.8.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.8.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

4.8.1.1. Condiciones de volumen.

Serán de aplicación todos los conceptos, definiciones y parámetros que sobre este particular figuran en el

vigente Plan General de Caravaca de la Cruz, en su parte Normativa de disposiciones generales. Concretamente en los artículos 5.16 a 5.28 y 5.30 a 5.35 del apartado "Condiciones de volumen y forma de los edificios" del Capítulo V. "Normas para las condiciones generales de la edificación", a los que nos remitimos.

4.8.1.2. Condiciones de iluminación e higiénicas.

Será de aplicación todo lo establecido en el capítulo V de las Normas del Plan General, en lo referente a la iluminación, ventilación, servicios de la edificación y dotación de aparcamientos, recogido en los artículos 5.16, 5.29, 5.36 y 5.38 a 5.45

4.8.1.3. Condiciones estéticas.

Se deberá tener en cuenta todo lo especificado en las Normas del Plan General, en la sección 5ª "De la estética de los edificios", del capítulo V, artículos 5.46 a 5.59, a los que nos remitimos.

4.8.1.4. Normas de seguridad.

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 7 "Normas sobre condiciones generales de seguridad, fuera de ordenación y obras provisionales", de las Normas Urbanísticas del Plan General. Se transcriben a continuación dichos artículos.

"Artículo 7.1.- Vallado de solares.

1.- Todos los solares deberán estar cerrados con cercado permanente, ejecutado con obra de fábrica de espesor suficiente para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

2.- El cerramiento mínimo exigible cumplirá las siguientes condiciones:

a) La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,00 m.

b) Estará realizado con materiales que aseguren su estabilidad, solidez y efectividad.

c) En el casco urbano se asegurará, por el material empleado, que el acabado permite un adecuado mantenimiento y aspecto estético.

d) Se colocará una puerta que permita el acceso en caso de necesidad.

e) Se colocarán uno o varios tubos, de diámetro adecuado, para permitir la salida de agua, en su caso, del solar.

3.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

4.- Cuando se produzca el derribo de una edificación sin que se prevea la construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá de llevarse a efecto una vez terminados los trabajos de demolición.

Artículo 7.2.- Protecciones.

1.- Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas. La altura mínima de las barandillas de protección será de un (1) metro, y huecos libres de dimensión no superior a 12 cm que no permitan la escala, para lo que no deberán

colocarse elementos horizontales a menor altura de 0,75 m con el fin de impedirlo.

Artículo 7.3.- Ocupación de la vía pública.

1.- En las vías públicas sólo se podrá depositar escombros y materiales cuando estos estén colocados en contenedores o apilados, y debidamente protegidos a efectos de deslizamientos, caídas o desplomes. En cualquier caso estarán debidamente señalizados tanto de día como de noche.

2.- En casos muy justificados, y previa autorización municipal, se podrá ocupar la vía pública con grúas o montacargas, realizando un vallado de protección con sus señalizaciones correspondientes para el día y la noche.

3.- No podrán levantarse kioscos en la vía pública sin la expresa concesión municipal, que determinará sus condiciones específicas, ni tampoco dedicarse a uso distinto al autorizado.

Artículo 7.4.- Normas de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

1.- En todas las obras y trabajos de demolición a realizar, así como en la instalación de maquinaria, andamiaje, apuntalamientos, apeos, etc., se deberá cumplir la normativa vigente en cuanto a la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2.- La colocación de andamios, y actuaciones sobre las fachadas se harán bajo la dirección de técnico competente.

Artículo 7.7.- Apeos.

1.- Cuando para la ejecución de un derribo u otras obras en una edificación sea preciso apeaar la contigua, se solicitará licencia municipal por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación y/o planos necesarios, firmados por técnico competente.

2.- En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.

3.- Igualmente los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos que estimen convenientes.

Artículo 7.8.- Vallado de obra

1.- En toda obra de nueva planta o derribo que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos, 2 m de altura y a una distancia máxima de 2 m de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a 0,80 metros los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

No se podrá cubrir el espacio de vía pública limitado por la valla.

2.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas

de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

3.- Si las características del tránsito lo aconsejan podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5.- La instalación de vallas se entiende siembre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra 1 mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 7.9.- Construcciones provisionales.

1.- En el interior de los solares donde se vayan a realizar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción o instalación de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones oficiales destinados a vestuarios, aseos, depósitos de materiales y oficinas de obra. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícitamente la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas o evacuadas a la terminación de la obra, así como en caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 7.10.- Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras.

1.- En general la maquinaria que se utilice en obra deberá estar en perfectas condiciones, y en su caso, haber pasado las revisiones preceptivas antes de su instalación y puesta en marcha.

2.- Toda maquinaria que en su desplazamiento afecte a zonas exteriores a la obra, o para su instalación precisen de inspección técnica cualificada, deberá solicitar autorización municipal para su instalación, acompañando, como mínimo la siguiente documentación:

a) Plano de situación de la maquinaria, indicando la zona de afección.

b) Póliza de seguro actualizada.

c) Certificado de buen funcionamiento y de seguridad de la máquina, firmado por técnico competente y debidamente visado por su Colegio Profesional.

d) Certificado de la casa suministradora, acreditativo del perfecto estado de montaje, condiciones admisibles de trabajo y de funcionamiento.

e) Certificado actualizado de revisión de Consejería de Industria.”

4.8.2.- NORMAS ESPECÍFICAS DE CADA ZONA.

Una vez establecidos con carácter general, por asimilación a lo establecido en el P.G.M.O. de Caravaca de la Cruz, las condiciones de volumen, parámetros que afectan a la posición de la edificación, ocupación, etc., se establecen las cuantificaciones específicas de las Ordenanzas provenientes de la Zonificación propuesta:

5.1 RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR CONCEPTO

Se califican como “Residencial Extensiva Unifamiliar” aquellas áreas marcadas como “5.1” en los planos de Ordenación, que se corresponden a las zonas donde se ha establecido como ordenación más adecuada la edificación aislada unifamiliar en el interior de parcelas propias, con una edificabilidad y ocupación por tanto más bajas que en las normas anteriores. Responde a zonas de nueva creación.

ORDENACIÓN

Edificación aislada unifamiliar en parcela propia. Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

VOLUMEN

Limitación de altura, número de plantas, ocupación y edificabilidad.

Parcela mínima: 500 m².

Ocupación 30% sobre superficie neta de parcela

Edificabilidad 0'35 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

Número máximo de viviendas: el establecido en el cuadro recogido en el plano de ordenación “Parcelario y usos”.

Altura máxima Dos plantas.

Altura máxima según número de plantas I - 4 m II - 7 m

Retranqueos Tres metros (3 m), tanto a fachadas como a linderos.

Vuelos No se establece limitación, siempre que cumplan los retranqueos establecidos y contabilicen el 50% de la superficie que cubren a efectos de edificabilidad y ocupación.

USOS

Uso preferente Residencial unifamiliar

Usos permitidos:

Garaje-Aparcamiento: 2ª Categoría (Planta baja y sótano)

Asistencial-Sanitario: 1ª y 4ª Categoría (Edificio exclusivo)

2ª y 3ª Categoría (Planta baja y sótano, semisótano o primera anexos).

Hospedaje o Alojamiento Turístico (Edificio exclusivo)

Oficinas: 3ª y 4ª Categoría (todas las plantas)

Usos prohibidos Todos los demás.

VALLADOS

Las parcelas se vallarán en los linderos tanto a fachada como a los laterales con obra de fábrica de altura máxima de 0'80 m, y el resto hasta los 2 m. con setos vegetales o cerramientos ligeros.

5.2 RESIDENCIAL EXTENSIVA MULTIFAMILIAR CONCEPTO

Se califican como “Residencial Extensiva Multifamiliar” aquellas áreas marcadas como “5.2” en los planos de Orde-

nación, que se corresponden a las zonas donde se ha establecido como ordenación más adecuada la edificación aislada agrupada en el interior de parcelas propias colectivas, con una edificabilidad y ocupación por tanto más bajas que en otras normativas. Responde a zonas de nueva creación.

ORDENACIÓN

Edificación agrupada aislada en parcela colectiva. Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

VOLUMEN

Limitación de altura, número de plantas, ocupación y edificabilidad.

Parcela mínima: no se establece ninguna previsión al respecto.

Ocupación: 50% sobre superficie neta de parcela. La superficie restante de parcela será destinada a zona verde de titularidad privada (ELpr), con las condiciones marcadas por la normativa 7a.

Edificabilidad 0'4768143 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

Número máximo de viviendas: el establecido en el cuadro recogido en el plano de ordenación "Parcelario y usos".

Altura máxima Tres plantas.

Altura máxima según número de plantas I - 4 m. II - 7 m. III - 10 m.

Retranqueos Cuatro metros (4 m), tanto a fachadas como a linderos.

Vuelos No se establece limitación, siempre que cumplan los retranqueos establecidos y contabilicen el 50% de la superficie que cubren a efectos de edificabilidad y ocupación.

USOS

Uso preferente Residencial aislada

Usos permitidos:

Garaje-Aparcamiento: 1ª Categoría (Planta baja y sótano)

Asistencial-Sanitario: 1ª y 4ª Categoría (Edificio exclusivo)

2ª y 3ª Categoría (Planta baja y sótano, semisótano o primera anexos).

Hospedaje o Alojamiento Turístico (Edificio exclusivo)

Oficinas: 3ª y 4ª Categoría (todas las plantas)

Usos prohibidos Todos los demás.

VALLADOS

Las parcelas se vallarán en los linderos tanto a fachada como a los laterales con obra de fábrica de altura máxima de 0'80 m, y el resto hasta los 2 m. con setos vegetales o cerramientos ligeros.

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. Parte de dichas zonas existen en la actualidad, y el resto se han calificado especialmente por su situación en relación con las áreas en que se encuentran.

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

7a.- ZONAS VERDES PRIVADAS

CONCEPTO

Se califica como "Zona Verde Privada" aquellas áreas marcadas como "7a" en los planos de Ordenación, que se corresponden a aquellas fincas urbanas, o partes de ellas, que debido al alto valor de sus plantaciones deben mantenerse en su estado original. Corresponden principalmente a los huertos de edificaciones en el Casco Antiguo. También se califican de esta manera las zonas verdes privadas de construcciones existentes o nuevas, como puede ser la jardinería delantera de edificaciones adosadas.

ORDENACIÓN

Áreas delimitadas en planos

VOLUMEN

No se permite la edificación.

USOS

Uso preferente - Espacios libres 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.

También se podrán rehabilitar aquellas edificaciones aisladas que existan en estas zonas ajardinadas, como cuadras, cobertizos, etc.

8b.- EQUIPAMIENTOS EXENTOS EN PARCELA CONCEPTO

Se califica como "Equipamientos exentos en parcela" aquellas áreas marcadas como "8b" en los planos de Ordenación, que se corresponden con las dotaciones de uso público tanto existentes como 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: Tres (3) alturas – 10 metros.

Ocupación Retranqueos a linderos 3 m.

Edificabilidad 2 m²/m².

USOS

Usos permitidos:

- Oficinas de primera y segunda categorías.
- Espectáculos de primera y segunda categorías.
- Cultural-educativo, excepto la tercera categoría.
- Asistencial-sanitario, excepto la tercera categoría.

Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento de tercera categoría.
- Comercial de primera categoría.
- Salas de reunión de segunda categoría.
- Religioso.

Usos prohibidos: Todos los demás.

*) La edificabilidad destinada a usos compatibles, excepto el uso de garaje-aparcamiento, no podrá ser superior a un diez por ciento (10%) de la edificabilidad neta de la parcela. Se prohíben las parcelaciones que lleven al incumplimiento de esta condición.

*) La superficie y edificabilidad destinadas a garaje-aparcamiento deberán justificarse en relación con los demás usos ubicados en la misma parcela. Se prohíben las parcelaciones que lleven al incumplimiento de esta condición.

TITULARIDAD

Los equipamientos serán de titularidad pública, si bien se permitirá el desarrollo de las actividades por particulares en régimen de concesión.

IST – INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

- DEFINICIÓN

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía evacuación de residuos y otros semejantes (centros de transformación, tendidos de

alta tensión, depósitos de agua, estaciones depuradoras, centrales y puntos de enlace, vertederos y basureros, etc.).

- Ordenación

Las instalaciones y edificaciones responderán a la tipología aislada. Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno, y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.

- Volumen

- Parcela mínima: No se establece.
- Frente mínimo: No se establece.
- Forma de la parcela: No se establece.
- Retranqueos: No se establecen.

- Edificabilidad máxima: No se fija para las instalaciones. En caso de ser necesaria alguna edificación complementaria a la instalación, su superficie máxima edificable será de cero con uno metros cuadrados por metro cuadrado (0,1 m²/m²) de parcela edificable.

- Ocupación máxima sobre y bajo rasante: La ocupación máxima será la requerida por la instalación. Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas ajardinadas y de paseo, y/o aparcamiento.

- Altura máxima: Las instalaciones tendrán la altura necesaria para su correcto funcionamiento. La edificación auxiliar tendrá una altura máxima de tres (3) metros y una única planta.

- USOS

- Uso Característico

Instalaciones e infraestructuras, que sea necesario implantar para el buen funcionamiento de la actuación, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas etc., así como las redes de infraestructuras ya existentes.

Parcelas reservadas para la instalación de centros de transformación u otras instalaciones técnicas de las empresas suministradoras.

- estética

Todas las instalaciones así como las edificaciones que se realicen para las mismas deberán guardar armonía con su entorno y emplazarse de manera que no produzcan impacto visual o ambiental, debiendo en todo caso rodearse de seto vivo y/o arbolado para minimizar dicho impacto.

5.- PLAN DE ETAPAS

1.1 INTRODUCCIÓN.

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondien-

tes a equipamientos, así como la consecución en tiempo de los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos (artículo 54 del Reglamento de Planeamiento).

El convenio urbanístico celebrado el 18 de junio de 2004 entre el Excmo. Ayuntamiento de Caravaca y los propietarios de los terrenos que conforman el sector 12 "Los Galanes", con el fin de proceder a la delimitación del mismo, recoge algunas previsiones referentes a la programación temporal de la actuación urbanística proyectada. A continuación se exponen dichas previsiones:

- Se establece un plazo máximo de 6 meses para la presentación del Plan Parcial y del Programa de Actuación, a contar desde la aprobación definitiva del Plan General, la cual tuvo lugar con fecha 13 de diciembre de 2005.

- Se fija asimismo otro plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, para la presentación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

- Se establece un límite máximo para la realización de las obras de urbanización de todo el conjunto, consistente en cinco fases bianuales a especificar en el Plan Parcial, de forma que su funcionamiento sea factible desde la primera de ellas, y haciendo entrega al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas de equipamientos como máximo a la realización de la tercera fase.

Partiendo de estos condicionantes, pasamos a exponer las distintas etapas en que se desarrollará la actuación, así como la duración de cada una de ellas.

2.2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

Se presentan conjuntamente el Plan Parcial, el Programa de Actuación y el Convenio de Colaboración entre los propietarios de la totalidad de los terrenos del sector, tal y como establece el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia en su artículo 178, como requisito para poder llevar a cabo la actuación mediante el sistema de concertación directa, como es el caso.

Una vez aprobados, se presentará el Proyecto de Reparcelación en el que se establece la ubicación de los terrenos que serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Será a partir del momento en que se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación, cuando se empezarán a contar los plazos para la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización y el comienzo de las obras.

2.3 ETAPAS DE URBANIZACIÓN

Tomando como base las estipulaciones recogidas en el convenio urbanístico y sin sobrepasar esos límites, se ha hecho una previsión más adaptada a la realidad una vez estudiado el terreno y las circunstancias que confluyen en él. Así pues, para el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, se establecen TRES ETAPAS que suman una duración total de diez años.

Los plazos máximos para las distintas actuaciones empezarán a contar desde la aprobación definitiva del Plan

Parcial y Programa de Actuación. Se contempla en esta programación todos los pasos requeridos hasta la completa urbanización y finalización de la actuación, incluidos los pasos previos al inicio de las obras.

1ª Etapa. PROYECTOS TÉCNICOS - Plazo estimado: 2 años.

- Exposición al público de toda la documentación presentada (Plan Parcial, Programa de Actuación y Proyecto de reparcelación), periodo y acuerdo sobre alegaciones y aprobación definitiva, con la consiguiente cesión de terrenos de la unidad de actuación única.

- Redacción del Proyecto de Urbanización del Sector y remisión para la aprobación inicial, notificaciones, información pública, periodo de alegaciones y aprobación definitiva.

2ª Etapa. OBRAS DE URBANIZACIÓN - Plazo estimado: 6 años.

- Contratación y programación de las obras.

- Acta de inicio de obras, solicitudes de licencias de edificación, en su caso, y constitución particular de avales.

- Ejecución de las obras de urbanización de toda la Unidad, que deberán incluir las conexiones con las infraestructuras generales.

- Entrega de instalaciones y servicios a las entidades respectivas.

- En el transcurso de esta etapa, al transcurrir 6 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Programa de Actuación, tendrá que haberse hecho efectiva la entrega al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas de equipamientos.

3ª Etapa. Recepción de las obras - Plazo estimado: 2 años.

- Solicitud de recepción de las obras ante el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz.

- Formalización del acta de cesión.

- Transcurso del plazo de garantía (un año).

La ejecución de las etapas podrá adelantarse en su ejecución temporal, pero no atrasarse. Los tiempos que se han establecido son máximos.

2.2 ETAPA EDIFICATORIA

Una vez terminadas las obras de urbanización podrá comenzar la edificación de los solares.

Sin embargo, según lo establecido en el artículo 211 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrá edificar simultáneamente a la urbanización siempre y cuando el promotor preste garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios de modo que se asegure que al término de la edificación, la parcela habrá adquirido la condición de solar, y se comprometa a no utilizar la edificación hasta que la urbanización esté terminada. Así pues, queda abierta esta posibilidad, acortándose los plazos en consecuencia".

Haciendo saber a las personas interesadas, que contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administra-

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

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

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

Caravaca de la Cruz, 3 de abril de 2008.—El Alcalde, Domingo Aranda Muñoz.

Cartagena

5986 Aprobada lista provisional de admitidos de aspirantes concurso-oposición.

Por acuerdo de la Comisión Permanente del IMSEL se ha aprobado la lista provisional de admitidos de los aspirantes al proceso selectivo del concurso-oposición de dos Administrativos del IMSEL, relación que se encuentra expuesta en el tablón de Anuncios Municipal, y puede ser consultada por todos los interesados.

El Tribunal Calificador quedará constituido como se recoge en la Base quinta de la convocatoria (BORM n.º 68 de 24-III-

08), y se reunirá el día 26 de mayo a las 9,00 horas, en la Sala de Concejales del Ayuntamiento de Cartagena, en calle Sor Francisca Armendáriz, a fin de realizar la valoración de méritos descrita en la fase de concurso prevista en la convocatoria.

El primer ejercicio de la fase de oposición, de carácter teórico y eliminatorio, tendrá lugar el día 26 de mayo de 2008 a las 10:30 horas en el Salón de Concejales del Ayuntamiento.

Cartagena, 14 de mayo de 2008.—El Vicepresidente del IMSEL. P.O.

Lorca

5497 Matrícula del Impuesto sobre Actividades Económicas para el ejercicio de 2008.

Habiéndose confeccionado por la Administración Tributaria del Estado la Matrícula del Impuesto sobre Actividades Económicas para el presente ejercicio de 2008 y de conformidad con el artículo 3.º del R.D. 243/1995, de 17 de febrero, se expone al público en este Ayuntamiento - Oficina de Gestión Tributaria-, durante el plazo de 15 días a contar desde la publicación del presente edicto.

Contra los actos censales comprendidos en dicha Matrícula se podrá interponer recurso de reposición potestativo ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente, en el plazo de 15 días hábiles a partir del inmediato siguiente al del término del período de exposición pública, o reclamación ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional en el mismo plazo, sin que puedan interponerse simultáneamente ambos recursos.

Lorca, 15 de abril de 2008.—El Tte. Alcalde Delegado de Economía, Hacienda y Contratación, Antonio Ibarra López.

Molina de Segura

6031 Estatutos, bases y programa de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Residencial UAR - M9.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de abril de 2008, entre otros, adoptó el acuerdo de aprobar con carácter definitivo los Estatutos, Bases y Programa de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Residencial UAR - M9, promovido por Texon Tres, S.L.

Lo que se hace público de conformidad con el art. 181 y demás concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Recursos que puede utilizar: Contra el presente acuerdo, se podrá interponer Recurso Contencioso Administrativo en