

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

9045 Aprobación definitiva Plan Especial P.E. 4 "Polideportivo".

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 20 de abril de 2007, se aprobó definitivamente el Plan Especial P.E. 4 "Polideportivo" y Programa de Actuación, quedando condicionada la eficacia de esta aprobación a la subsanación de los aspectos, puestos de manifiesto en el informe técnico municipal de 11 de abril de 2007, emitido para la aprobación definitiva.

El Sr. Alcalde, por Resolución de Alcaldía de 23 de octubre de 2007, resuelve tomar conocimiento del Texto Refundido del Plan Especial P.E. 4 "Polideportivo".

A continuación se transcribe el índice de documentos de la Memoria y el Programa de Actuación del mencionado Plan Especial:

MEMORIA

INDICE

- 1.-ANTECEDENTES
- 2.-OBJETO
- 3.-JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN
- 4.-CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL PE-4 "POLIDEPORTIVO"
 - 4.1.-SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS
 - 4.2.-PROPIEDAD
 - 4.3.-DERECHOS Y DEBERES EDIFICATORIOS
- 5.-ORDENACIÓN
 - 5.1.-JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
 - 5.2.-APROVECHAMIENTO POR MANZANAS
 - 5.3.-OTROS CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN
 - 5.4.-OTRAS DETERMINACIONES
 - 5.5.-NORMATIVA DE RANGO GENERAL
- 6.-RESUMEN DE USOS DEL SUELO
- 7.-SERVICIOS A IMPLANTAR EN EL PLAN ESPECIAL Y CARACTERÍSTICAS
 - 7.1.-RED VIARIA
 - 7.2.-APARCAMIENTO
 - 7.3.-RED DE AGUA
 - 7.4.-RED DE SANEAMIENTO
 - 7.5.-CANALIZACIÓN DE ACEQUIA
 - 7.6.-RED ELECTRICA
 - 7.7.-ALUMBRADO PUBLICO
 - 7.8.-JARDINERIA
 - 7.9.-TELEFONIA
 - 7.10.-GAS NATURAL



- 8.-ETAPAS
 - 8.1.-PROGRAMA DE EDIFICACION
 - 8.2.-MODO DE EJECUCION
 - 8.3.-SISTEMA DE ACTUACION
 - 8.4.-COMPROMISOS
 - 8.5.-COMPROMISOS GENERALES
 - 8.6.-GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO
 - 8.7.-MEDIOS ECONOMICOS
 - 8.8.-GARANTIA
 - 8.9.-FINANCIACION
 - 8.10.-RECURSOS PROPIOS
 - 8.11.-VENTA DE VIVIENDAS
 - 8.12.-PRÉSTAMOS
- 9.-EVALUACION ECONOMICA
 - 9.1.-GASTOS DE URBANIZACIÓN (G.U.)
- 10.-PLAN DE ACTUACIÓN
 - 10.1.-PLAZOS
 - 10.2.-SUPERFICIE
 - 10.3.-EJECUCION
 - 10.4.-ORDEN DE PRIORIDADES
 - 10.5.-ALTERNATIVAS
 - 10.6.-CONCLUSION
- PLANOS
 - 1.- SITUACIÓN
 - 2.- TOPOGRÁFICO PLANTA
 - 3.- TOPOGRÁFICO SECCIÓN
 - 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO
 - 5.- INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES EXISTENTES
 - 6.- ZONIFICACIÓN
 - 7.- RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA
 - 8.- ORDENACIÓN SUPERPUESTO CATASTRAL
 - 9.- CALIFICACIÓN
 - 10.- DIMENSIONES, NIVELES Y RASANTES
 - 11.- ESTRUCTURA VIARIA
 - 12.- ABASTECIMIENTO
 - 13.- SANEAMIENTO
 - 14.- ELECTRICIDAD
 - 15.- ALUMBRADO
 - 16.- GAS
 - 17.- TELEFONÍA
 - 18.- CESIONES
 - 19.- PLAN DE ACTUACIÓN

1.-ANTECEDENTES

El P.G.M.O. de Caravaca de la Cruz contempla desarrollar un Plan Especial en los terrenos comprendidos entre las edificaciones recayentes a la Carretera de Murcia, C/. Puente del Molino, C/. Manuela Espinosa y el Polideportivo Municipal, en la zona inmediata a éste, en el casco urbano de Caravaca de la Cruz, denominándolo Plan Especial P.E.-4 "Polideportivo", con una superficie de 15.802,25 m², y las condiciones urbanísticas que se especifican en la ficha específica que se acompaña, y que tiene un aprovechamiento de referencia de 1,20 m²/m², con un techo máximo edificable de 18.962,70 m².

La sociedad mercantil Intervías Valencia Construcciones, S.A., con C.I.F. A-73.416.463, con domicilio social en C/. Maestro Alonso, 2, entresuelo, A, 30005, Murcia, como propietaria de parte de los terrenos afectados por el Plan Especial, promueve éste a los efectos de su tramitación y aprobación, ateniéndose a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, en especial la Ley del Suelo de la Región de Murcia (LSRM), y las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz (PGMO).

2.-OBJETO

Es por lo tanto objeto de este documento redactar y componer la documentación necesaria a la que hace referencia el artículo 124 de la LSRM, esto es su elaboración, en este caso a iniciativa particular, tal y como establece el artículo 127.1 LSRM. a los efectos de definir los condicionantes urbanísticos concretos aplicables a su ámbito, para poder someterse a su aprobación para su posterior aplicación, mediante el procedimiento que establece el artículo 140 LSRM.

3.-JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

El nivel de aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, posibilita la formulación del presente Plan Especial, así como la iniciativa particular que lo aborda ha considerado adecuado, por la conformidad del resto de los propietarios, entre los que se incluye el propio Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, llevar a cabo los trabajos de redacción del presente Plan Especial y someterlo a su tramitación para la aprobación definitiva, dado que, a su vez, se tiene previsto desarrollar la promoción inmobiliaria correspondiente a su propiedad una vez que pueda hacerse efectiva ésta, con la consiguiente urbanización de los terrenos y completar así esta área, complementaria de la zona de equipamientos contigua.

4.-CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL PE-4 "POLIDEPORTIVO"

4.1.-SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Los terrenos que comprende este Plan Especial, se encuentran situados en una zona al Este del casco urbano de Caravaca de la Cruz, en la parte que completa éste en su área central residencial previa a la de actividad económica y dotacional que se desarrolla a ambos lados de la Carretera de Murcia a la entrada de dicho núcleo. Completa el vacío que existe entre los almacenes que en la actualidad dan fachada a la Carretera de Murcia, calle Puente del Molino, calle Manuela Espinosa, Polideportivo Municipal y accesos al Pabellón Polideportivo, y otros equipamientos. Queda, por lo tanto, al pie, en cierta medida, de la parte posterior del cerro en el que se encuentra el castillo, con el Santuario de la Vera-Cruz, y con vistas a éste.

El ámbito del Plan Especial se ajusta al límite de los terrenos de propiedad privada, incluidos los ensanches de las calles Puente del Molino y Manuela

Espinosa, sin que ello suponga aumento de la superficie, ya que se ajusta con el viario de titularidad pública que accede hacia las instalaciones deportivas desde la Carretera de Murcia.

Las características geográficas son las correspondientes al núcleo urbano de Caravaca de la Cruz con los siguientes parámetros predominantes.

Topografía:

La topografía es en pendiente de un desnivel de unos 10 m en 200 m de longitud, en terrazas escalonadas, en dirección Oeste-Este, sobre un terreno con altura media sobre el nivel del mar de 600 m.

Geotécnia:

Del estudio geotécnico realizado se extrae lo siguiente:

La ciudad de Caravaca se sitúa sobre materiales detríticos aluviales del Cuaternario más reciente, que son producto de la erosión y transporte por parte de los ríos y ramblas, de los sedimentos cuaternarios más antiguos y de los relieves subbéticos que afloran en la zona constituidos principalmente por calizas, dolomías y margas.

El solar de estudio se encuentra en las terrazas altas del río Argos, que pertenece a dichos materiales detríticos aluviales, poco compactos y cohesivos debido a su corta edad.

El subsuelo se puede dividir en cuatro niveles atendiendo a sus propiedades geomecánicas:

Nivel I: Rellenos entre 1,2 y 2,8 m.

Nivel II: Limos arcillosos con gravas detectadas por debajo de los rellenos, con un espesor de entre 1,20 y 1,8 m. La muestra ensayada presenta un 57% de finos de plasticidad baja, clasificándose como Cl. Su consistencia es firme, como queda de manifiesto en los ensayos de penetración efectuados, con valores de $N = 17$ y de N_{20} entre 7 y 12 golpes. Los parámetros geomecánicos se estiman: cohesión $c_u = 1,0 \text{ kg/cm}^2$, densidad aparente $\gamma = 2 \text{ g/cm}^3$ y ángulo de rozamiento interno $\Phi = 20.^\circ$ Los parámetros en tensiones efectivas serán $c' = 0 \text{ kg/cm}^2$ y $\Phi = 28.^\circ$

Nivel III: Arenas y gravas con matriz limoarcillosa, por debajo de la anterior y hasta los 596,5 m y 592,5 m (cota absoluta). Muestras granulares con un 21 y 46% de finos nada o poco plásticos, habiéndose clasificado como SC, SM y GM. La compacidad del terreno es elevada con valores de N por encima de los 37 golpes y por encima de 12/14 golpes en las penetraciones dinámicas. Se trata de un nivel compacto, pudiendo tomarse un $E = 600 \text{ kg/cm}^2$, una densidad $2,1 \text{ g/cm}^3$ y un ángulo de rozamiento interno de $\Phi = 35.^\circ$

Nivel IV: Materiales de naturaleza fundamentalmente política. Con un nivel de gravas muy compactas a partir de 7,7 m de profundidad. La muestra ensayada contiene un 72% de finos de plasticidad baja, clasificándose como CL. Su consistencia muy firme con valores de N entre 20 y rechazo. Con una media representativa de $N = 25$. Presenta intercalaciones más cementadas o con más gravas que quedan reflejadas en las penetraciones dinámicas en las que se producen ascensos puntuales de golpeo. En todo caso es un nivel bastante homogéneo al que podemos estimar una cohesión $C_u = 1,5 \text{ kg/cm}^2$, densidad $\gamma = 2 \text{ g/cm}^3$ y módulo de deformación $E = 375 \text{ kg/cm}^2$.

Como conclusiones se considera que:

- El terreno en los niveles II y III se le considera un valor de tensión admisible de 3 kg/cm².
- El ambiente de la cimentación es IIa, según la instrucción EHE.
- No se encuentran aguas freáticas.
- A efectos de la aplicación de la Norma Sismorresistente NCSE-02, el valor de la aceleración sísmica básica (ab) es 0,07 g, siendo g = aceleración de la gravedad (9,81 ms⁻²).

Temperatura:

En el año 2005 las temperaturas medias mensuales máxima y mínima en la Estación meteorológica del "Polideportivo" de Caravaca de la Cruz son 25,3.º y 4,4.º

Pluviometría:

A los efectos de la aplicación de las condiciones de salubridad en las edificaciones que exige el Código Técnico de la Edificación (CTE), Caravaca de la Cruz se encuentra en zona IV de las Zonas pluviométricas de promedios en función del índice pluviométrico anual.

Zonas eólicas:

Asimismo en la situación en las zonas eólicas, se encuentra en zona B.

Sismicidad:

Según el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02), el municipio de Caravaca de la Cruz a efectos del cálculo de estructuras frente a la acción sísmica, se encuentra en zona sísmica con un valor de la aceleración sísmica básica de $ab/g=0,07$ y un coeficiente de contribución $K=1$.

Infraestructura:

El terreno objeto del presente Plan Especial dispone de la siguiente infraestructura:

Accesos:

El área a urbanizar dispone de acceso asfaltado, al encontrarse colindante con el suelo urbano de Caravaca, por la Carretera de Murcia, calle Puente del Molino, Puentecilla, y calle Manuela Espinosa, así como el acceso hecho posteriormente para las instalaciones deportivas.

Red de agua potable:

Red de Evacuación:

Red de Electricidad:

La conexión a las redes de agua potable, saneamiento y electricidad se encuentra en las calles colindantes.

4.2.-PROPIEDAD

La relación de propietarios es la siguiente:



PROPIETARIO	C.I.F. o D.N.I.	DOMICILIO	LOCALIDAD
INTERVIAS VALENCIA CONSTRUCCIONES, S.L	A-73.416.463	C/.Maestro Alonso,2, entlo A	30005, Murcia
Corporelo, S.L.	B-62.560.966	C/Butjosa 87	08150, Paret del Valles (Barcelona)
Fernando Díaz García	23.162.297-D	Ctra Murcia Nº 3	30400, Caravaca de la Cruz (MURCIA)
Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz		Plaza del Arco, s/n	30400, Caravaca de la Cruz

La distribución de la propiedad es la siguiente:

PROPIEDADES SEGÚN DATOS CATASTRALES			
PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	0383901XH0108C0001KH	Corporelo, S.L.	1.491,00
2	0383902XH0108C0001RH	IVC	4.824,00
3	0383903XH0108C0001DH	IVC	3.010,00
4	0383904XH0108C0001XH	La propiedad de ésta parcela se encuentra pendiente de resolución judicial.	639,00
6	0383906XH0108C0001JH	Fernando Díaz García	142,00
7	0383907XH0108C0001EH	AYUNTAMIENTO	365,00
9	0384909WH9133S0001EU	AYUNTAMIENTO	2.848,00
8		AYUNTAMIENTO (VIARIOS)	2.483,25
		TOTAL	15.802,25

El número de parcela coincide con el catastral y el que se representa en el plano.

Según el levantamiento topográfico en el terreno resultan las superficies siguientes:

PROPIEDADES SEGÚN DATOS REALES EN EL TERRENO				
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE	PORCENTAJE TOTAL PROPIETARIO
1	Corporelo, S.L.	1.479,65	9,364	9,364
2	IVC	4.900,70	31,013	57,718
3	IVC	4.219,99	26,705	
4	La propiedad de ésta parcela se encuentra pendiente de resolución judicial.	511,20	3,235	3,235
6	Fernando Díaz García	162,35	1,027	1,027
7	AYUNTAMIENTO	359,52	2,275	28,656
9	AYUNTAMIENTO	1.716,91	10,865	
8	AYUNTAMIENTO (VIARIOS)	2.451,93	15,516	
	TOTAL	15.802,25	100,00	100,000

4.3.-DERECHOS Y DEBERES EDIFICATORIOS

Se desprenden de lo que contiene la ficha asignada al P.E.-4 "Polideportivo", que se transcribe a continuación:

P.E.-4 "Polideportivo"

DATOS GENERALES

LOCALIDAD: CARAVACA DE LA CRUZ

NOMBRE: P.E.-4 POLIDEPORTIVO

HOJA PLANO: C4, D4

DESCRIPCIÓN: Corresponde a los terrenos situados junto al polideportivo, a la entrada de la carretera de Murcia y calle Puente Molino. Se establece derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

PLANEAMIENTO

CLASE DE SUELO: URBANO

FIGURA: PLAN ESPECIAL

NORMATIVA DE APLICACIÓN: 2, CASCO URBANO y 3, CASCO ACTUAL.

SUPERFICIE TOTAL: 15.802,25 m²

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 1,20 m²/m²

TECHO MÁXIMO EDIFICABLE: 18.962,70 m²

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:
SUPERFICIE SISTEMA GENERAL:
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA S.G. :
NORMA DE APLICACIÓN:
EDIFICABILIDAD S.G. :
CARÁCTER:

DOTACIONES PÚBLICAS:

TIPO

SUP. m²

%

ZONA VERDE

1.940,05

12´28

GESTIÓN

TECHO MÁXIMO EDIFICABLE: 18.962,70 m²

CESIÓN: 10% del aprovechamiento (1.896,27 m²)

OBSERVACIONES: Deberá reservarse un 10% de la edificabilidad residencial del sector para viviendas de protección pública. Asimismo se fija una prima de un 10% de incremento de aprovechamiento para el 90% restante, en el caso de que se destine la edificación a uso residencial protegido. Este incremento sólo se aplicará al porcentaje que se destine a vivienda protegida.

SISTEMAS DE ACTUACIÓN: Compensación. Tendrán preferencia en su caso el resto de sistemas de iniciativa privada. No obstante se estará a lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley 1/2001 de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia.

5.-ORDENACIÓN

La ordenación proyectada se ha resuelto de manera que se vaya ajustando la edificación a la topografía del terreno, y con escalonamiento en alturas para ir adecuándose a la tipología del casco antiguo con la que es colindante, por lo que las alturas se van escalonando de 2p, 3p, y 4p. Se sitúa una manzana, la M-1, siguiendo la alineación de la C/. Manuela Espinosa, con 2 plantas, y 3 plantas a la vuelta; dos manzanas, la M-2 y M-3, de 4 plantas frente al polideportivo; y la manzana M-4 medianera con la que está calificada como suelo urbano consolidado, y dado que se prevé una utilización para un uso específico, y con una edificabilidad limitada y ajustada a las necesidades de la misma, se limita la altura a 4 plantas.

La zona comprendida entre las manzanas paralelas al polideportivo y la calle que une la carretera de Murcia con la calle Puente del Molino, se destina a zona verde.

El viario interior, dado que su función es la de dar acceso a las edificaciones y aparcamiento en superficie, se limita en su ancho, con un solo sentido de circulación, y aprovechando, principalmente el que se sitúa frente a la valla del polideportivo, para generar plazas de aparcamiento en superficie al servicio, además de la edificación, de estas instalaciones y equipamientos.

Cuadro correspondiente a las manzanas edificables

PLAN ESPECIAL PE-4					
SUPERFICIE SECTOR PE-4			15.802,25		m ²
APROVECHAMIENTO NETO			18.962,70		m ²
EDIFICABILIDAD			1,20		m ² /m ²
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)		PLANTAS	EDIF. MÁXIMA (m ²)	EDIF. NETA (m ² /m ²)
PLAN ESPECIAL PE-4	PE-4				
MANZANA 1-A	3P	404,00	2	1.068,32	2,644365157
MANZANA 1-B	3P	227,19	3	827,95	3,644365157
MANZANA 1-C	3	176,81	3	644,37	3,644365157
MANZANA 2	3	1.628,00	4	7.561,03	4,644365157
MANZANA 3	3	1.628,00	4	7.561,03	4,644365157
MANZANA 4	3	400,00	4	1.300,00	3,250000000
TOTAL		4.464,00		18.962,70	4,247916797
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL-PE4	1.971,84			
ZONAS VERDES	7	805,50			
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	SGI-PE4	27,20			
VIARIO		8.760,90			
TOTAL		15.802,25			

5.1.-JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Como se especifica anteriormente, en la ficha correspondiente, las determinaciones del Plan General, se refieren a la edificabilidad máxima con un aprovechamiento de referencia de 1,20 m²/m², por lo que aplicada a la superficie del terreno de 15.802,25 m² genera una edificabilidad como techo máximo edificable de 18.962,70 m².

La zona verde, que forma parte del sistema general de espacios libres del núcleo urbano de Caravaca, se predetermina en 1.940,05 m², si bien se reserva para tal fin una superficie de 1.971,84 m², estando el cumplimiento de los 20 m² de superficie de Sistema General de Espacios libres, por cada 100 m² de edificación, compensada con el resto de espacios destinados al susodicho sistema general en los previstos por el PGM0, en los que se supera la "ratio" establecida.

Deberán cederse al Ayuntamiento el 10% de la edificabilidad, esto es 1.896,27 m².

Por otro lado, en cumplimiento de las determinaciones de la LSRM, deberá reservarse el 10% de la edificabilidad del sector para viviendas de protección pública, no estando previsto hacer uso de la prima del 10% de incremento de edificabilidad por aumento de la proporción de viviendas de protección pública. La ubicación de estas viviendas se propone en la manzana junto a la C/. Manuela Espinosa en la superficie necesaria.

La edificabilidad que se propone distribuir en las cuatro manzanas a las que se hace referencia anteriormente, se reparte de la forma siguiente, haciendo constar que por estar previsto hacer uso de los aprovechamientos bajo cubierta, se contabilizan éstos como un porcentaje de la superficie total de planta, una vez hecho el tanteo de tener en cuenta la parte cuya altura no sea inferior a 2,20 m, y no 1,50 m como marca la norma, para estar del lado de la habitabilidad de esos espacios.

Las manzanas resultantes son las que se indican en los planos, que configuran el sólido capaz en el que se puede encerrar la edificación que se proyecte, siendo los que lo definen los planos verticales, y los inclinados de la cubierta, de acuerdo con las Normas Urbanísticas, esto es con un antepecho de 1,20 m sobre el nivel de la terraza, en el plano de la fachada, planos inclinados de una pendiente máxima de 40% y mínima de 20%, y cumbreras de altura máxima 4,00 m. En la manzana M-1, por sus características, que puede sobre todo en la C/. Manuela Espinosa, dedicarse a viviendas tipo "duplex", los muros "hastiales", los dos de los extremos, no tendrán que inclinarse, pudiendo mantener el plano vertical hasta el encuentro con los inclinados de las dos fachadas de mayor longitud, pudiendo así mantener la tipología edificatoria en toda la longitud de la manzana.

En todo caso las dependencias que se proyecten bajo cubierta, se contabilizará su superficie, a los efectos de superficie máxima edificable, en aquellas áreas que tengan un altura no inferior a 1,50 m. A los efectos de habitabilidad se contabilizará la superficie que tenga al menos 2,20 m de altura, para calcular las superficies mínimas admisibles en habitaciones que la tengan limitada.

Sobre los planos de fachadas se podrán hacer vuelos de acuerdo con las medidas que establecen las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. para la zona 3 "Casco Actual-Ensanche".

5.2.-APROVECHAMIENTO POR MANZANAS

Manzana M-1:

La manzana M-1, cuyas dimensiones totales en planta son 40,4 m x 20 m, se divide longitudinalmente por el centro de manera que quedan 2 plantas y cubierta hacia la C/. Manuela Espinosa, y 3 plantas y cubierta a la parte posterior. Y como se dice anteriormente los muros hastiales o de los lados estrechos, podrán levantarse verticales hasta el encuentro con los planos inclinados de los de las fachadas de mayor longitud.

La superficie máxima edificable será de 2.540,64 m².

El reparto de superficies en cada una de las parcelas en que se divide la manzana y edificabilidad neta correspondiente es el siguiente:

Parcela	superficie	edificabilidad neta
1-A	1.068,32 m	2,644365157 m ² /m ²
1-B	827,95 m	3,644365157 m ² /m ²
1-C	644,37 m	3,644365157 m ² /m ²

Esta manzana se califica como "Residencial Protegida" en la totalidad del bloque de 2 plantas recayente a la C/. Manuela Espinosa, y en torno a la mitad del bloque de 3 plantas opuesto. Quedando el resto para promoción libre, salvo que se promueva en su totalidad como "protegido".

Se les denomina M1A-3P, a la de 2 plantas, y M1B-3P, a la zona "protegida de 3 plantas. El resto es la M1C-3, si condiciones de limitación en la promoción.

La normativa de aplicación para la zona 3p será similar a la zona 3, salvo que las viviendas que se proyecten deberán cumplir las condiciones de diseño y de venta establecidas para la protección oficial.

Manzana M-2:

La manzana M-2, cumplirá las condiciones de la zona 3 con una altura máxima de 4 plantas y cubierta.

La superficie máxima edificable será de 7.561,03 m², con una edificabilidad neta de 4,644365157 m²/m².

Manzana M-3:

La manzana M-3, cumplirá las condiciones de la zona 3 con una altura máxima de 4 plantas y cubierta.

La superficie máxima edificable será de 7.561,03 m², con una edificabilidad neta de 4,644365157 m²/m².

Manzana M-4:

La manzana M-4, tiene una alineación marcada como envolvente, así como los planos verticales y de cubierta, cumplirá las condiciones de la zona 3 con 4 plantas, pudiendo adecuarse a las necesidades de la edificación que aquí se

sitúe, sólo que sin pasar esos límites. Dado que la edificación medianera es de 5 plantas, debe tratarse como fachada la parte que queda descubierta.

La superficie máxima edificable es de 1.300 m², con una edificabilidad neta de 3,25 m²/m².

5.3.-OTROS CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN

La edificación tendrá que acogerse a las normas generales del PGM de Caravaca de la Cruz, y en cuanto a las específicas, la zona edificable se ha calificado como zona 3 "Ensanche-casco", y por lo tanto tendrá que acogerse a las limitaciones de ésta que son:

3 CASCO ACTUAL-ENSANCHE

CONCEPTO Se califican como "Casco Actual" aquellas áreas marcadas como "3" en los planos de Ordenación, que corresponden a las áreas de edificación más reciente de la ciudad de Caravaca de la Cruz, surgidas de los modernos ensanches y del plan de ordenación que se revisa.

ORDENACIÓN Edificación en manzana cerrada.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

VOLUMEN Limitación de altura, número de plantas y fondo máximo

Parcela mínima 100 m²

Fachada mínima 6 m

Se admiten excepciones entre medianerías de edificaciones existentes.

Altura máxima La que se especifica en los planos.

Altura máxima en m según número de plantas	I - 4 m
	II - 7 m
	III - 10 m
	IV - 13 m
	V - 16 m
	VI - 19 m
	VII - 22 m

Altura mínima Dos plantas menos.

Fondo edificable 17 m en plantas en planta de piso.

Sin limitación en planta baja, salvo que se destine a vivienda, en cuyo caso será también de 17 m.

Vuelos Se permiten vuelos abiertos y cerrados de acuerdo a las siguientes condiciones:

Ancho de calle	Cuerpo cerrado	Balcón
hasta 6 m	0,00 m	0,30 m
de 6 a 8 m	0,40 m	0,70 m
de 8 a 10 m	0,80 m	0,80 m
más de 10 m	1,00 m	1,00 m

Longitud máxima: 75% de fachada

Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas.

USOS

Uso preferente Residencial (todas las plantas sobre rasante)

Usos permitidos Garaje-Aparcamiento: 1.^a y 2.^a Categoría
3.^a y 4.^a Categoría (Edificio exclusivo)

Comercial: 1.^a y 2.^a categoría (Planta baja y sótano anexo)

Oficinas: 1.^a y 2.^a categoría.

3.^a categoría (Todas las plantas sobre rasante)

4.^a categoría (Planta baja, primera y semisótano)

Industrial: 1.^a Categoría (Planta baja).

Hospedaje o Alojamiento Turístico

Salas de Reunión: 1.^a y 2.^a Categoría (Planta baja y sótano anexo)

Religioso

Cultural Educativo: 3.^a y 4.^a Categoría (Planta Primera, baja y sótano anexo)

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

2.^a y 3.^a categoría (Planta baja, primera, semisótano y sótano anexo)

Usos prohibidos Todos los demás.

5.4.-OTRAS DETERMINACIONES

Otras zonificaciones aplicables:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

El transformador, que no consume edificabilidad, se califica como Sistema General de Infraestructuras.

La superficie ocupada es de 27,20 m² (8 x 3,40 m)

ZONA 7 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Los terrenos situados en torno a las manzanas M-2 y M-3 se califican como zona verde pública, complementaria del Sistema General de Espacios Libres.

La superficie es de 1.484,85 m²

La normativa aplicable es:

7 ZONAS VERDES PUBLICAS

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

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Viene condicionado por las prescripciones de la ficha del PE-4 "Polideportivo", con una superficie de 1.940,05 m², aunque se destinan 1.971,84 m² para tal fin.

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

En cumplimiento del contenido del Informe de la Dirección General de Cultura, los trabajos de movimiento de tierras bajo la rasante que se lleven a cabo en el ámbito del Plan Especial, deberán contar con la oportuna supervisión arqueológica y en su caso excavación arqueológica si se produjeran en el lugar hallazgos.

VIARIO

Por las características de la ordenación el viario es de escasa entidad con la única función de dar acceso a las edificaciones, por ello se plantea principalmente de una sola dirección, y se aprovecha para acompañarlo de plazas de aparcamiento en superficie, muy necesarias en la zona.

Se establecen 201 plazas de aparcamiento, que viene a corresponderse con una plaza por cada 100 m² de edificación. De éstas se reservan 5 para personas con discapacidad, que además se sitúan en la proximidad de los polideportivos cubierto y descubierto con el fin de dar servicio a estos equipamientos.

5.5.-NORMATIVA DE RANGO GENERAL

De manera genérica se tendrán en cuenta en las edificaciones los condicionantes del Código Técnico de la Edificación, así como normas de accesibilidad, habitabilidad, etc., y todas aquellas de obligado cumplimiento.

6.-RESUMEN DE USOS DEL SUELO

Las superficies de cada una de las zonas se expresa en el cuadro que se acompaña

DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO		
DENOMINACIÓN	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE
MANZANAS EDIFICABLES	ZONA 3 ENSANCHE	4.464,00
MANZANA-1	ZONA 3 ENSANCHE	808,00
MANZANA-2	ZONA 3 ENSANCHE	1.628,00
MANZANA-3	ZONA 3 ENSANCHE	1.628,00
MANZANA-4	ZONA 3 ENSANCHE	400,00
SGEL PE-4	SGEL	1.971,84,05
ZONA VERDE	ZONA 7	805,50
TRANSFORMADOR	SGI	27,20
VIARIO		8.760,90
TOTAL		15.802,25

7.-SERVICIOS A IMPLANTAR EN EL PLAN ESPECIAL Y CARACTERISTICAS

Las redes y servicios fundamentales que se prevén el plan Especial son los siguientes:

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

RED DE AGUA

RED DE SANEAMIENTO

CANALIZACIÓN DE ACEQUIA

RED ELECTRICA

RED DE ALUMBRADO

RED DE TELEFONIA

RED DE GAS NATURAL

JARDINERIA

El trazado, características y cálculos justificativos de los mismos se detallan a continuación en sus correspondientes apartados:

7.1.-RED VIARIA

El viario interior se prevé de una dirección y calzadas de entre 6 m y 5 m de ancho, aceras de 2 m a 1,5 m a cada lado, y, normalmente, plazas de aparcamiento a un lado o dos, en batería inclinados en el sentido del tráfico para mejorar el acceso.

TIPOS DE FIRMES:

Para todos los viales se proyectan firmes tipo, compuestos por: base y subbase granular de 20 cm de espesor cada una de ellas y capa de rodadura de pavimento asfáltico bituminoso aplicado en caliente de 6 cm de espesor mínimo.

7.2.-APARCAMIENTO

El aparcamiento se dispone de acuerdo con la LSRM, con una previsión de una plaza cada 100 m² edificados y un total de 201, de los que 5 son para personas con discapacidad..

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

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| a) Aparcamiento tipo en batería: | 2'20 m x 4'50 m |
| b) Aparcamiento en cordón: | 2,50 m x 5,50 m |
| b) Aparcamiento para discapacitados: | 3'50 m x 4'50 m |

7.3.-RED DE AGUA

La red de abastecimiento de agua potable, así como la de riego, se efectuarán mediante redes malladas, siendo el entronque previsto el que se acuerde con el Servicio Municipal Aguas para una conducción suficiente para las necesidades que se prevén de 250 l/hab/día x 4 hab x 425 viv = 190 m³/día.

La red interior se proyecta desde la toma de la red general, desde la que se distribuye a todos los puntos de la urbanización mediante la canalización indicada, que discurrirá enterrada debajo de las aceras a una distancia mínima de 1,50 m de la fachada de las edificaciones, con conducción para agua potable, hidrantes y riego. Dispondrá de las llaves de compuerta necesarias para aislar los tramos en caso de avería y válvulas de retención para evitar retornos, según los modelos especificados por el Servicio Municipal.

Las conducciones serán de fundición dúctil de 100 mm de diámetro mínimo.

Las acometidas de abastecimiento de los edificios serán de 1 ó 2 pulgadas y 3 pulgadas para las acometidas contra incendios.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE.

En el Proyecto de Urbanización se cumplirán las Normas Tecnológicas de la Edificación, así como la Normativa sobre abastecimientos de la Dirección General de Obras Hidráulicas, Disposiciones propias del P.G.O.U. y de la empresa suministradora.

Características de las redes:

a) Red de agua potable e hidrantes contra incendios:

Según la N.T.E. se adoptan los siguientes caudales.

0'035 l/seg por vivienda

0'010 l/seg por hidrante

Diámetros:

Conducción de alimentación 150 mm.

Arterias 100 mm.

Los hidrantes contra incendios serán de diámetro nominal mínimo de 100 mm, conectados a redes de diámetro nominal mínimo de 150 mm, y se situarán a distancia no superior a 200 m. Con un caudal tal, que dos hidrantes próximos dispongan de un caudal de 1.000 l/minuto durante dos horas y con una presión de 10 m.c.d.a.

Dotaciones:

Estimando una población de cuatro personas por vivienda, serán necesarios los siguientes caudales:

$250 \text{ l/hab. día} \times 4 \text{ hab} = 1 \text{ m}^3 \text{ viv/día}$

b) Red de riego:

las características de la red serán

Diámetros:

Arterias 150 mm.

Distribuidores 100 mm.

7.4.-RED DE SANEAMIENTO

Las características de la red se ajustarán a las determinaciones del Servicio Municipal de Aguas, en cuanto a sus dimensiones, diámetro mínimo 300 mm, y las siguientes características: conducciones de hormigón resistente a los sulfatos, sobre lecho de arena de 15 cm de espesor, unión de campana con junta de goma.

La conexión a la red municipal se efectuará según acuerdo con el Ayuntamiento y la propiedad.

Esquema proyectado:

La red de saneamiento responderá al tipo unitario, canalizando las aguas negras y blancas. Se prevé bajo viales peatonales o red viaria. El esquema de la red es del tipo ramificado, con cámaras de descarga en cabeceras si son necesarias, y colocando pozos de registro cada 45 m máximo, con tapas de

fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE. La pendiente mínima admitida será del 3 por mil.

Características a tener en cuenta:

Velocidad del agua = 0'5 a 3 m/sg

Sección mínima de alcantarillado 300 mm.

Cálculo:

Para el cálculo de los elementos de la red de saneamiento se adoptarán, como caudales de aguas el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua potable. A los caudales obtenidos se les aplicará un coeficiente de escorrentía según la naturaleza de la superficie de que se trate.

Las dimensiones de las tuberías se fijarán de acuerdo con el método previsto por las N.T.E.-ISA, para el número de viviendas previstas y las equivalentes para los demás tipos de construcciones, para una pendiente del 3 por mil como mínimo y para una sección mínima de 300 mm.

7.5.-CANALIZACIÓN DE ACEQUIA

La canalización de la acequia se hará de acuerdo con las condiciones expuestas por la Comunidad de Regantes Fuentes del Marqués de Caravaca de la Cruz, en su escrito que se adjunta en el anexo, que son las siguientes:

Tubería de hormigón de 1000 mm de diámetro.

Registros cada 15 m para limpieza.

Colocación por los viales aunque haya que desviarse el cauce.

Antes de comenzar las obras deberá comunicarse a la Comunidad para que el Requeridor supervise los trabajos.

7.6.-RED ELECTRICA

Se dispone un centro de transformación situado junto al polideportivo. La red subterránea de Media Tensión se establece para dar servicio a la totalidad de la demanda prevista.

La acometida se establecerá en base al informe facilitado por la compañía suministradora que se acompaña como anexo.

La red que se proyecte y sus elementos cumplirán con la siguiente reglamentación:

Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre.

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto e Instrucciones Técnicas Complementarias.

Reglamento de Verificaciones Eléctricas y de Regularidad en el Suministro de Energía, Decreto de 12 de marzo de 1.954 y su modificación en el Real Decreto 1725/1984 de 18 de julio de 1.984.

Reglamento de Estaciones de Transformación de 23 de febrero de 1.949.

La acometida partirá del último apoyo de la Línea Aérea de Alta Tensión y alimentará a los centros de transformación. Será del tipo subterráneo con conductor de aluminio y aislamiento de papel impregnado, bajo aceras o viales y con cobertura de aviso y protección a 10 cm por encima de ella, mediante ladrillo, piezas cerámicas, hormigón, etc.

Centros de Transformación:

Se establecerán los necesarios de acuerdo a los cálculos justificativos de potencias. Para ello se ha estimado un tipo de electrificación básica de 5.750 W a 230 v, para todas las viviendas, de lo que se desprende, si consideramos en torno a las 190 viviendas, una previsión de cargas para éstas, de acuerdo con la ITC-BT-10 de:

Viviendas	$5.750 \times [15,3 + (190 - 21) \times 0,5] = 530 \text{ kw}$
Garajes	$6.000 \text{ m}^2 \times 10 \text{ w/m}^2 = 60 \text{ kw}$
Oficinas	$400 \text{ m}^2 \times 100 \text{ w/m}^2 = 40 \text{ kw}$
Alumbrado público	
Viario	$8.080 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ w/m}^2 = 12,1 \text{ kw}$
Zonas verdes	$3.425 \text{ m}^2 \times 1 \text{ w/m}^2 = 3,4 \text{ kw}$
	645,5 kw

La conexión a la red general se hará de acuerdo con las indicaciones del informe de IBERDROLA que se acompaña en el anexo y se refleja en el plano correspondiente.

Se prevé un solo transformador que estará equipado con los correspondientes elementos de maniobra, protección, transformación en Media Tensión, así como los cuadros de Baja Tensión necesarios para las distintas salidas.

Redes de distribución en baja tensión.

Desde el centro de transformación previsto en el Plan Especial se instalarán las redes de baja tensión que alimentarán tanto a las viviendas como a los diferentes servicios. Serán del tipo subterráneo, directamente enterradas, con conductores de aluminio, aislamiento para 1.000 v, de P.R.C. en zanjas con cobertura de aviso de las mismas características que las especificadas anteriormente.

El diseño de las redes subterráneas de baja tensión responderá a criterios de caída de tensión máxima del 5% y las densidades de corriente admisibles establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto).

Las distancias a otras conducciones serán las siguientes:

A otras conducciones eléctricas	0'25 m.
Telefonía	0'20 m.
Abastecimiento de agua	0'20 m.
Alcantarillado	0'20 m.

7.7.-ALUMBRADO PUBLICO

Se establecen tres criterios en cuanto a niveles de iluminación en función de las anchuras de viales y de las características de cada zona.

18 Lux para viales principales interiores. Mínimo 15 lux.

12 Lux para viales secundarios. Mínimo 10 lux.

8 Lux para zonas ajardinadas y de servicio. Mínimo 5 lux.

La instalación se efectuará subterránea bajo tubo PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc. con conductores aislados para 1.000 V. Los soportes serán del tipo báculo de chapa de acero galvanizada en caliente por inmersión de 3 ó 4 mm. Tendrán preferentemente una altura de 14 m, según la anchura de las calles y se colocarán sobre basamentos de hormigón.

El tipo de fuente será de aluminio inyectado con cierre de altura y resistencia de impacto.

Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

La instalación se realizará con doble circuito para media noche y noche entera o con reductor de consumo.

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto e Instrucciones Técnicas Complementarias.

7.8.-JARDINERIA

Se proyecta en el Plan Especial el tratamiento de las zonas ajardinadas de los espacios de dominio y uso público y en viario de forma adecuada a cada caso, incorporando las obras de fábrica precisas, rellenos de tierra vegetal y arbolado y plantaciones adecuadas a la climatología del lugar.

7.9.-TELEFONIA

Se establecerá la red de telefonía, canalización subterránea y arquetas, adecuada a la demanda prevista y según determinaciones de la Compañía y las NTE, según el informe emitido al efecto y que se acompaña en el anexo.

7.10.-GAS NATURAL

Se establecerá la red de gas natural, canalización subterránea y arquetas, adecuada a la demanda prevista y según determinaciones de la Compañía y las NTE, según el informe emitido al efecto y que se acompaña en el anexo.

8.-ETAPAS

Para el desarrollo del Plan Especial se prevé una sola etapa de 3 años de duración.

8.1.-PROGRAMA DE EDIFICACION

La edificación del Plan Especial se llevará a cabo durante un programa de 3 años de duración, que coincide con el de la única etapa en la que se prevé la ejecución del Plan y que se desarrollará en su apartado específico del Plan de Etapas.

8.2.-MODO DE EJECUCION

Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo a las previsiones de este Plan Especial, de tal modo que se garanticen todos los servicios y en las fases previstas, tal y como se indicará en el Proyecto de Urbanización. No obstante se fija para la ejecución del Plan Especial el siguiente programa:

Realización como primer paso:

Colocación de medios de seguridad e higiene

Movimiento de tierras

Excavaciones de zanjas y pozos de alcantarillado

Colocación de red de alcantarillado

Como segundo paso:

Excavaciones de zanjas del resto de servicios

Colocación de estas redes

Compactación de viales

En tercer lugar se procederá a:

Colocación de bordillos

Realización de aceras

En cuarto lugar se procederá a:

Plantación de arbolado en zonas verdes

Pavimentación de calzadas

Pavimentación de aceras

Plantación de alcorques

Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a otros usos.

8.3.-SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación previsto para este Plan Especial, es el de COMPENSACION. Por lo que se deberán cumplir a este efecto las determinaciones de los artículos de la LSRM, que le sean de aplicación.

8.4.-COMPROMISOS

De acuerdo con las determinaciones del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, los compromisos son los siguientes:

El modo de ejecución de las obras de urbanización y previsiones sobre la futura conservación de las mismas, se redacta en base a lo siguiente:

a).- Las obras de urbanización serán llevadas a cabo por los promotores, o quienes se subroguen en su posición, contratando al efecto su ejecución con empresas especializadas.

b).- En la ejecución de las infraestructuras y servicios se tendrá en cuenta las siguientes normas:

Los trabajos de urbanización se ajustarán al Proyecto de Urbanización que se realice y a las condiciones constructivas que se determinen y especifiquen en los Pliegos de Condiciones Técnico-Facultativas del mismo.

Una vez finalizada la urbanización se solicitará al Ayuntamiento su aceptación, sometiendo a la jurisdicción municipal todas las cesiones. El Ayuntamiento podrá aceptar parte o toda la propiedad con anterioridad a la finalización de todas las obras, a medida de que se vayan realizando.

La conservación de las obras y de los espacios ajardinados será de cuenta de la Junta de Compensación, mientras dure el plazo de garantía. En cuanto a la futura conservación de las obras de urbanización tales como: red viaria, red de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y zonas ajardinadas, siempre que no hayan pasado a posesión del Ayuntamiento, serán conservadas en perfecto estado por la Junta de Compensación.

Las obras de infraestructura y la implantación de servicios se llevarán a efecto según lo previsto en el Plan de Etapas de este Plan Especial.

8.5.-COMPROMISOS GENERALES

Se determinan los siguientes:

a).- Los propietarios de los terrenos se comprometen formalmente a la total terminación de las obras de acuerdo a los proyectos redactados.

b).- La reserva de los terrenos indicados en el Plan para los servicios Urbanísticos Municipales, poniendo así mismo a disposición del Ayuntamiento dichos terrenos de acuerdo con las disposiciones vigentes.

c).- Cesión al Ayuntamiento del sistema local de viario y de espacios libres de dominio y uso público y demás dotaciones previstas en este Plan Especial.

d).- Según la LSRM, una vez aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado cederán gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres y zonas verdes establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la referida Ley.

Según la LSRM, una vez aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado cederán al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirirán, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

8.6.-GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO

Los promotores se comprometen a la presentación de las garantías establecidas por la LSRM.

8.7.-MEDIOS ECONOMICOS

Los promotores del presente Plan Especial cuentan con medios económicos, personales y técnicos, suficientes para garantizar la efectiva ejecución del mismo.

No obstante, se pretende, tal como se expone en el Estudio Económico-Financiero, financiar las etapas posteriores con las resultantes de las primeras fases.

8.8.-GARANTIA

Para el exacto cumplimiento de todos los compromisos expuestos, se presentará como garantía el 10% del coste de la implantación de los servicios y obras de urbanización, según la evaluación económica descrita en este Plan Especial de 338.168,15 €, resultando por lo tanto la cantidad de 33.816,81 € que se garantizará según lo previsto por la LSRM.

8.9.-FINANCIACION

La financiación para la ejecución de este Plan Especial, se basa en los siguientes extremos:

- a).- Recursos propios.
- b).- Venta de viviendas durante la ejecución de las obras.
- c).- Préstamos al promotor.

8.10.-RECURSOS PROPIOS

Los recursos propios de que dispone la propiedad que tramita este Plan Especial, ascienden a la cantidad indicada en el Estudio Económico-Financiero.

8.11.-VENTA DE VIVIENDAS

Se estima que en el transcurso de la obra se pueden vender parte de las viviendas edificables.

8.12.-PRESTAMOS

Se estima que se podría acceder a un préstamo, sirviendo como garantía el valor de los terrenos propiedad de los promotores, riesgo que aceptaría cualquier entidad financiera y que supondría un 20% del presupuesto previsto como máximo.

9.-EVALUACION ECONOMICA

El sistema de actuación propuesto es el de compensación en virtud de la LSRM, pues este sistema se desarrolla a iniciativa del propietario o propietarios que representan al menos el 50% de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

Los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenario y de dirección estará representado el Ayuntamiento.

Según la LSRM, tienen consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

- Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

- Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

- Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

- Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

- Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales

- Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno cuando sean procedentes.

Según la LSRM, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo.

Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

Según la LSRM, los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

Según la LSRM, los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo,

serán repercutidos por la administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados.

Para la evaluación económica se tienen en cuenta las siguientes determinaciones:

9.1.-GASTOS DE URBANIZACIÓN (G.U.)

MOVIMIENTO DE TIERRAS

Con las características especificadas en excavación, relleno, apisonado, etc.

P.E.M. = 23.671,77 €

SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Las características de la red son las señaladas en este Plan Especial.

P.E.M. = 40.725,22 €

CANALIZACIÓN DE ACEQUIA

Se hará de acuerdo con las determinaciones de la Comunidad de regantes de las Fuentes del Marqués.

P.E.M. = 20.000,00 €

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Conexiones con los sistemas generales y red de agua, hidrantes y riego con las características especificadas incluso excavación, relleno y apisonado y p/p de piezas especiales llaves, etc.

P.E.M. = 23.816,82 €

ELECTRIFICACIÓN, RED DE TELEFONÍA Y GAS NATURAL

Conexiones con los sistemas generales, desmontaje de líneas existentes, e instalación de las nuevas, transformador, etc.

P.E.M. = 33.816,82 €

ALUMBRADO PÚBLICO

Las características son las especificadas en esta documentación y las desarrolladas en el Plan Especial.

P.E.M. = 50.725,22 €

PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS

PAVIMENTACIONES Y FIRMES

El trazado y dimensiones, vienen definidos y están desarrollados en este Plan Especial siendo sus características las siguientes:

Base granular de 20 cm.

Capa de imprimación.

Subbase granular de 20 cm.

Aglomerado en caliente.

ACERAS

De 1'5 m de ancho mínimo, incluso excavación, encachado, mortero y pavimentación con losa de terrazo ranurada de 30 x 30 cm y bordillos prefabricados de hormigón.

Encachado

Mortero de cemento

Pavimento de terrazo ranurado

Bordillo prefabricado de hormigón

Alcorques

P.E.M. = 118.358,85 €

MOBILIARIO URBANO Y JARDINERIA

P.E.M. = 13.526,73 €

SEGURIDAD Y CONTROL EN OBRA

Se estima el siguiente coste:

P.E.M. = 13.526,73 €

COSTO TOTAL

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización a la siguiente cantidad que a continuación se detalla:

1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	26.671,77 €
2.- SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	40.725,22 €
3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA	23.816,82 €
4.- ELECTRIFICACIÓN, TELEFONÍA Y GAS	33.816,82 €
5.- ALUMBRADO PÚBLICO	50.725,22 €
6.- CANALIZACIÓN DE ACEQUIA	20.000,00 €
7.- PAVIMENTACIONES, FIMES Y ACERAS	118.358,85 €
8.- MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	13.526,73 €
9.- SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	13.526,73 €

P.E.M. = 338.168,15 €

GASTOS GENERALES 14% = 47.343,54 €

BENEFICIO INDUSTRIAL 6% = 20.290,09 €

TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA = 405.801,78 €

I.V.A. 16% = 64.928,28 €

--

TOTAL P. DE CONTRATA CON I.V.A. = 470.730,06 €

COSTO MEDIO URBANIZACION = 29,89 €/m²

GASTOS REALIZADOS EN LA REDACCIÓN DE DOCUMENTOS (G.D.):

PROGRAMA DE ACTUACIÓN 2.320 €

PLAN ESPECIAL 12.180 €

PROYECTO DE REPARCELACIÓN 3.480 €

PROYECTO DE URBANIZACIÓN 31.320 €

ESCRITURAS Y REGISTRO 3.480 €

TOTAL 52.780 €

COSTE ESTIMADO DE URBANIZACIÓN Y REDACCIÓN DE DOCUMENTOS POR METRO CUADRADO DE APROVECHAMIENTO:

G.U. + G.D. = 470.730,06 € + 52.780 € = 523.510,06 €

523.510,06 € / 15.802 m² = 33,13 €/m²

OBSERVACIONES:

Se debe de tener en cuenta que este presupuesto es orientativo, considerándose precios unitarios obtenidos de obras análogas y que los gastos generales, beneficio industrial, así como el I.V.A. y los precios de ejecución de las obras de urbanización son los del año en curso. Estos precios se verán afectados del incremento de los costes de los materiales y mano de obra por el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este Plan Especial y el comienzo de las obras. El Proyecto de Urbanización es el documento que fijará definitivamente la evaluación de las obras que ahora se ha hecho manera estimativa.

10.-PLAN DE ACTUACIÓN

De acuerdo con la Ley LSRM, se establece este Plan de Actuación como documento integrante de este Plan Especial y con el contenido preciso relativo a la gestión del Plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.

Sólo se establece una única etapa, a desarrollar mediante una unidad de actuación, según lo dispuesto en el Plan Especial, por poseer entidad suficiente, no obstante como ya se ha dicho podrá modificarse este extremo y establecerse varias unidades, mediante el oportuno expediente.

La ejecución de la unidad se llevará a cabo en un plazo de 3 años como máximo.

10.1.-PLAZOS

Se establece un plazo de 3 años de duración, para las obras de urbanización y 3 años para las de edificación de las viviendas. El del Sistema General vinculado se prevé conjunta y simultáneamente con el Plan Especial.

10.2.-SUPERFICIE

La superficie de la única etapa es coincidente con la superficie total del Plan Especial y es de 15.802,25 m².

10.3.-EJECUCION

La ejecución se llevará a efecto de forma completa.

El Ayuntamiento controlará las obras de urbanización de iniciativa privada para su adecuada integración a los servicios generales y promoverá los equipamientos necesarios en el suelo que le ha dotado la iniciativa privada.

La iniciativa privada elaborará el correspondiente proyecto de compensación, que será aprobado si procede, por la administración competente una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, el organismo que lo hubiere adoptado lo notificará a todos los interesados y procederá a otorgar escritura pública o a expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos.

El sistema de actuación fijado en el Plan Especial es el de COMPENSACION.

Respecto los deberes de cesión y urbanización y solicitud de licencias, se regirá por la legislación vigente y las ordenanzas del Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz.

El sistema de compensación requiere la constitución de garantías por parte de la iniciativa privada para que en el caso que ésta desaparezca, el Ayuntamiento

pueda ejercer su derecho sobre las citadas garantías, y disponer de recursos con los que completar la urbanización.

10.4.-ORDEN DE PRIORIDADES

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación, de las dotaciones y de las redes de servicio previstas. Se establece el siguiente orden de prioridades orientativo, aunque será el correspondiente Proyecto de Urbanización el que las describa.

Construcción de viales principales de acceso al área objeto del Plan Especial, y realización de redes de infraestructura que discurran por ellos, lo que permitirá el enlace de las redes del Plan Especial con las generales.

Realización de redes de infraestructura en viales perimetrales (redes de agua, alcantarillado y electrificación).

Canalización de acequia.

Red eléctrica de media tensión y centros de transformación.

Pavimentación de calzada, encintado de aceras, redes de agua, alcantarillado y electrificación en viario principal.

Pavimentación de calzada, encintado de aceras, redes de agua, alcantarillado y electrificación en viario secundario.

Realización de Zonas verdes

Plantación de arbolado en alcorques

Reposición de faltas en jardinería.

Repaso de pavimentaciones.

DOTACIONES

Las dotaciones previstas son las siguientes:

Zonas verdes

Para estas dotaciones los servicios urbanísticos a implantar serán completos, es decir con todos los servicios urbanísticos exigibles realizados tanto de agua, como electricidad, alcantarillado, pavimentación, saneamiento y jardinería en zonas públicas.

El Ayuntamiento controlará las obras de urbanización de iniciativa privada y ejecutará los equipamientos en el suelo puesto a su disposición por la iniciativa privada.

10.5.-ALTERNATIVAS

Sólo se establece la alternativa descrita, por considerarse como la que más se ajusta a las determinaciones del P.G.M.O. de Caravaca de la Cruz y requisitos formulados por la propiedad.

10.6.-CONCLUSION

Con lo expuesto anteriormente se da por concluido y la documentación adjunta se da por completada la necesaria para la definición de este Plan Especial.

=====

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

INDICE

1.-ANTECEDENTES

2.-Identificación del promotor, y relación de los propietarios

3.-Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente

3.1.-JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

3.2.-SISTEMA DE ATUACIÓN

4.-Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones

4.1.-GASTOS DE URBANIZACIÓN (G.U.)

4.2.-PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES

5.-Plazos para la ejecución de la actuación

5.1.-PLAZOS

5.2.-SUPERFICIE

5.3.-EJECUCION

5.4.-ORDEN DE PRIORIDADES

6.-Garantías que aseguren la ejecución de la actuación,

7.-COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL

PLANOS

1.- SITUACIÓN

2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3.- CATASTRAL

4.- RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA

1.-ANTECEDENTES

De acuerdo con el Artículo 172 de la LSRM la ejecución del planeamiento exige la redacción del Programa de Actuación, cuyo contenido define este artículo:

Artículo 172

1. Los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

2. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Programas de Actuación contendrán:

a) Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

b) Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al Avance de planeamiento que se acompañe como anexo.

c) Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 160 de esta Ley.

d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

f) Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador previstos en cuantía del 10 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

2.-Identificación del promotor, y relación de los propietarios

el promotor de la actuación es:

INTERVIAS VALENCIA CONSTRUCCIONES, S.L. con C.I.F. A-73.416.463, con domicilio en C/.Maestro Alonso,2, entlo A, 30005, Murcia, propietario del 51,13% de la superficie de la actuación.

La relación de propietarios es la siguiente:

PROPIETARIO	C.I.F. o D.N.I.	DOMICILIO	LOCALIDAD
INTERVIAS VALENCIA CONSTRUCCIONES, S.L.	A-73.416.463	C/.Maestro Alonso,2, entlo A	30005, Murcia
Corporelo, S.L.	B-62.560.966	C/Butjosa 87	08150, Paret del Valles (Barcelona)
Fernando Díaz García	23.162.297-D	Ctra Murcia Nº 3	30400, Caravaca de la Cruz (MURCIA)
Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz		Plaza del Arco, s/n	30400, Caravaca de la Cruz

Hay una propiedad que está pendiente de identificar mediante Resolución Judicial.

La distribución de la propiedad es la siguiente:

PROPIEDADES CON DATOS CATASTRALES			
PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	0383901XH0108C0001KH	Corporelo, S.L.	1.491,00
2	0383902XH0108C0001RH	IVC	4.824,00
3	0383903XH0108C0001DH	IVC	3.010,00
4	0383904XH0108C0001XH	PENDIENTE DE R. JUDICIAL	639,00
6	0383906XH0108C0001JH	Fernando Díaz García	142,00
7	0383907XH0108C0001EH	AYUNTAMIENTO	365,00
9	0384909WH9133S0001EU	AYUNTAMIENTO	2.848,00
8		AYUNTAMIENTO (VIARIOS)	2.483,25
		TOTAL	15.802,25

El número de parcela coincide con el catastral y el que se representa en el plano.

Se acompañan como ANEXO las fichas y planos catastrales.

De acuerdo con el levantamiento topográfico y la realidad del terreno resultan las superficies siguientes:

PROPIEDADES SEGÚN DATOS REALES EN EL TERRENO				
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE	PORCENTAJE TOTAL PROPIETARIO
1	Corporelo, S.L.	1.479,65	9,364	9,364
2	IVC	4.900,70	31,013	57,718
3	IVC	4.219,99	26,705	
4	La propiedad de ésta parcela se encuentra pendiente de resolución judicial.	511,2	3,235	3,235
6	Fernando Díaz García	162,35	1,027	1,027
7	AYUNTAMIENTO	359,52	2,275	28,656
9	AYUNTAMIENTO	1.716,91	10,865	
8	AYUNTAMIENTO (VIARIOS)	2.451,93	15,516	
	TOTAL	15.802,25	100,00	100,00

3.-Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente

3.1.-JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

Los terrenos que comprende este Plan Especial, se encuentran situados en una zona al Este del casco urbano de Caravaca de la Cruz, en la parte que completa éste en su área central residencial previa a la de actividad

económica y dotacional que se desarrolla a ambos lados de la Carretera de Murcia a la entrada de dicho núcleo. Completa el vacío que existe entre los almacenes que en la actualidad dan fachada a la Carretera de Murcia, calle Puente del Molino, calle Manuela Espinosa, Polideportivo Municipal y accesos al Pabellón Polideportivo, y otros equipamientos. Queda, por lo tanto, al pie, en cierta medida, de la parte posterior del cerro en el que se encuentra el castillo, con el Santuario de la Vera-Cruz, y con vistas a éste.

El ámbito del Plan Especial se ajusta al límite de los terrenos de propiedad privada, incluidos los ensanches de las calles Puente del Molino y Manuela Espinosa, sin que ello suponga aumento de la superficie, ya que se ajusta con el viario de titularidad pública que accede hacia las instalaciones deportivas desde la Carretera de Murcia.

El nivel de aprobación definitiva del PGM de Caravaca de la Cruz, posibilita la formulación del presente Plan Especial, así como la iniciativa particular que lo aborda ha considerado adecuado, por la conformidad del resto de los propietarios, entre los que se incluye el propio Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, llevar a cabo los trabajos de redacción del presente Plan Especial y someterlo a su tramitación para la aprobación definitiva, dado que, a su vez, se tiene previsto desarrollar la promoción inmobiliaria correspondiente a su propiedad una vez que pueda hacerse efectiva ésta, con la consiguiente urbanización de los terrenos y completar así esta área, complementaria de la zona de equipamientos contigua.

La ordenación proyectada se ha resuelto de manera que se vaya ajustando la edificación a la topografía del terreno, y con escalonamiento en alturas para ir adecuándose a la tipología del casco antiguo con la que es colindante, por lo que las alturas se van escalonando de 2p, 3p y 4p. Se sitúa una manzana, la M-1, siguiendo la alineación de la C/. Manuela Espinosa, con 2 plantas, y 3 plantas a la vuelta, en esta manzana se ubican las que se han de destinar a Protección Pública; dos manzanas, la M-2 y M-3, de 4 plantas; y la manzana M-4 medianera con la que está calificada como suelo urbano consolidado, y dado que se prevé una utilización para un uso específico, y con una edificabilidad limitada y ajustada a las necesidades de la misma, se limita la altura a 4 plantas.

La zona comprendida entre las manzanas paralelas al polideportivo y la calle que une la carretera de Murcia con la calle Puente del Molino, se destina a zona verde.

El viario interior, dado que su función es la de dar acceso a las edificaciones y aparcamiento en superficie, se limita en su ancho, con un solo sentido de circulación, y aprovechando, principalmente el que se sitúa frente a la valla del polideportivo, para generar plazas de aparcamiento en superficie al servicio, además de la edificación, de estas instalaciones y equipamientos.

Cuadro correspondiente a las manzanas edificables

PLAN ESPECIAL PE-4					
SUPERFICIE SECTOR PE-4			15.802,25		m ²
APROVECHAMIENTO NETO			18.962,70		m ²
EDIFICABILIDAD			1,20		m ² /m ²
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)		PLANTAS	EDIF. MÁXIMA (m ²)	EDIF. NETA (m ² /m ²)
PLAN ESPECIAL PE-4	PE-4				
MANZANA 1-A	3P	404,00	2	1.068,32	2,644365157
MANZANA 1-B	3P	227,19	3	827,95	3,644365157
MANZANA 1-C	3	176,81	3	644,37	3,644365157
MANZANA 2	3	1.628,00	4	7.561,03	4,644365157
MANZANA 3	3	1.628,00	4	7.561,03	4,644365157
MANZANA 4	3	400,00	4	1.300,00	3,250000000
TOTAL		4.464,00		18.962,70	4,247916797
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL-PE4	1.971,84			
ZONAS VERDES	7	805,50			
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	SGI-PE4	27,20			
VIARIO		8.760,90			
TOTAL		15.802,25			

3.2.-SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto para este Plan Especial, es el de COMPENSACION. Por lo que se deberán cumplir a este efecto las determinaciones de los artículos de la LSRM, que le sean de aplicación.

4.-Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones

4.1.-GASTOS DE URBANIZACIÓN (G.U.)

Según el artículo 160 de la Ley 1/2001 del suelo de la Región de Murcia, tienen consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

- Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

- Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

- Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

- Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos por en cada caso por el planeamiento.

- Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales

- Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno cuando sean procedentes.

Según el artículo 160.2, de la Ley 1/2001, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo.

Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

Según el artículo 160.3 de la Ley 1/2001, los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

Según el artículo 160.4 de la Ley 1/2001, los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los

requeridos para el mismo, serán repercutidos por la administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados.

EVALUACION DE GASTOS

MOVIMIENTO DE TIERRAS

Con las características especificadas en excavación, relleno, apisonado, etc.

P.E.M. = 23.671,77 €

SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Las características de la red son las señaladas en este Plan Especial.

P.E.M. = 40.725,22 €

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Conexiones con los sistemas generales y red de agua, hidrantes y riego con las características especificadas incluso excavación, relleno y apisonado y p/p de piezas especiales llaves, etc.

P.E.M. = 23.816,82 €

CANALIZACIÓN DE ACEQUIA

Se hace de acuerdo con las determinaciones de la Comunidad de Regantes de las Fuentes del Marqués.

P.E.M. = 20.000,00 €

ELECTRIFICACIÓN, RED DE TELEFONÍA Y GAS NATURAL

Conexiones con los sistemas generales, desmontaje de líneas existentes, e instalación de las nuevas, transformador, etc.

P.E.M. = 33.816,82 €

ALUMBRADO PÚBLICO

Las características son las especificadas en esta documentación y las desarrolladas en el Plan Especial.

P.E.M. = 50.725,22 €

PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS

PAVIMENTACIONES Y FIRMES

El trazado y dimensiones, vienen definidos y están desarrollados en este Plan Especial siendo sus características las siguientes:

Base granular de 20 cm.

Capa de imprimación.

Subbase granular de 20 cm.

Aglomerado en caliente.

ACERAS

De 1'5 m de ancho mínimo, incluso excavación, encachado, mortero y pavimentación con losa de terrazo ranurada de 30 x 30 cm y bordillos prefabricados de hormigón.

Encachado

Mortero de cemento

Pavimento de terrazo ranurado

Bordillo prefabricado de hormigón

Alcorques

P.E.M. = 118.358,85 €

MOBILIARIO URBANO Y JARDINERIA

P.E.M. = 13.526,73 €

SEGURIDAD Y CONTROL EN OBRA

Se estima el siguiente coste:

P.E.M. = 13.526,73 €

COSTO TOTAL

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización a la siguiente cantidad que a continuación se detalla:

1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	26.671,77 €
2.- SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	40.725,22 €
3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA	23.816,82 €
4.- CANALIZACIÓN DE ACEQUIA	20.000,00 €
4.- ELECTRIFICACIÓN, TELEFONÍA Y GAS	33.816,82 €
5.- ALUMBRADO PÚBLICO	50.725,22 €
6.- PAVIMENTACIONES, FIMES Y ACERAS	118.358,85 €
7.- MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	13.526,73 €
8.- SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	13.526,73 €

P.E.M.	=	338.168,15 €
GASTOS GENERALES 14%	=	47.343,54 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	=	20.290,09 €

TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	=	405.801,78 €
I.V.A. 16%	=	64.928,28 €

TOTAL P. DE CONTRATA CON I.V.A.	=	470.730,06 €
COSTO MEDIO URBANIZACION	=	29,89 €/m ²

GASTOS REALIZADOS EN LA REDACCIÓN DE DOCUMENTOS (G.D.):

PROGRAMA DE ACTUACIÓN	2.320 €
PLAN ESPECIAL	12.180 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	3.480 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	31.320 €
ESCRITURAS Y REGISTRO	3.480 €
TOTAL	52.780 €

COSTE ESTIMADO DE URBANIZACIÓN Y REDACCIÓN DE DOCUMENTOS POR METRO CUADRADO DE APROVECHAMIENTO:

G.U. + G.D. = 470.730,06 € + 52.780 € = 523.510,06 €

523.510,06 € / 15.802 m² = 33,13 €/m²

4.2.-PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES

Sólo se establece una única etapa, a desarrollar mediante una unidad de actuación, según lo dispuesto en el Plan Especial, por poseer entidad suficiente,

no obstante como ya se ha dicho podrá modificarse este extremo y establecerse varias unidades, mediante el oportuno expediente.

La ejecución de la unidad se llevará a cabo en un plazo de 3 años como máximo, con una distribución de inversiones en torno al tercio de la inversión total por año, y según lo establecido en el artículo 160.2 de la Ley del Suelo Regional.

5.-Plazos para la ejecución de la actuación

5.1.-PLAZOS

Se establece un plazo de 3 años de duración, para las obras de urbanización y 3 años para las de edificación de las viviendas. El del Sistema General vinculado se prevé conjunta y simultáneamente con el Plan Especial.

5.2.-SUPERFICIE

La superficie de la única etapa es coincidente con la superficie total del Plan Especial y es de 15.802,25 m².

5.3.-EJECUCION

La ejecución se llevará a efecto de forma completa.

El Ayuntamiento controlará las obras de urbanización de iniciativa privada para su adecuada integración a los servicios generales y promoverá los equipamientos necesarios en el suelo que le ha dotado la iniciativa privada.

La iniciativa privada elaborará el correspondiente proyecto de compensación, que será aprobado si procede, por la administración competente una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, el organismo que lo hubiere adoptado lo notificará a todos los interesados y procederá a otorgar escritura pública o a expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos.

El sistema de actuación fijado en el Plan Especial es el de COMPENSACION.

Respecto los deberes de cesión y urbanización y solicitud de licencias, se regirá por la legislación vigente y las ordenanzas del Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz.

El sistema de compensación requiere la constitución de garantías por parte de la iniciativa privada para que en el caso que ésta desaparezca, el Ayuntamiento pueda ejercer su derecho sobre las citadas garantías, y disponer de recursos con los que completar la urbanización.

5.4.-ORDEN DE PRIORIDADES

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación, de las dotaciones y de las redes de servicio previstas. Se establece el siguiente orden de prioridades orientativo, aunque será el correspondiente Proyecto de Urbanización el que las describa.

Construcción de viales principales de acceso al área objeto del Plan Especial, y realización de redes de infraestructura que discurran por ellos, lo que permitirá el enlace de las redes del Plan Especial con las generales.

Realización de redes de infraestructura en viales perimetrales (redes de agua, alcantarillado y electrificación)

Red eléctrica de media tensión y centros de transformación.

Pavimentación de calzada, encintado de aceras, redes de agua, alcantarillado y electrificación en viario principal.

Pavimentación de calzada, encintado de aceras, redes de agua, alcantarillado y electrificación en viario secundario.

Realización de Zonas verdes

Plantación de arbolado en alcorques

Reposición de faltas en jardinería.

Repaso de pavimentaciones.

DOTACIONES

Las dotaciones previstas son las siguientes:

Zonas verdes

Para estas dotaciones los servicios urbanísticos a implantar serán completos, es decir con todos los servicios urbanísticos exigibles realizados tanto de agua, como electricidad, alcantarillado, pavimentación, saneamiento y jardinería en zonas públicas.

El Ayuntamiento controlará las obras de urbanización de iniciativa privada y ejecutará los equipamientos en el suelo puesto a su disposición por la iniciativa privada.

6.-Garantías que aseguren la ejecución de la actuación,

Los promotores del presente Plan Parcial asegurarán su ejecución mediante crédito comprometido con cargo a los fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

El importe económico para el pago de la ejecución total de las obras de urbanización e implantación de servicios queda garantizado por los propietarios de los terrenos. La financiación de esta actuación se apoya en los siguientes extremos:

a).- Recursos propios.

b).- Venta de parcelas durante la ejecución del planeamiento.

c).- Préstamos al promotor.

a).- Recursos propios.

Los recursos que dispone en la actualidad la propiedad que tramita y va a ejecutar el desarrollo de este Plan Parcial supone un 30% del presupuesto total estimado.

b).- Venta de parcelas durante la ejecución del planeamiento.

Se prevé que durante la ejecución de la obra se puedan vender un número de viviendas con un 40% del presupuesto total estimado.

c).- Préstamos al promotor.

Puesto que el valor de la finca serviría como garantía para un préstamo y dado que los riesgos para esta operación los aceptaría cualquier entidad financiera, se estima que se podría acceder a un préstamo del monto restante.

La ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, por su importe alícuota correspondiente.

El urbanizador deberá de ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio. No obstante, se admitirá el proceso simultáneo de urbanización y edificación, en cuyo caso el titular de la finca sobre la que solicita licencia, deberá garantizar el importe total de los servicios urbanísticos necesarios para que la finca adquiera la condición de solar, debiendo comprometerse a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización, e incorporar esta

condición en las transmisiones de dominio que pueda realizar (art. 162.3 y 211 de la Ley 1/2001, de 24 de abril del suelo de la Región de Murcia).

Se contribuirá a financiar las redes de comunicaciones y servicios, así como cualquier otra situación de conexión con los sistemas generales que se defina en el futuro, en instrumentos de planeamiento y ejecución de obras y que puedan afectar el ámbito que se gestiona.

7.-COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL

Según el artículo 162.1 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y como requisito para su efectividad.

En la actuación que nos ocupa, dicho aval ascenderá a la cantidad de 52.351,00 €.

G) COMPROMISOS DE CESIONES

Los promotores de este Programa de Actuación se comprometerán a:

1.- La cesión del suelo destinado a Equipamientos (transformador) y zonas verdes.

2.- Construcción de la red viaria completa del ámbito del Plan Parcial.

3.- Construcción de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y telefonía.

4.- Construcción de las conexiones con las redes generales.

5.- Cesión gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo.

6.- Plantación de arbolado en zonas verdes públicas y calles, así como de jardinería en las zonas verdes públicas.

7.- Conservación de las obras de urbanización hasta que no se haga cargo el Ayuntamiento de las mismas.-

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, 25 de marzo de 2010.—El Alcalde, Domingo Aranda Muñoz.