

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

280 Aprobación definitiva del Plan Especial y Programa de Actuación del P.E. 3 "Camino de Mayrena".

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de marzo de 2013, aprobó definitivamente el Plan Especial y Programa de Actuación del P.E. 3 "Camino de Mayrena". Caravaca de la Cruz, quedando condicionado al cumplimiento de las subsanaciones indicadas en el informe técnico, de 18 de febrero de 2013.

Habiéndose subsanado las condiciones indicadas en el informe técnico, de 18 de febrero de 2013, el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de junio de 2013, acuerda la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de la aprobación definitiva de dicho Plan Especial y Programa de Actuación.-

El Índice y Texto normativo a publicar, se transcribe a continuación:

ÍNDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL 3 "CAMINO DE MAYRENA"

INTRODUCCIÓN.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

II. MEMORIA DE JUSTIFICATIVA.

III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

IV. NORMATIVAS

V. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. PLAN DE ETAPAS.

ANEXOS.

LISTADO DE PLANOS	NÚMERO PLANO
PLANOS DE INFORMACIÓN	
- SITUACIÓN	N.º 1
- EMPLAZAMIENTO	N.º 2
- CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN P.G.M.O	N.º 3
- ESTADO ACTUAL. INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA	N.º 4
- ESTADO ACTUAL. SECCIONES LONG VIALES	N.º 5
- USOS DE SUELO	N.º 6
PLANOS DE ORDENACIÓN	
- ORDENACIÓN	N.º 101
- ZONIFICACIÓN	N.º 102
- USOS PUBLICO Y PRIVADO	N.º 103
- DOTACIONES Y SERVICIOS GENERALES	N.º 104
- VIARIO	N.º 105
- ALINEACIONES Y RASANTES	N.º 106
- PLANTA DISTRIB.SEC. Y SEC. TRANSVERSALES	N.º 107

- SEC. LONGITUDINALES VIALES	N.º 108
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	N.º 109
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. DETALLES	N.º 110
- RED DE SANEAMIENTO	N.º 111
- SEC. LONGITUDINALES VIALES. SANEAMIENTO	N.º 112
- RED DE SANEAMIENTO. DETALLES	N.º 113
- RED DE PLUVIALES	N.º 114
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	N.º 115
- RED DE TELECOMUNICACIONES	N.º 116
- SUMINISTRO ELÉCTRICO. R S B T.	N.º 117
- CONEXIONES EXTERIORES. ENTRONQUES	N.º 118
- CONEXIONES EXTERIORES. A CARRETERAS	N.º 119
- RED DE GAS	N.º 120

ÍNDICE DE DOCUMENTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL 3
"CAMINO DE MAYRENA".

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. GENERALIDADES.-

2. JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN – CONTENIDOS.-

A- Identificación del Promotor y relación de Propietarios:

B- Justificación del ámbito territorial y Sistema de Actuación:

C- Cesiones a la Administración.

D- Estimación de los Gastos de Urbanización – Programa de Trabajo y distribución de inversiones.-

E - Plazos para la Ejecución de la Actuación:

F - Garantías sobre la Ejecución de la Actuación:

G - Compromiso de Prestación de Garantías:

H - Los Compromisos Complementarios:

I - Planos:

J – Documentación complementaria:

ANEXO: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

- Notas simples registrales

- Certificación catastral de las parcelas

PLANOS

LISTADO DE PLANOS

NÚMERO PLANO

- SITUACIÓN	N.º 301
- EMPLAZAMIENTO	N.º 302
- LOCALIZACIÓN CATASTRAL	N.º 303
- PROPIEDADES SOBRE PLANEAMIENTO	N.º 304

TEXTO NORMATIVO DEL PLAN ESPECIAL 3 "CAMINO DE MAYRENA".

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. GENERALIDADES DE TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

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

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

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

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

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

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

Los principales conceptos que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas serán los especificados en el P.G.M.O., NORMAS URBANÍSTICAS

3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.2.1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

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

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

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

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

3.2.3. LICENCIAS URBANÍSTICAS

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

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

3.2.4. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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

El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.6. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

3.3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

4. NORMAS PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Dado que el contenido de los artículos 5.1 A 5.60 del Plan Especial es el mismo del capítulo 5, artículos 5.1 A 5.60 del PGMO de Caravaca de la Cruz, publicado en el BORM n.º 284, páginas 38061 a 38076, no se transcribe remitiéndonos al contenido ya publicado.

5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Se detallan a continuación las normas que se han de cumplir.

5.1. ZONA 5 - RESIDENCIAL EXTENSIVA

Dado que el contenido es el mismo del punto 5 residencial extensiva, del capítulo 9 del PGMO de Caravaca de la Cruz publicado en el BORM n.º 284, páginas 38084 a 38085, no se transcribe remitiéndonos al contenido ya publicado.

Se recomienda el ajardinamiento de las instalaciones que así lo admitan, empleando especies autóctonas y con baja exigencia hídrica. Las zonas verdes y jardines, deberán proyectarse en su composición lo más cercanas posibles a la vegetación natural de la zona, manteniendo las características y topografía del paisaje.

5.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Según P.G.M.O., para S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

“Comprende Las áreas destinadas a parques públicos y zonas verdes formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Las condiciones de ordenación, edificación uso y estética serán las señaladas para la zona 7".

Dado que el contenido es el mismo del punto 7 zonas verdes públicas, del capítulo 9 del PGM de Caravaca de la Cruz publicado en el BORM n.º 284, página 38087, no se transcribe remitiéndonos al contenido ya publicado.

Se recomienda el ajardinamiento de las instalaciones que así lo admitan, empleando especies autóctonas y con baja exigencia hídrica. Las zonas verdes y jardines, deberán proyectarse en su composición lo más cercanas posibles a la vegetación natural de la zona, manteniendo las características y topografía del paisaje

5.3. VIARIO.

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

Se cumplirá lo establecido en Orden VIV/561/2.010 del Ministerio de Vivienda.

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

5.4. INFRAESTRUCTURAS.

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

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

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Áreas y Subterráneas de Electricidad y Estaciones Transformadoras. Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Legislación específica del Ministerio de Industria, teniendo en cuenta las indicaciones de la Compañía Suministradora.

Edificabilidad máxima prevista: 20 m².-

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, 12 de diciembre de 2014.—El Alcalde, Domingo Aranda Muñoz