



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ
AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL P.G.M.O.
DE CARAVACA DE LA CRUZ**

CARAVACA DE LA CRUZ

Abril 2007

El Arquitecto Municipal
Jose Antonio Medina Sánchez

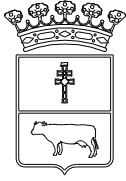


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Indice.

- Antecedentes.
- Normativa de aplicación.
- Modificación Nº 2 del PGMO “FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL REGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE”.
- Modificación Nº 3 del PGMO “NORMA TRANSITORIA PARA LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE”.
- Modificación Nº4 del PGMO “APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO VÍA PÚBLICA”.
- Modificación Nº 5 del PGMO “NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS A LAS ZONAS RESIDENCIALES EXTENSIVAS”.
- Modificación Nº 6 del PGMO “PARCELA MINIMA EN EL SUELO URBANIZABLE UR-H2”.
- Modificación Nº 7 del PGMO “MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CR9”.
- Modificación Nº 8 del PGMO “DETERMINACIONES APLICABLES EN CASO DE INDEMNIZACIÓN A EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ART.167.2 LSRM”.
- Modificación Nº 9 del PGMO “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN ZONA TRASCASTILLO”.
- Modificación Nº 10 del PGMO “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN C/ CAMINO CAMPO ARRIBA Y TRAVESIAS ADYACENTES, JUNTO A PISCINA MUNICIPAL DE ARCHIVEL”.
- Modificación Nº 11 del PGMO “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN C/ BARRIO SANTA BARBARA DE LA PEDANIA DE ARCHIVEL”.
- Modificación Nº 12 del PGMO “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN C/ MARUJA GARRIDO DEL CASCO URBANO DE CARAVACA”.
- Modificación Nº 13 del PGMO “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN PARCELA SITA EN BARRIO NUEVO CENTRO DEL CASCO URBANO DE CARAVACA”.
- Modificación Nº 14 del PGMO “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN CALLE CASICAS Y ADYACENTES DEL NÚCLEO URBANO DE ARCHIVEL”.
- Modificación Nº 15 del PGMO “RECTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA 1 ENTRE CALLE CANALICA Y GRAN VIA”.
- Modificación Nº 16 del PGMO “RECTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CR6”.
- Modificación Nº 17 del PGMO “RECTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN PARCELAS SITUADAS ENTRE AVDA. CONSTITUCIÓN Y CALLE LOPE DE VEGA”.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARAVACA DE LA CRUZ.

Antecedentes.

Mediante Orden Resolutoria de fecha 25 de noviembre de 2005 la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la CARM aprueba definitivamente a reserva de subsanación de deficiencias la Revisión del PGMO de Caravaca de la Cruz en todo el término municipal excepto lo comprendido en los ámbitos señalados por la citada orden, los cuales quedan suspendidos.

Posteriormente y mediante orden resolutoria de fecha 12 de diciembre de 2006 la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la CARM aprueba las áreas suspendidas por la orden de 25/11/05 y toma conocimiento de la subsanación de las deficiencias señaladas en la referida orden, con las reservas y correcciones señaladas que deberán cumplimentarse en el documento refundido oportuno.

Debido por un lado a la prolongada elaboración del planeamiento general y por otro a su complicada labor de adaptación a la legislación urbanística regional vigente, y fruto de su corto periodo de aplicación se han detectado determinadas incorrecciones de diversa índole.

Es por todo ello y a iniciativa de la corporación municipal de este Ayuntamiento, se elabora el presente proyecto de modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz vigente, con objeto de corregir los errores detectados en unos casos y de alterar las determinaciones establecidas en otros.

Normativa de aplicación.

La normativa que ha servido de base técnica y legal para la redacción del presente documento es la siguiente:

- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. (BORM nº 282 de 09/12/05).
- Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE nº 89 de 14/04/98).
- Reglamento de Planeamiento aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio (en adelante RP).
- Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por RD 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante RGU).
- Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por RD 2187/1978, de 23 de junio (en adelante RDU).

En cuanto al planeamiento general vigente y de aplicación:

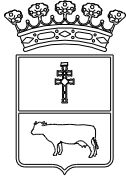
- Aprobación definitiva parcial del PGMO dictada por Orden de Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 25/11/05 (BORM nº 285 de 13/12/05).
- Subsanación de las deficiencias señaladas en la Orden de 25/11/05 (Textos Refundidos remitidos a la consejería competente con fecha 31/03/06 y 30/10/06).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

- Aprobación definitiva de las áreas suspendidas y toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias realizada, dictada por Orden de Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 12/12/06 (BORM nº 9 de 12/01/07).
- Subsanación de las deficiencias señaladas en cumplimiento de la Orden de 12/12/06 (documentación remitida a la consejería competente con fecha 04/04/07).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 2 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

En la normativa del Plan General aprobado se define la formación de núcleo de población aplicándose sus prescripciones al suelo urbanizable sin sectorizar (art 3.7 de las NN.UU.) y al suelo no urbanizable (art 3.8 de las NN.UU.).

Así mismo y de conformidad con lo dispuesto en el art. 101.3.b LSRM el PGMO determina las condiciones y requisitos para la aplicación del régimen transitorio de edificación y usos en suelo urbanizable sin sectorizar (UR-NS, UR-P, UR-H1 y UR-H2) establecido en la legislación urbanística regional y las circunstancias de transformación o consolidación que deben motivar la suspensión de este régimen.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Se plantean por tanto ciertas dudas sobre la necesidad de definir y regular la formación de núcleo de población y su compatibilidad con el régimen transitorio de edificación y uso del suelo urbanizable sin sectorizar.

El planeamiento general clasifica el suelo urbanizable sin sectorizar como aquel que por carecer de interés para su protección, puede ser objeto de transformación urbanística mediante el proceso previsto en la legislación, pudiéndose implantar transitoriamente edificaciones, usos y actividades propias del sector primario hasta tanto no se promueva su transformación mediante el planeamiento de desarrollo, conforme al régimen urbanístico de este suelo. No ocurre así en el suelo no urbanizable donde por reunir las características y condiciones establecidas en el art. 65 LSRM el planeamiento general preserva del proceso urbanizador, y por tanto resulta necesario regular la implantación de edificaciones y usos en coherencia con los valores a preservar, estableciendo específicamente la necesidad de impedir la formación de núcleo de población impropio con la naturaleza de los mismos.

Por otra parte y a pesar de la objetividad de los parámetros establecidos en el Plan General para suspender el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar, resultan demasiado imprecisos a la hora de definir los ámbitos geográficamente continuos y características homogéneas, siendo necesario matizar que la delimitación de tales ámbitos será a efectos de considerar el área objeto de transformación en la cuál se suspenda el régimen transitorio por el órgano competente conforme a lo dispuesto en el art. 83.5 LSRM.

Ante esta problemática se pretende alterar las determinaciones del PGMO vigente con los siguientes criterios:

- eliminar el concepto de formación de núcleo de población de las determinaciones del suelo urbanizable sin sectorizar (UR-NS, UR-P, UR-H1 y UR-H2), por estar reguladas específicamente las condiciones de edificación y uso en esta clase de suelos mediante su régimen transitorio y por quedar establecidas las circunstancias de transformación y consolidación que motiven la suspensión del mismo.
- Matizar los indicadores objetivos fijados en el Plan General para la suspensión del régimen transitorio de estos suelos urbanizables sin



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

sectorizar a efectos de delimitación del área objeto de suspensión por el órgano competente.

Modificación de las determinaciones del PGMO.

En base a los criterios expuestos anteriormente se elimina la definición de núcleo de población en las determinaciones del PGMO para el suelo urbanizable establecidas en el art. 3.7 de las normas urbanísticas, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 3.7.- Suelo Urbanizable

Definición

1.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos señalados como tales en los planos de ordenación. En esta clase de suelo tendrá la condición de suelo urbanizable sectorizado el integrado por los terrenos que así se delimiten para su urbanización, el resto tendrá la condición de suelo urbanizable sin sectorizar. Se califica como suelo urbanizable especial el que se sitúa en el entorno del casco urbano de Caravaca, o de los núcleos de pedanías acogiéndose a lo establecido en el artículo 66.2 de la Ley del Suelo Regional.

Régimen

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

Determinaciones

3.- El Plan establece las determinaciones de aplicación para cada categoría de suelo dentro de esta clase.

4.- En el suelo urbanizable no sectorizado se establece el aprovechamiento global de referencia para cada área delimitada, en función de sus características y de los usos previstos. El aprovechamiento global de referencia se expresa como aprovechamiento de referencia bruta sobre la superficie del área de suelo urbanizable, estableciéndose como máximo para cada uno de los sectores que se delimite.

5.- Los servicios urbanísticos mínimos exigidos para su desarrollo son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalización de telecomunicaciones.
- Canalización de gas.
- Red de hidrantes de protección contra incendios.

6.- El planeamiento de desarrollo deberá incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus zonas de servidumbre y policía.

7.- La elaboración y tramitación del planeamiento de desarrollo en el suelo urbanizable no sectorizado deberá contar con la aprobación previa de un Avance de Planeamiento que delimite el sector propuesto



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

y los sistemas generales incluidos o adscritos en su gestión y determine el aprovechamiento de referencia del mismo.

8.- Deberá quedar plenamente garantizada para la aprobación del sector la oportuna aprobación de conexión con la red regional de carreteras en las condiciones que fije el órgano regional competente.

9.- Se requerirá informe favorable de abastecimiento y suministro de agua potable de la compañía suministradora para la totalidad de la población prevista por el planeamiento de desarrollo.

10.- Igualmente deberá garantizarse el suministro de energía eléctrica mediante compromiso expreso de la compañía suministradora.

11.- Las redes de saneamiento y pluviales se programarán y ejecutarán de forma separativa, garantizando en su caso el adecuado tratamiento de depuración de las aguas residuales mediante sistemas terciarios para su reutilización como aguas de riego. La conexión de la red de recogida de aguas pluviales con los cauces públicos deberá recibir autorización expresa de la Confederación Hidrográfica.

Deberes de los propietarios

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

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

- a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo de promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.*
- b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.*
- c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.*
- d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.*
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales o ampliación de las existentes.*
- f) Costear las obras de urbanización.*
- g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos que establezca, en su caso, el Plan.*

Además y de acuerdo con los motivos expuestos en la presente modificación, se redacta la suspensión del régimen transitorio de las categorías de suelo urbanizable



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

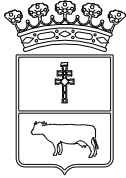
sin sectorizar UR-NS, UR-H1, UR-H2 y UR-P establecida en las normas urbanísticas, quedando de la siguiente forma:

SUSPENSIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO

A los efectos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 83.5 de la Ley del Suelo regional, se considerará el agotamiento del 25 % de la edificabilidad bruta fijada para el suelo urbanizable correspondiente y respecto a la superficie de ámbitos geográficamente continuos y características homogéneas la circunstancia para que, el órgano competente de este Ayuntamiento o la consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, suspenda la aplicación del régimen transitorio previsto. La superficie del ámbito delimitado, así como la restante, será al menos igual a la definida como superficie mínima de actuación para el suelo urbanizable en cuestión.

Conclusión. Carácter de la modificación.

La presente modificación supone la alteración de las determinaciones normativas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 3 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “NORMA TRANSITORIA PARA LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Después de la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se ha detectado la existencia de determinados supuestos de hecho que no han quedado suficientemente regulados por el planeamiento. Concretamente, el supuesto relativo a las distintas actividades extractivas existentes en el término municipal antes del inicio de la tramitación de las normas urbanísticas del planeamiento general.

Además, entre los objetivos específicos señalados en el PGMO se encuentra regular la incidencia de actividades con un importante impacto sobre el medio en las zonas protegidas, como es el caso de las actividades extractivas, estableciendo con claridad las zonas en las que puedan implantarse y las condiciones a cumplir. Por tanto parece razonable que bajo los mismos principios y objetivos del Plan General se regulen también las actividades extractivas ya implantadas en el territorio y amparadas en muchos casos por autorizaciones excepcionales.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Con esta modificación de las normas urbanísticas se pretende que aquellas actividades extractivas que siendo preexistentes a la nueva ordenación establecida por la revisión del Plan General y que al mismo tiempo reúnan todas las condiciones y requisitos legalmente exigidos para su explotación, especialmente desde el punto de vista medioambiental, puedan seguir desarrollando su actividad, tal como lo vinieran haciendo, mediante una regularización de su situación que permita además, velar de forma adecuada por el estricto cumplimiento de la normativa que les resulta de aplicación.

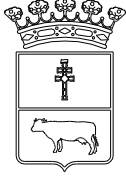
Con ello también se consigue que estas actividades, que son necesarias para el desarrollo de la economía local, siempre que cumplan con las prescripciones legales puedan seguir existiendo y reforzando la estructura productiva del Municipio, dando ocupación a numerosos trabajadores de la Comarca.

Modificación de las determinaciones del PGMO.

Por ello se considera necesario introducir un régimen transitorio específico para el suelo no urbanizable de protección ambiental y forestal, que regule adecuadamente la situación de dichas actividades extractivas, con la siguiente redacción en el caso de la normativa de aplicación en el suelo no urbanizable de protección ambiental:

NU-PA PROTECCIÓN AMBIENTAL

CONCEPTO *Esta categoría de suelo recoge aquellas áreas que por formar parte del patrimonio público de suelo, o reunir unas características reconocidas en función de sus valores protegibles de hábitats naturales, especies prioritarias y valor ecológico global, deben quedar preservados del proceso urbanizador tal como establece el artículo 65.2 de la Ley del Suelo regional.*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Usos característicos

- Usos forestales y naturalistas
- Usos extensivos del medio natural
- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera de carácter no intensivo, o del sector primario excepto invernaderos.

Usos autorizables

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.
- Actividades extractivas: exclusivamente reducido a la sierra de Las Cabras y de la Encarnación, donde, por existir ya esta actividad tanto en este municipio como el colindante, y estar reconocida la calidad del material extraíble, se podrá permitir excepcionalmente la actividad extractiva en las zonas de estas sierras en las que, previo estudio de impacto ambiental y autorización por los organismos competentes, quede asegurada la minimización del impacto, especialmente, además de los que establezca la consejería con competencias de medio ambiente, en lo que se refiere al impacto visual en las rutas de tráfico próximas más importantes, como la carretera de Murcia hasta la Venta de Cavila, o la de Lorca, así como del sitio histórico de La Encarnación, por lo que preferentemente deberán, situarse en abrigos o umbrías ocultos.

Usos excepcionales

- Acondicionamiento de espacios para el ocio
- Establecimientos turísticos de carácter rural incluida la restauración.

Usos prohibidos

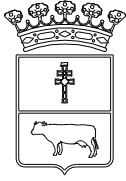
- Todos los demás.

Condiciones de parcela

- Para los usos autorizables o excepcionales se adecuarán a las que se especifica para cada tipo.
- En todo caso no se permitirán segregaciones que vayan en contra de la legislación sectorial aplicable.
- La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Las actividades extractivas existentes en el Municipio de Caravaca de la Cruz con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General podrán seguir con su explotación, siempre que esté reconocida la calidad del material extraíble, cuenten con todas las autorizaciones y permisos ambientales necesarios para el desarrollo de la actividad, previo estudio de impacto ambiental y de afección al Patrimonio Histórico, debiendo quedar en todo caso asegurada la minimización del impacto, especialmente, en lo que se refiere al



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

impacto visual en las rutas de tráfico próximas más importantes, además de lo que establezca la Consejería con competencias de medio ambiente.

Dispondrán del plazo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan General que introduce la presente norma transitoria para iniciar el procedimiento necesario para la legalización de su situación frente al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz y frente a las demás Administraciones competentes.

, y con la siguiente redacción en el caso de la normativa de aplicación en el suelo no urbanizable de protección forestal:

NU-F PROTECCIÓN FORESTAL

CONCEPTO *Corresponde esta categoría de suelo de forma genérica a áreas agrícolas de secano con una cierta presencia relativa de bosques y/o matorrales, habitualmente esta situación se produce favorecida por un relieve más o menos alomado, constituido por colinas o montañas que sobresalen levemente en el paisaje.*

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Usos característicos

- *Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera que no sean de carácter intensivo, o del sector primario, excepto invernaderos.*
- *Usos forestales y naturalistas*
- *Usos extensivos del medio natural*

Usos autorizables

- *Construcciones e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio*
- *Actividades extractivas*
- *Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.*
- *Área e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.*

Usos excepcionales

- *Industrias sujetas a impacto ambiental que no tengan cabida en los polígonos de uso industrial.*
- *Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos que tengan que emplazarse en el medio rural.*
- *Acondicionamiento de espacios para el ocio.*
- *Establecimientos turísticos de carácter rural incluida la restauración.*
- *Vivienda unifamiliar.*
- *Equipamientos deportivos al aire libre y campamentos de turismo, sin que las edificaciones o construcciones auxiliares superen un aprovechamiento de referencia de 0,05 m²/m², siendo preceptivo el*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

correspondiente análisis de impacto ambiental conforme al anexo I de estas normas.

Usos prohibidos

- *Todos los demás.*

Condiciones de parcela

- *Para los usos autorizables o excepcionales se adecuarán a las que se especifica para cada tipo.*
- *En todo caso no se permitirán segregaciones que vayan en contra de la legislación sectorial aplicable.*
- *La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.*

RÉGIMEN TRANSITORIO

Las actividades ganaderas existentes con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente Plan podrán realizar obras de reforma con el fin de poder continuar con la actividad que hasta ahora venían desarrollando, no admitiéndose cambios de orientación productiva, cambios de titularidad ni ampliaciones.

Las actividades extractivas existentes en el Municipio de Caravaca de la Cruz con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General podrán seguir con su explotación, siempre que esté reconocida la calidad del material extraíble, cuenten con todas las autorizaciones y permisos ambientales necesarios para el desarrollo de la actividad, previo estudio de impacto ambiental y de afección al Patrimonio Histórico, debiendo quedar en todo caso asegurada la minimización del impacto, especialmente, en lo que se refiere al impacto visual en las rutas de tráfico próximas más importantes, además de lo que establezca la Consejería con competencias de medio ambiente.

Dispondrán del plazo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan General que introduce la presente norma transitoria para iniciar el procedimiento necesario para la legalización de su situación frente al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz y frente a las demás Administraciones competentes.

Conclusión. Carácter de la modificación.

La presente modificación supone la alteración de las determinaciones normativas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº4 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO VÍA PÚBLICA”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han planteado diversas propuestas en el casco urbano de Caravaca con objeto de ejecutar aparcamientos subterráneos bajo vía pública.

Actualmente y conforme a las directrices y criterios de ordenación del Plan General, se establece entre los usos permitidos la construcción de aparcamientos subterráneos en las áreas calificadas como zona verde pública (zona 7) o reguladas por ésta (SGEL), donde la estructura de la zona verde lo permita.

Es decir, que las zonas verdes públicas se han considerado como las áreas adecuadas para acoger dichos usos complementarios y siempre sin perjuicio del uso preferente de aquellas. Pero en la trama urbana de los núcleos urbanos, sobre todo en el casco urbano de Caravaca, existen áreas que si bien por su extensión o forma no reúne los requisitos necesarios como zona verde pública: jardines, parques y áreas de recreo y peatonales, pero no por ello dejan de ser espacios con condiciones para otros usos complementarios como los aparcamientos subterráneos. Nos referimos en este caso a espacios que se han calificado en el planeamiento como zona de comunicaciones y cauces (zona 9) o áreas reguladas por ésta (SGV), como podrían ser grandes avenidas previstas, nudos de enlace entre éstas o espacios urbanos existentes en los que se desarrollan pequeñas áreas de esparcimiento o destinadas a la circulación peatonal.

Además, se han diseñado en el Plan General algunas zonas verdes públicas vinculadas a las grandes vías de comunicación pero que son interrumpidas por toros viales secundarios, pero que desde el punto de vista de los aparcamientos subterráneos resulta ilógico interrumpir de igual modo.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Se pretende pues generar opciones y proponer soluciones para mejorar las condiciones de aparcamiento del casco urbano, potenciando la ejecución de aparcamientos públicos que canalicen, descongestionen y hagan posible asumir el tráfico derivado de los usos residenciales, turísticos, etc...; de acuerdo con las directrices y objetivos establecidos en el Plan General.

De acuerdo con las intenciones expuestas, se propone la modificación de las normas urbanísticas del Plan General vigente, incorporando entre los usos permitidos de la normativa específica de comunicaciones y cauces (zona 9) la posibilidad de ejecutar aparcamientos subterráneos, sin perjuicio del uso preferente y característico de la zona y donde la estructura de ésta lo permita. Por tanto la normativa de la zona 9 “Comunicaciones y cauces “ quedaría redactada de la siguiente manera:

9 COMUNICACIONES Y CAUCES

CONCEPTO *Se califica como “Comunicaciones y Cauces” aquellas áreas marcadas como “9” en los planos de Ordenación, que se corresponden con los*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

espacios ocupados por las distintas vías de comunicación o cauces públicos en suelo urbano.

ORDENACIÓN *Áreas delimitadas en planos
Ordenación detallada mediante Proyecto específico*

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

<i>Altura máxima</i>	<i>1 planta/ 4m</i>
<i>Ocupación Máxima</i>	<i>2 %</i>

USOS

<i>Uso preferente</i>	<i>Cauces públicos y vías de comunicación.</i>
<i>Usos permitidos</i>	<i>Construcciones de carácter auxiliar para servicio público. Donde lo permita la estructura de la red viaria, se permitirá la construcción de aparcamientos subterráneos.</i>
<i>Usos prohibidos</i>	<i>Todos los demás</i>

Conclusión. Carácter de la modificación.

La presente modificación supone la alteración de las determinaciones normativas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 5 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS A LAS ZONAS RESIDENCIALES EXTENSIVAS”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han planteado varias interpretaciones sobre la tipología edificatoria que resultan de las áreas ordenadas por el planeamiento como zonas residenciales extensivas.

De conformidad con el planeamiento general vigente, se establecen dos tipos de ordenación fundamentalmente destinada a uso residencial:

- Edificación en manzana cerrada, que recoge aquellas áreas existentes y proyectadas del suelo urbano calificadas como zona 1 “Casco Antiguo”, zona 2 “Casco urbano” y zona 3 “Casco Actual-Ensanche”.
- Edificación aislada en parcela propia, que recoge aquellas áreas existentes y proyectadas del suelo urbano calificadas como zona 3.1 “Residencial Extensiva Pedanías”, zona 5 “Residencial Extensiva” y zona 5c “Residencial Extensiva en Caminos”.

En cuanto a los criterios de ordenación de zonas residenciales extensivas, la zona 3.1 responde a aquellas áreas de los cascos urbanos de pedanías donde el planeamiento ha establecido como ordenación más adecuada la edificación aislada en el interior de parcelas propias, recogiendo tanto zonas existentes provenientes del planeamiento general revisado como zonas de nueva creación. Igualmente, la zona 5 responde a aquellas áreas del casco urbano de Caravaca donde el planeamiento ha establecido como ordenación más adecuada la edificación aislada en el interior de parcelas propias, recogiendo tanto zonas existentes provenientes del planeamiento general revisado como zonas de nueva creación. Por último, la zona 5c responde a aquellas áreas alineadas frente a caminos con un grado de consolidación de la edificación suficiente para considerarlas en la categoría de suelo urbano especial a que se refiere la legislación urbanística regional y donde el planeamiento ha establecido como ordenación más adecuada la edificación aislada en el interior de parcelas propias.

En cuanto a otros criterios de ordenación de carácter residencial unifamiliar, la tipología de dúplex se recoge en las áreas calificadas como zona 2 “Casco Urbano” mediante la posibilidad de retranquear 3 metros la edificación para dejar espacios libres delanteros, sin que ello suponga aumento del fondo máximo edificable; aunque el concepto fundamental de esta ordenación sigue siendo el de edificación en manzana cerrada o alineada, pero no el de edificación aislada.

Por tanto, resulta evidente que de acuerdo con las condiciones pormenorizadas de edificación y uso asignadas a las zonas residenciales extensivas, el criterio de ordenación es el de edificaciones aisladas en el interior de parcelas, destinándose a uso residencial unifamiliar.

El problema surge al plantearse si tipologías edificatorias como edificaciones unifamiliares adosadas, pareadas, etc... tienen cabida en las zonas residenciales extensivas señaladas en el PGMO. Además este planteamiento surge en muchas veces como consecuencia de no poder agotar el aprovechamiento fijado en el planeamiento en áreas reguladas por índices de edificabilidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

No obstante y en cuanto a los instrumentos de planeamiento que desarrollan el Plan General, según el art. 3.15 de las normas urbanísticas podrán redactarse con la finalidad de ordenar volúmenes que resulten de aplicar una tipología distinta a la general fijada para la zona, y siempre dentro de las optativas en la misma, debiéndose ajustar a una serie de condiciones.

Por tanto y a tenor de lo expuesto, el Plan determina la tipología general para cada zona, si bien no regula otras tipologías optativas a desarrollar mediante estudios de detalle, lo que da lugar a entender que la tipología general fijada no es una concreta sino que permite variantes fruto de interpretaciones. Por tanto, parece necesario que el planeamiento aborde alternativas a la tipología de edificación general aunque manteniendo eso sí el carácter aislado de las edificaciones y el destino residencial unifamiliar.

Por otro lado y a efectos de lo dispuesto en el art. 94.2 LSRM, resulta necesario regular en el planeamiento los supuestos de edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones pormenorizadas de edificación y uso fijadas para las zonas residenciales extensivas.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Por tanto, se pretenden realizar las apreciaciones y aportaciones necesarias sobre los criterios de ordenación de las zonas residenciales extensivas establecidos en el Plan General, para aclarar que la tipología edificatoria general es la de edificación residencial unifamiliar en parcela propia, ofreciendo a su vez opciones y alternativas en cuanto a tipologías edificatorias distintas a la general asignada por el Plan, cuando sea conveniente y siempre mediante el planeamiento de desarrollo que corresponda.

Así, la normativa específica de aplicación de la zona 3.1 "Residencial extensiva Pedanías" quedaría redactada de la siguiente manera:

3.1 RESIDENCIAL EXTENSIVA PEDANIAS

CONCEPTO *Se califican como "Residencial Extensiva Pedanías" aquellas áreas marcadas como "3.1" en los planos de ordenación, que corresponden a las zonas donde se ha establecido como ordenación más adecuada la edificación aislada en el interior de parcelas propias. Responde tanto a zonas ya existentes provenientes del Plan anterior, como de nueva creación. En los parámetros de aprovechamiento se respetan los que se establecían en el Plan que se revisa.*

ORDENACIÓN *Edificación residencial **unifamiliar** aislada en parcela propia. A efectos del art. 3.15 de las presentes normas y como alternativa a la tipología general establecida, se permitirán las edificaciones residenciales **unifamiliares pareadas o adosadas entre ellas en parcelas propias.** Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos. En los casos en que pueda verse afectada la ordenación por el trazado de veredas o vías pecuarias, deberá someterse a informe del organismo correspondiente.*

VOLUMEN *Limitación de altura, número de plantas, ocupación y edificabilidad.*
Parcela mínima 300 m²



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Ocupación	40% sobre superficie neta de parcela
Edificabilidad	0'40 m ² /m ² sobre superficie neta de parcela
Altura máxima	Dos plantas.
Altura máxima según número de plantas	I - 4 m II - 7 m
Retranqueos	Tres metros (3 m), tanto a fachadas como a linderos.
Vuelos	No se establece limitación, siempre que cumplan los retranqueos establecidos y contabilicen el 50% de la superficie que cubren a efectos de edificabilidad y ocupación.

USOS

Uso preferente	Residencial
Usos permitidos	Garaje-Aparcamiento: 2ª Categoría (Planta baja y sótano) Asistencial-Sanitario: 1ª y 4ª Categoría (Edificio exclusivo) 2ª y 3ª categoría (Planta baja, primera, semisótano y sótano anexo) Hospedaje o Alojamiento Turístico (Edificio exclusivo) Oficinas: 3ª y 4ª Categoría (todas las plantas)
Usos prohibidos	Todos los demás.

VALLADOS

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

RÉGIMEN ESPECIAL

Las edificaciones e instalaciones existentes a la fecha de aprobación definitiva del PGMO en los núcleos urbanos que resulten disconformes con las condiciones de ordenación y volumen establecidas en estas normas, no se considerarán fuera de ordenación a los efectos de lo previsto en el art. 94.2 LSRM, manteniéndose las construcciones establecidas y permitiéndose su rehabilitación.

Así, la normativa específica de aplicación de la zona 5 "Residencial Extensiva" quedaría redactada de la siguiente manera:

5 RESIDENCIAL EXTENSIVA

CONCEPTO Se califican como "Residencial Extensiva" aquellas áreas marcadas como "5" en los planos de Ordenación, que se corresponden a las zonas donde se ha establecido como ordenación más adecuada la edificación aislada en el interior de parcelas propias, con una edificabilidad y ocupación por tanto más bajas que en las normas anteriores. Responde tanto a zonas ya existentes, como de nueva creación.

ORDENACIÓN Edificación residencial **unifamiliar** aislada en parcela propia. A efectos del art. 3.15 de las presentes normas y como alternativa a la tipología general establecida, se permitirán las edificaciones residenciales **unifamiliares pareadas o adosadas entre ellas en parcelas propias**. Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

En los casos en que pueda verse afectada la ordenación por el trazado de veredas o vías pecuarias, deberá someterse a informe del organismo correspondiente.

VOLUMEN	<i>Limitación de altura, número de plantas, ocupación y edificabilidad.</i>	
<i>Parcela mínima</i>	500 m ²	
<i>Ocupación</i>	30% sobre superficie neta de parcela	
<i>Edificabilidad</i>	0'40 m ² /m ² sobre superficie neta de parcela	
<i>Altura máxima</i>	Dos plantas.	
<i>Altura máxima según número de plantas</i>	I - 4 m	II - 7 m
<i>Retranqueos</i>	Cuatro metros (4 m), tanto a fachadas como a linderos.	
<i>Vuelos</i>	No se establece limitación, siempre que cumplan los retranqueos establecidos y contabilicen el 50% de la superficie que cubren a efectos de edificabilidad y ocupación.	

USOS

<i>Uso preferente</i>	Residencial
<i>Usos permitidos</i>	Garaje-Aparcamiento: 2ª Categoría (Planta baja y sótano) Asistencial-Sanitario: 1ª y 4ª Categoría (Edificio exclusivo) 2ª y 3ª categoría (Planta baja y sótano, semisótano o primera anexos) Hospedaje o Alojamiento Turístico (Edificio exclusivo) Oficinas: 3ª y 4ª Categoría (todas las plantas)
<i>Usos prohibidos</i>	Todos los demás.

VALLADOS

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

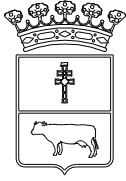
Y por último, la normativa específica de aplicación de la zona 5c "Residencial Extensiva en Caminos" quedaría redactada de la siguiente manera:

5c RESIDENCIAL EXTENSIVA EN CAMINOS

CONCEPTO *Se recogen con esta denominación las áreas alineadas frente a caminos con un grado de edificación suficiente para poder considerarlas dentro de las categorías de suelo urbano especial a las que hace referencia la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.*

ORDENACIÓN *Edificación residencial **unifamiliar** aislada en parcela propia.*
Alineación *El vallado de cerramiento se situará a 7,5 m de eje del camino.
El terreno de propiedad privada comprendido entre la línea de fachada del vallado y el camino, será de cesión obligatoria.
En los casos en que pueda verse afectada la ordenación por el trazado de veredas o vías pecuarias, deberá someterse a informe del organismo correspondiente.*

VOLÚMEN *Limitación de altura, número de plantas, ocupación y edificabilidad.*
Parcela mínima 500 m², una vez efectuada la cesión necesaria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

<i>Fachada mínima</i>	<i>15 m</i>
<i>Ocupación</i>	<i>30 % sobre superficie neta de parcela</i>
<i>Edificabilidad</i>	<i>300 m2 máximos de superficie construida</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>Dos plantas</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>7 m</i>
<i>Retranqueos</i>	<i>Cuatro metros (4 m), tanto a fachadas (vallados) como a linderos.</i>
<i>Vuelos</i>	<i>No se establece limitación siempre que se cumplan los retranqueos establecidos y contabilicen el 50 % de la superficie que cubren a efectos de edificabilidad y ocupación.</i>

USOS

<i>Uso preferente</i>	<i>Residencial</i>
<i>Usos permitidos</i>	<i>Garaje-Aparcamiento: 2ª Categoría (Planta baja y sótano) Hospedaje o Alojamiento Turístico (Edificio exclusivo)</i>
<i>Usos prohibidos</i>	<i>Todos los demás.</i>

VALLADOS

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

Conclusión. Carácter de la modificación.

La presente modificación supone la alteración de las determinaciones normativas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 6 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “PARCELA MINIMA EN EL SUELO URBANIZABLE UR-H2”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han planteado varias interpretaciones sobre el suelo urbanizable especial contemplado en el planeamiento general.

El suelo urbanizable especial establecido en el modelo de desarrollo del territorio del término municipal comprende:

- Suelo urbanizable UR-H1 “Huerta Urbanizable Tipo 1”, que corresponde a aquellas áreas que por estar dedicadas al cultivo tipo “huerta”, en el entorno inmediato del núcleo urbano de Caravaca, y con un alto grado de edificación en parcelas de superficie no muy grande, y que siguen destinándose al cultivo de frutales y hortalizas en lo que no está ocupado por la edificación.
- Suelo urbanizable UR-P “Urbanizable Especial Entorno de Pedanías”, que corresponde a aquellas áreas que reúne las características establecidas en la legislación urbanística regional para su consideración como urbanizable especial, y que pretende recoger las exigencias de la población a la que corresponde, en cuanto viene a satisfacer las necesidades de construcción de nuevas viviendas con características intermedias entre la tipología urbana y rural, que permita la contención del desplazamiento de los habitantes de las pedanías hacia la ciudad de Caravaca.

El suelo urbanizable UR-H2 “Huerta Urbanizable Tipo 2” establecido en el PGMO, considerado en éste como suelo urbanizable sin sectorizar, corresponde a aquellas áreas dedicadas al cultivo tipo “huerta” en el ámbito de las tierras de regadío del término municipal, que genéricamente abarca las zonas de regadío tradicional comprendidas entre el Río Argos y Río Quípar y que principalmente rodean los núcleos de pedanías estructurando la zona homogéneamente.

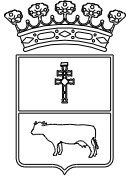
Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Por tanto y en base a los motivos expuestos anteriormente, se propone atribuir al suelo urbanizable UR-H2 las mismas condiciones de parcela mínima establecidas para el suelo urbanizable especial, en base a las características específicas de tierras de regadío tradicional que el planeamiento les reconoce en el ámbito del término municipal.

Así, la normativa específica de aplicación de la zona UR-H2 “Huerta Urbanizable Tipo 2” quedaría redactada de la siguiente manera:

UR-H2 HUERTA URBANIZABLE TIPO 2

CONCEPTO *Esta categoría de suelo pretende recoger aquellas áreas dedicadas al cultivo tipo “huerta”, en el ámbito de las tierras de regadío del municipio de Caravaca de la Cruz, que se corresponden con las que señalan en plano,*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

y que principalmente rodean los núcleos de las pedanías que estructuran esta zona.

En este tipo de suelo no procede aplicar la consideración de suelo no urbanizable, por no haberseles considerado condiciones específicas para su protección. Es por tanto que se le da la clasificación de suelo urbanizable, y por sus características, dentro de los que la Ley del Suelo Regional permite la denominación de "especial".

En esta categoría de suelo, por sus características, entre tanto no se acometa la ordenación se podrán admitir edificaciones, usos y actividades propias del sector primario.

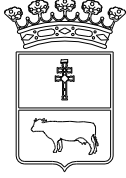
DELIMITACIÓN DE SECTORES

La delimitación de sectores exigirá que se cumplan las siguientes determinaciones:

- 1. La superficie mínima de actuación será de 5 Ha.*
- 2. El aprovechamiento de referencia será de 0,15 m²/m².*
- 3. La superficie de suelo dedicada a cesión para sistema general de espacios libres, no será inferior a un 20 % de la actuación.*
- 4. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de infraestructuras tanto viaria como de servicios urbanísticos a cargo de la actuación o, en su caso, resolverlos de manera autónoma. Así mismo se respetarán aquellos itinerarios ecoturísticos como senderos o rutas de interés, contemplando su adecuado tratamiento superficial e independiente de las calzadas de tráfico rodado.*
- 5. En el caso de contar en su interior con alguna zona calificada como espacio protegido, deberá incluirse en el porcentaje de cesiones de espacios libres, aunque no podrán computarse dichas zonas o espacios en el porcentaje de cesión exigido por el Plan General como sistema general de espacios libres ni en los espacios libres o de equipamientos locales del sector establecidos por la legislación urbanística vigente.*
- 6. Los terrenos calificados como sistema general viario contiguos a actuaciones de sectorización, deberán incluirse en el sector que se delimite y garantizar la cesión de los mismos al patrimonio público.*
- 7. Cuando el sector se delimite junto a un sistema general viario, o cualquier tipo de carretera, los terrenos incluidos como sistema general o en la zona de protección no podrá contabilizarse como sistema general de espacios libres, que deberán señalarse aparte, pudiendo ser contiguos a aquellos, para garantizar la efectividad de unos y otros. En todo caso los terrenos incluidos en la protección de la carretera, deberán ser tratados adecuadamente mientras no sea preciso utilizarlos para actuaciones complementarias de aquella.*

Condiciones de protección del Medio Ambiente

a) En relación con los lugares que forman parte de la Red Natura 2000 (LIC, ZEPA), cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

manera apreciable a dichos lugares, se deberá someter a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de la conservación de mismo. En el caso de que el plan o proyecto estuviere sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en la legislación vigente, con informe de la Dirección General del Medio Natural, la evaluación de repercusiones en el lugar se integrará en este mismo procedimiento.

b) El planeamiento de desarrollo, en su caso, así como las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de este instrumento de ordenación, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que le corresponda.

c) En general, se está a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente sobre ruido y en particular, en el Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia. Las ordenanzas municipales deberán recoger los valores límites del ruido en relación con los usos del suelo, conforme a lo establecido en los anexos I y II del mencionado decreto, pudiendo establecer niveles menores. En el apartado correspondiente a ruido se establece la ejecución de un plan de rehabilitación sonora. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo para los suelos urbano y urbanizable situados junto a autopistas y autovías deberán ser informados con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Dirección general de Calidad Ambiental.

d) Los instrumentos de desarrollo de planeamiento para las nuevas zonas urbanizables, deberán contemplar las obras necesarias de saneamiento para la evacuación de las aguas residuales.

RÉGIMEN TRANSITORIO

USOS

Hasta tanto no se cuente con el correspondiente planeamiento de desarrollo, Plan Especial de Adecuación Urbanística, el régimen urbanístico será el siguiente:

Podrán realizarse obras e instalaciones

- a) de carácter provisional previstas en la Ley 1/2001 del Suelo de la región de Murcia, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.*
- b) Construcciones de naturaleza agrícola y ganadera. Se podrán autorizar las granjas existentes siempre que se adecuen a la ordenanza municipal correspondiente y legislación sectorial aplicable.*
- c) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.*
- d) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.*
- e) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.*

Excepcionalmente, podrán admitirse las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

- b) *Establecimientos turísticos.*
- a) *Instalaciones de actividad industrial relacionadas con el medio y talleres.*

VOLÚMEN *La edificabilidad que podrá utilizarse en el régimen transitorio tendrá las siguientes limitaciones:*

Vivienda

Parcela mínima: 5.000 m²

2.500 m² siempre que la misma tuviera constancia oficial antes de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones. También podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras existentes en que concurren los mismos requisitos.

Superficie máxima: 300 m²

Otros usos

Parcela mínima: 20.000 m²

Superficie máxima: 7 % de la parcela, excepto las construcciones tipo semilleros o invernaderos, cuyo porcentaje será del 30%.

Las casetas para aperos agrícolas

Parcela mínima: 2.500 m²

Superficie máxima: 40 m²

Altura máxima: 4 m

Podrán estar dotadas de un aseo.

Con carácter general serán de aplicación:

Separación a linderos o vallado de fachada 5 m

Vallado a camino público: 7,5 m desde el eje, sin perjuicio de lo establecido para la protección de vías de comunicación en estas normas

Cesión a camino público: El terreno no perteneciente al camino y hasta los 7,5 m desde el eje de éste, será de cesión de uso obligatoria.

Altura máxima Dos plantas

Altura máxima según número de plantas I – 4 m

II – 7 m

Los parámetros anteriores se aplicarán sin perjuicio de las limitaciones específicas que se establecen para otros usos específicos con carácter genérico.

La disposición de la edificación en las parcelas no dará lugar a la formación de núcleo de población en la forma determinada por el planeamiento para esta clase de suelo.

EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes podrán ser objeto de rehabilitación, aunque no cumplan con los parámetros anteriores, siempre que no estén afectadas por determinaciones del planeamiento que lo impidan, como puede ser el trazado de viario u otras infraestructuras.

En caso de dedicarse a alojamientos turísticos se permitirá aumentar la superficie en un 50 %, guardando las características de la edificación principal.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

En caso de actividades industriales que estuvieren en funcionamiento en la fecha de aprobación inicial de este Plan, podrán autorizarse ampliaciones de sus instalaciones hasta un máximo del 50% del volumen actualmente edificado, siempre que el aumento de edificación quede comprendido dentro de la normativa correspondiente a zona 6, pero manteniendo los retranqueos a linderos.

Conclusión. Carácter de la modificación.

La presente modificación supone la alteración de las determinaciones normativas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 7 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CR9”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se están desarrollando las obras de urbanización de la unidad de actuación UA-CR9, que corresponde a los terrenos que restan del polígono denominado “El Cejo” y que tiene como vial de apoyo la avenida de Pedro Campos y la de Diego Cortes, limitando por el sureste con los desniveles que lo separan del camino de los Molinos. Con la gestión urbanística de la unidad, cuya reparcelación fue aprobada definitivamente por este Ayuntamiento con fecha 14 de julio de 2005, se obtuvieron las dotaciones públicas previstas en el vigente Plan General (3.303,30 m2 de zonas verdes y 1.936,25 m2 de equipamientos)

Se trata de una unidad de actuación que comprende terrenos con una topografía muy accidentada, con desniveles de cota elevados.

Actualmente se encuentran en fase de ejecución las obras de urbanización, simultáneamente con la ejecución de las edificaciones residenciales, estudiándose por parte de este Ayuntamiento la ejecución de los equipamientos previstos para ofrecer los servicios que demande la futura población del área, planteándose problemas para proyectar edificaciones dotacionales accesibles dadas las condiciones topográficas de los terrenos.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

De los antecedentes y motivos anteriormente expuestos, se deriva la necesidad y conveniencia de alterar la ordenación urbana desde el punto de vista de mejorar las condiciones de accesibilidad de las edificaciones a proyectar, sobre todo de aquellas destinadas a equipamientos públicos así como de los espacios libres de uso y dominio público.

Se propone por tanto la alteración de la ordenación urbana establecida en el PGMO vigente en el ámbito de la unidad de actuación UA-CR9 del casco urbano de Caravaca, redefiniendo la parcela de equipamiento público situada al sur de la unidad, calificada como 8b, manteniendo la superficie de espacios libres públicos prevista y calificada como zona 7 e intentando mejorar su configuración desde el punto de vista de la accesibilidad.

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Conclusión. Carácter de la modificación.

La presente modificación supone la alteración de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 8 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “DETERMINACIONES APLICABLES EN CASO DE INDEMNIZACIÓN A EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ART. 167.2 LSRM”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han planteado varios supuestos en cuanto al derecho de compensación regulado en el art. 167 LSRM, con objeto de establecer en el propio planeamiento las posibles compensaciones urbanísticas en los casos previstos en la legislación.

Dentro de las áreas clasificadas como suelo urbano consolidado que principalmente conllevan a las situaciones urbanísticas descritas anteriormente y que admiten procedimientos de compensación sin desvirtuar los criterios generales de edificación y volumen de la zona correspondiente establecida en el Plan, se encuentran las zonas de edificación aislada en parcela reguladas por un coeficiente de ocupación, que el planeamiento ha previsto así en base al grado de consolidación de la edificación existente y la disponibilidad de servicios urbanísticos, pero que en muchos casos requiere la cesión de viales para ajustarse a las alineaciones señaladas, siendo en algunos casos dicha cesión excesiva o en otros casos resultando parcelas inedificables.

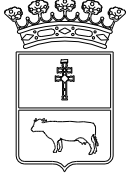
Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Por tanto y en base a los motivos expuestos anteriormente, se propone establecer las determinaciones aplicables en cuanto a las condiciones de edificación a los efectos de la indemnización contemplada en el art. 167.2 LSRM, y siempre sin perjuicio de la delimitación de una unidad de actuación aislada para la justa compensación de cargas, completando así las determinaciones del Plan General en cuanto a los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Así, el art. 3.3 de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación quedaría redactado de la siguiente manera:

Artículo 3.3.- Suelo Urbano Consolidado.

- | | |
|--------------------------|---|
| Definición | <i>1.- Constituyen este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación por estar lo suficientemente ordenados y urbanizados.</i> |
| Determinaciones | <i>2.- El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas.</i> |
| Régimen del Suelo | <i>3.- Para poder ser edificado, además de las limitaciones específicas que le impone el Plan, éste deberá adquirir la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías oportunas.</i> |



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Solar

4.- Tendrán la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos que establece el artículo 64 de la LS, esto es:

- a) Que tengan fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a la que den frente o, si se trata de suelo urbano de núcleos rurales o urbano especial, que estén consolidados, conforme a lo que establece el artículo 63 de la LS.
- b) Que dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, suministro de agua potable y capacidad de evacuación de aguas residuales con garantías de depuración.

Los propietarios de este suelo deberán ceder los terrenos afectado por la corrección de alineaciones y costear los gastos de urbanización precisos para que la parcela adquiera la condición de solar.

Cuando no se encuentren urbanizados todos los frentes a los que dé fachada, se considerará solar, a los efectos de poder acceder, así como dar luces y considerar las viviendas como exteriores, y se permitirá edificar, si se cede o costea la adquisición de los terrenos para urbanizar la mitad del vial, con un mínimo de calle abierta o urbanizada desde el punto accesible de al menos cinco (5) metros. Este tramo de calle podrá pertenecer a la misma o distinta clase de suelo y calificación de la del solar que se pretende edificar. En el caso de que pertenezca a suelo con necesidad de gestión para el oportuno reparto de beneficios y cargas con edificabilidad específica, se podrán reservar los derechos edificatorios para hacerlos efectivos en el oportuno proyecto de reparcelación. Si el solar es colindante con suelo no urbanizable, podrá abrir luces a este lindero si es propietario al menos de una banda de tres metros de ancho en el frente al que las abra, y nunca podrán tener condición de viviendas exteriores si sólo recaen a dicha banda.

Sistema de actuación

5.- El sistema de actuación previsto en esta categoría de suelo para la realización de actuaciones públicas aisladas es el de expropiación, aunque se podrá utilizar cualquier otra fórmula que permita la legislación aplicable.

6.- A efectos de lo dispuesto en el art. 167.2 LSRM y sin perjuicio de la delimitación de una unidad de actuación aislada para la justa compensación de cargas, en aquellas zonas reguladas por coeficiente de ocupación podrá establecerse como indemnización, a cargo de la administración y previa solicitud del propietario afectado por la cesión de viales, la determinación de la edificación permitida aplicando el parámetro de ocupación fijado en la normativa específica de la zona correspondiente a la superficie bruta de la parcela, es decir incluyendo en ésta la superficie destinada a cesión de viales. En todo caso, se respetarán el resto de condiciones de edificación y volumen establecidos por el Plan (alineaciones,



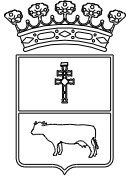
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

retranqueos, edificabilidad máxima, número de alturas permitidas, etc..).

Conclusión. Carácter de la modificación.

La presente modificación supone la alteración de las determinaciones normativas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

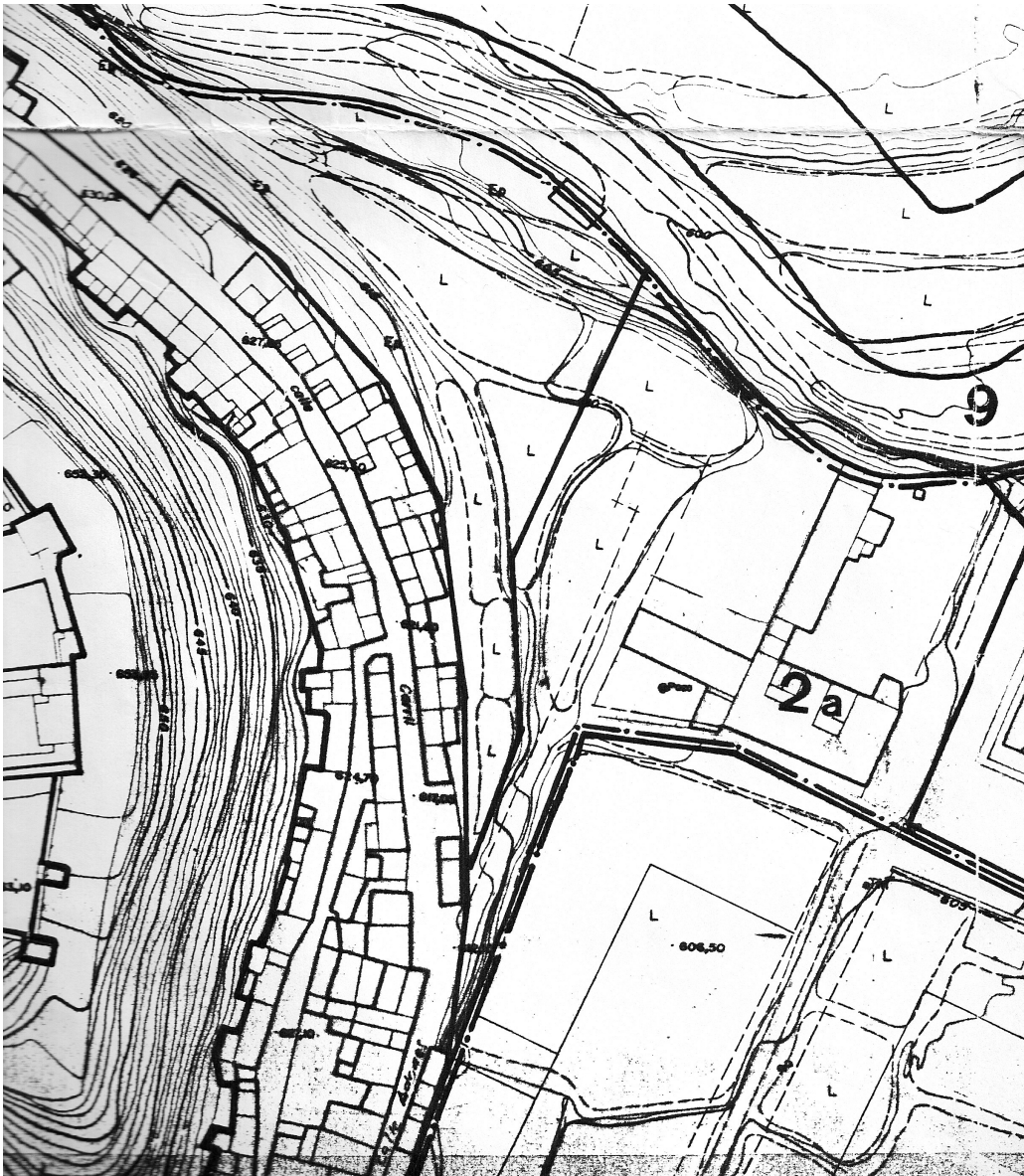
AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 9 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ "RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN ZONA TRASCASTILLO".

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversas incorrecciones y errores entre las alineaciones señaladas en el PGMO y las edificaciones ejecutadas con licencia conforme al planeamiento general anterior que se ha revisado.

Así pues, el área objeto de la presente rectificación se encuentra situada en la zona trascastillo, en la confluencia de las calles Adanes y Juan Antonio Ruiz Piñera, donde se genera una calle de nueva apertura prevista en el PGOU anterior y otra al noroeste de ésta de nueva creación con el vigente Plan.



Plan General anterior que se ha revisado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Las circunstancias actuales son las siguientes:

- Existencia de un edificio de reciente construcción, con licencia municipal otorgada.
- Que las alineaciones fijadas en el PGMO aprobado por Orden Resolutoria de 25/11/05 no coinciden con las del edificio ejecutado y al amparo de la preceptiva licencia de obras.
- Que la posición actual de la manzana edificable que linda al noroeste con zona verde pública dificultan el acceso a este espacio dotacional, debido también a la fuerte pendiente del terreno que supone la proximidad con el cerro del Castillo.

La clasificación del suelo establecida en el PGMO vigente y que comprende la zona objeto de la presente rectificación es suelo urbano consolidado.

Con todo ello, la citada rectificación de alineaciones fue aprobada inicialmente por Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, de fecha 20 de diciembre de 2006 y publicada en el BORM nº 31 de 7 de febrero de 2007.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Por tanto y en base a los criterios expuestos anteriormente, se rectifican las alineaciones señaladas en virtud del acuerdo municipal adoptado.

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Conclusión. Carácter de la modificación.

Esta rectificación y ajuste de alineaciones no amplía el suelo urbano por el criterio de consolidación, ni modifica la clasificación y calificación del suelo, ni altera los sistemas generales del Plan, ni genera mayor edificabilidad, ni modifica los espacios libres de uso y dominio público, ni modifica la normativa de aplicación, ni el número de plantas permitidas, todo ello en base a su consideración como error material en la redacción del mismo.

Por tanto, la presente modificación supone la rectificación y ajuste de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, donde se establecen los márgenes de tolerancia de ciertas determinaciones del Plan para ajustarse o alterarse sin necesidad de tramitar modificación del mismo, y en todo caso considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 10 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN C/ CAMINO CAMPO ARRIBA Y TRAVESIAS ADYACENTES, JUNTO A PISCINA MUNICIPAL DE ARCHIVEL”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversas incorrecciones y errores entre las alineaciones señaladas en el PGMO y las edificaciones ejecutadas con licencia conforme al planeamiento general anterior que se ha revisado.

Así pues, el área objeto de la presente rectificación comprende las calles Camino Campo Arriba y travesías adyacentes, donde se recoge una zona junto a la piscina municipal de Archivel que se ha ido consolidando con edificaciones ajustadas a las alineaciones del planeamiento anterior revisado.

Las circunstancias actuales son las siguientes:

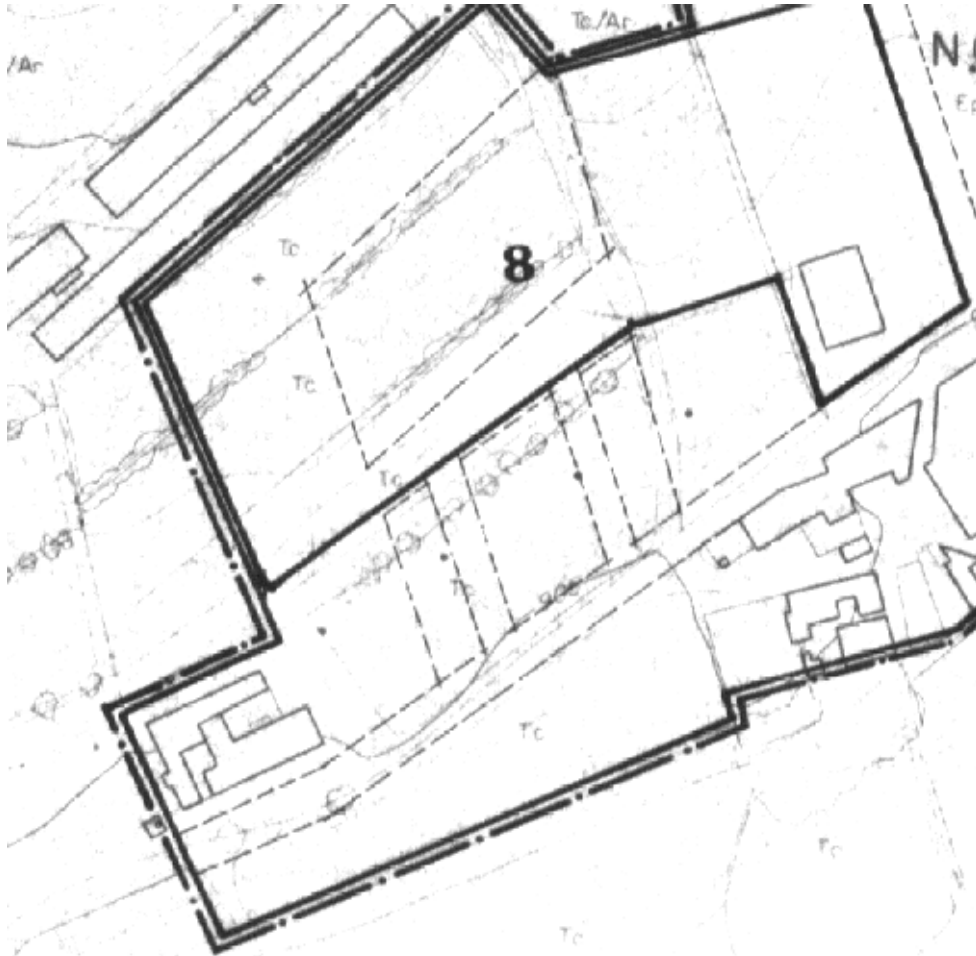
- Existencia de varias edificaciones de reciente construcción, ajustadas a las alineaciones del PGOU anterior que se ha revisado y al amparo de la preceptiva licencia municipal.
- Que las alineaciones fijadas en el PGMO aprobado por Orden Resolutoria de 25/11/05 no recogen dichas edificaciones ejecutadas ni respetan las alineaciones del PGOU anterior.

La clasificación del suelo establecida en el PGMO vigente y que comprende la zona objeto de la presente rectificación es suelo urbano consolidado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE



Plan General anterior que se ha revisado.

Con todo ello, la citada rectificación de alineaciones fue aprobada inicialmente por Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria, de fecha 3 de noviembre de 2006 y publicada en el BORM nº 287 de 14 de diciembre de 2006.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Por tanto y en base a los criterios expuestos anteriormente, se rectifican las alineaciones señaladas en virtud del acuerdo municipal adoptado.

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Conclusión. Carácter de la modificación.

Esta rectificación y ajuste de alineaciones no amplía el suelo urbano por el criterio de consolidación, ni modifica la clasificación y calificación del suelo, ni altera los sistemas generales del Plan, ni genera mayor edificabilidad, ni modifica los espacios libres de uso y dominio público, ni modifica la normativa de aplicación, ni el número de plantas permitidas, todo ello en base a su consideración como error material en la redacción del mismo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Por tanto, la presente modificación supone la rectificación y ajuste de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, donde se establecen los márgenes de tolerancia de ciertas determinaciones del Plan para ajustarse o alterarse sin necesidad de tramitar modificación del mismo, y en todo caso considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 11 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN C/ BARRIO SANTA BARBARA DE LA PEDANIA DE ARCHIVEL”.

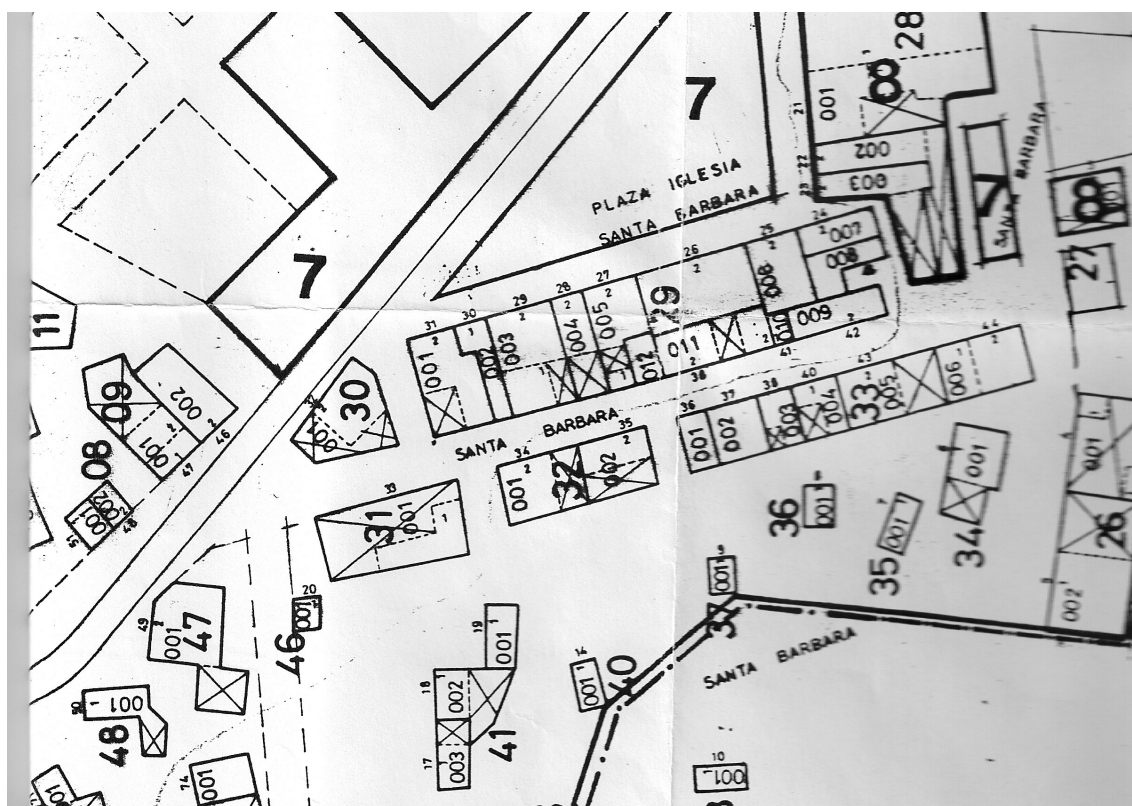
Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversas incorrecciones y errores entre las alineaciones señaladas en el PGMO vigente y las alineaciones establecidas por el planeamiento general anterior que se ha revisado.

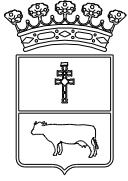
Así pues, el área objeto de la presente rectificación comprende una manzana edificable situada entre la calle Barrio de Santa Bárbara y el Plan Especial PE-6 del núcleo urbano de Archivel.

La clasificación del suelo establecida en el PGMO vigente y que comprende la zona objeto de la presente rectificación es suelo urbano consolidado.

Las alineaciones del vigente PGMO en dicho ámbito se han ajustado a las edificaciones existentes actualmente y que aparecen en la cartografía cuando deberían haberse respetado además las alineaciones fijadas en el planeamiento anterior que se ha revisado y conforme a la información catastral del suelo, que se acompañan a continuación.



Plan General anterior que se ha revisado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE



Plano catastral.

Además y como se aprecia en la información fotográfica, la mencionada zona se encuentra urbanizada conforme a las determinaciones del planeamiento anterior.



Fotografía de la zona



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

La presente rectificación consiste en recoger el suelo urbano de acuerdo con la información catastral, respetando a sí mismo las alineaciones consolidadas en virtud del Plan General anterior.

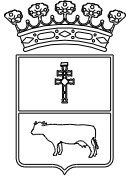
Por tanto y en base a los motivos expuestos anteriormente, se rectifican los errores detectados respetando las alineaciones establecidas por el planeamiento anterior que se ha revisado.

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Conclusión. Carácter de la modificación.

Esta rectificación y ajuste de alineaciones no amplía el suelo urbano por el criterio de consolidación, ni modifica la clasificación y calificación del suelo, ni altera los sistemas generales del Plan, ni genera mayor edificabilidad, ni modifica los espacios libres de uso y dominio público, ni modifica la normativa de aplicación, ni el número de plantas permitidas, todo ello en base a su consideración como error material en la redacción del mismo.

Por tanto, la presente modificación supone la rectificación y ajuste de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, donde se establecen los márgenes de tolerancia de ciertas determinaciones del Plan para ajustarse o alterarse sin necesidad de tramitar modificación del mismo, y en todo caso considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 12 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN C/ MARUJA GARRIDO DEL CASCO URBANO DE CARAVACA”.

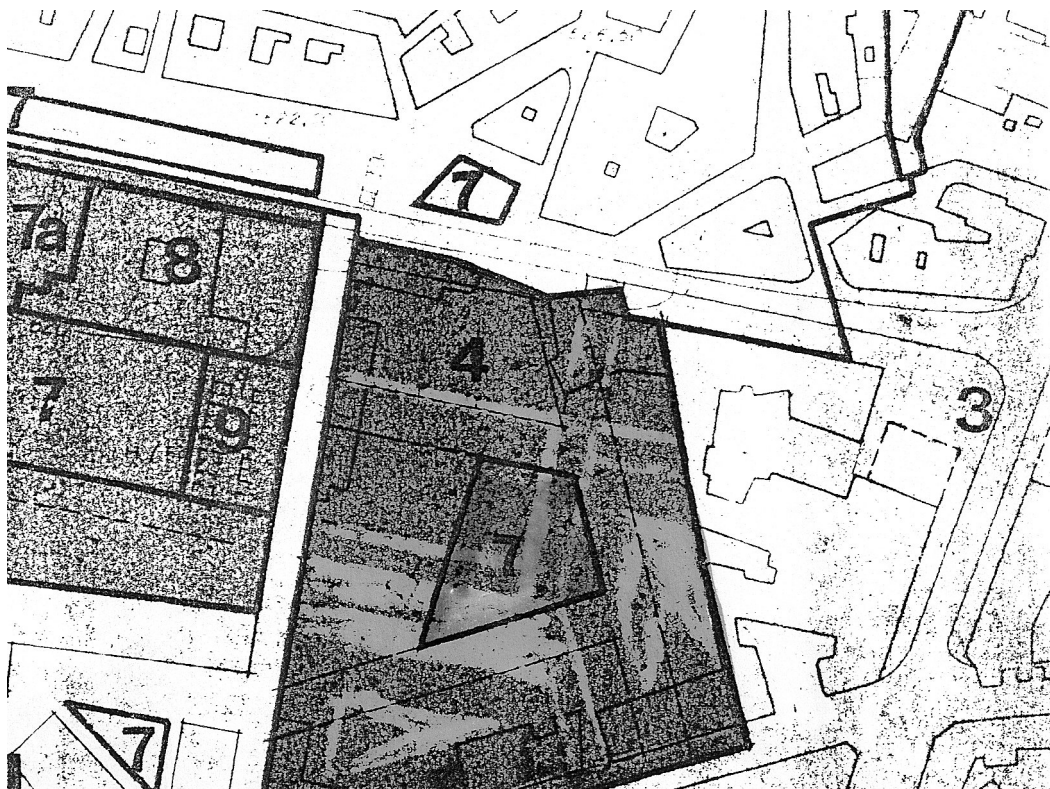
Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversas incorrecciones y errores entre las alineaciones señaladas en el PGMO vigente y las alineaciones establecidas por el planeamiento general anterior que se ha revisado.

Así pues, el área objeto de la presente rectificación comprende una manzana edificable situada en calle Maruja Garrido, frente a plaza San Juan de la Cruz, en el casco urbano de Caravaca.

La clasificación del suelo establecida en el PGMO vigente y que comprende la zona objeto de la presente rectificación es suelo urbano consolidado.

Las alineaciones del vigente PGMO en dicho ámbito se han ajustado a las edificaciones existentes actualmente y que aparecen en la cartografía cuando deberían haberse respetado además las alineaciones fijadas en el planeamiento anterior que se ha revisado, cuyo criterio era mantener una continuidad de alineaciones de todas las manzanas situadas al sur y recayentes a calle Maruja Garrido.



Plan General anterior que se ha revisado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

La presente rectificación consiste en retranquear la alineación actualmente señalada trazándola en continuidad con las alineaciones de las parcelas colindantes desde Avenida Gran Vía. Por consiguiente se respetan las alineaciones consolidadas en virtud del Plan General anterior ampliando la calle Maruja Garrido (SGV-1) siendo éste vial importante dentro de la estructura viaria de la ciudad.

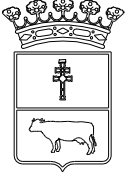
Por tanto y en base a los motivos expuestos anteriormente, se rectifican los errores detectados respetando las alineaciones establecidas por el planeamiento anterior que se ha revisado.

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Conclusión. Carácter de la modificación.

Esta rectificación y ajuste de alineaciones no amplía el suelo urbano por el criterio de consolidación, ni modifica la clasificación y calificación del suelo, ni altera los sistemas generales del Plan, ni genera mayor edificabilidad, ni modifica los espacios libres de uso y dominio público, ni modifica la normativa de aplicación, ni el número de plantas permitidas, todo ello en base a su consideración como error material en la redacción del mismo.

Por tanto, la presente modificación supone la rectificación y ajuste de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, donde se establecen los márgenes de tolerancia de ciertas determinaciones del Plan para ajustarse o alterarse sin necesidad de tramitar modificación del mismo, y en todo caso considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 13 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN PARCELA SITA EN BARRIO NUEVO CENTRO DEL CASCO URBANO DE CARAVACA”.

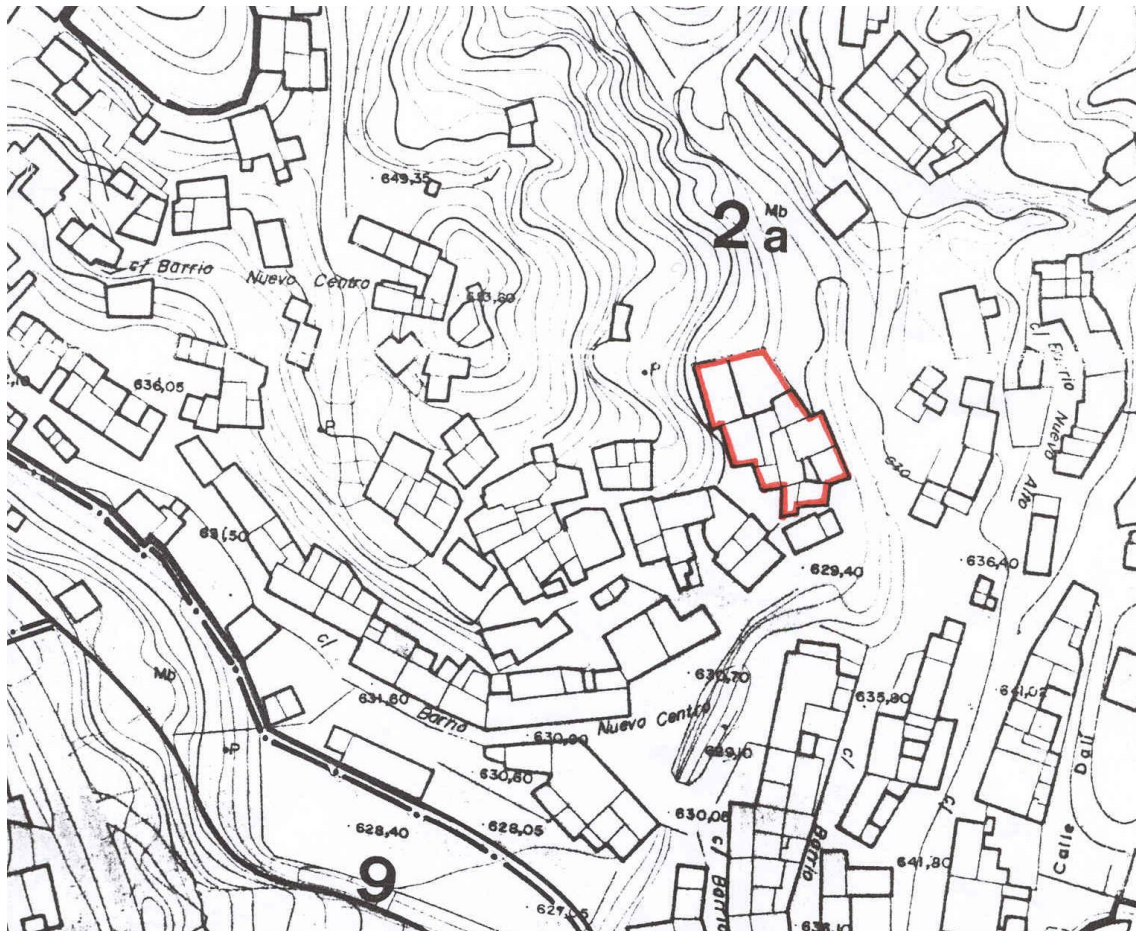
Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversas incorrecciones y errores entre las alineaciones señaladas en el PGMO vigente y las alineaciones establecidas por el planeamiento general anterior que se ha revisado.

Así pues, el área objeto de la presente rectificación comprende una parcela situada en calle Barrio Nuevo Centro, en el casco urbano de Caravaca.

La clasificación del suelo establecida en el PGMO vigente y que comprende la zona objeto de la presente rectificación es suelo urbano consolidado.

Las alineaciones del vigente PGMO en dicho ámbito se han ajustado a las edificaciones existentes actualmente según la cartografía aérea disponible cuando deberían haberse respetado además las alineaciones fijadas en el planeamiento anterior que se ha revisado.



Plan General anterior que se ha revisado.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Por tanto, la presente rectificación consiste en recoger las edificaciones existentes así como la ordenación urbana predefinida en virtud del planeamiento general anterior que se ha revisado.

Se justifica la misma en cuanto que el criterio fundamental de actuación y ordenación urbana que pretende el planeamiento general en el Barrio Nuevo Centro es su recuperación e integración urbanística, como espacio degradado que es actualmente desde el punto de vista global de la ciudad, solucionando la accesibilidad al mismo pero manteniendo las edificaciones existentes en base tanto a la realidad física como al planeamiento anterior.

Por todo ello y en base a los motivos expuestos anteriormente, se rectifican los errores detectados respetando las alineaciones establecidas por el planeamiento anterior que se ha revisado.

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Conclusión. Carácter de la modificación.

Esta rectificación y ajuste de alineaciones no amplía el suelo urbano por el criterio de consolidación, ni modifica la clasificación y calificación del suelo, ni altera los sistemas generales del Plan, ni genera mayor edificabilidad, ni modifica los espacios libres de uso y dominio público, ni modifica la normativa de aplicación, ni el número de plantas permitidas, todo ello en base a su consideración como error material en la redacción del mismo.

Por tanto, la presente modificación supone la rectificación y ajuste de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, donde se establecen los márgenes de tolerancia de ciertas determinaciones del Plan para ajustarse o alterarse sin necesidad de tramitar modificación del mismo, y en todo caso considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 14 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “RECTIFICACIÓN Y AJUSTE DE ALINEACIONES EN CALLE CASICAS Y ADYACENTES DEL NÚCLEO URBANO DE ARCHIVEL”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversas incorrecciones y errores entre las alineaciones señaladas en el PGMO vigente y las alineaciones establecidas por el planeamiento general anterior que se ha revisado.

Así pues, el área objeto de la presente rectificación comprende varias parcelas situadas en calle Casicas y adyacentes en el núcleo urbano de la pedanía de Archivel.

La clasificación del suelo establecida en el PGMO vigente y que comprende la zona objeto de la presente rectificación es suelo urbano consolidado.

Las alineaciones del vigente PGMO en dicho ámbito se han ajustado a las edificaciones existentes actualmente según la cartografía aérea disponible aunque en este caso no la información cartográfica no responde con fidelidad a la realidad física existente.



Fotografía de la zona.

Como puede comprobarse, la zona se encuentra bastante consolidada por la urbanización, así como algunas edificaciones existentes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Por tanto, la presente rectificación consiste en respetar las edificaciones existentes así como la ordenación urbana predefinida en virtud del planeamiento general anterior que se ha revisado, ajustando las alineaciones a la ordenación urbana preexistente y su realidad física.

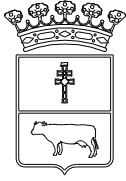
Por todo ello y en base a los motivos expuestos anteriormente, se rectifican los errores detectados respetando las alineaciones preexistentes y establecidas por el planeamiento anterior que se ha revisado.

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Conclusión. Carácter de la modificación.

Esta rectificación y ajuste de alineaciones no amplía el suelo urbano por el criterio de consolidación, ni modifica la clasificación y calificación del suelo, ni altera los sistemas generales del Plan, ni genera mayor edificabilidad, ni modifica los espacios libres de uso y dominio público, ni modifica la normativa de aplicación, ni el número de plantas permitidas, todo ello en base a su consideración como error material en la redacción del mismo.

Por tanto, la presente modificación supone la rectificación y ajuste de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, donde se establecen los márgenes de tolerancia de ciertas determinaciones del Plan para ajustarse o alterarse sin necesidad de tramitar modificación del mismo, y en todo caso considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 15 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “RECTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA 1 ENTRE CALLE CANALICA Y GRAN VIA”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversas incorrecciones y errores entre la delimitación de las distintas zonas señaladas en el PGMO vigente y, como en este caso, su ámbito conforme al planeamiento que queda remitido.

Así pues, el objeto de la presente rectificación afecta a la línea de delimitación de la zona 1 “Casco Antiguo de Caravaca” entre calle Canalica y Gran vía.

La clasificación del suelo establecida en el PGMO vigente y que comprende la zona objeto de la presente rectificación es suelo urbano consolidado.

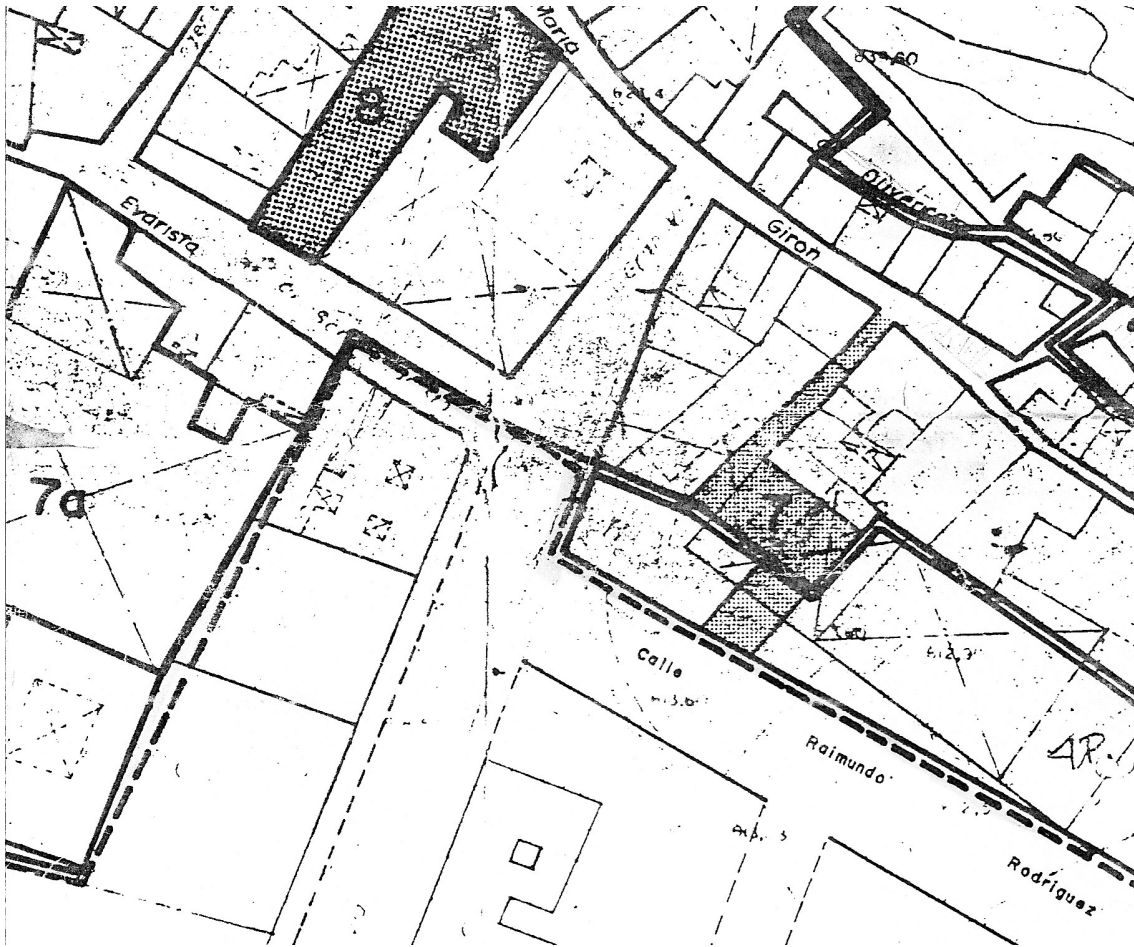
De acuerdo con las determinaciones del PGMO vigente, se califica como zona 1 “Casco Antiguo de Caravaca” el ámbito que se corresponde sensiblemente con la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo, siendo de aplicación todo lo dispuesto en éste, salvo las modificaciones, normalmente puntuales, que introduce el planeamiento general.

No obstante y en este caso, se da la circunstancia de reflejarse gráficamente dos líneas de delimitación de la zona 1, con la consiguiente confusión para determinar la normativa de aplicación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE



PERI y Protección del Casco Antiguo de Caravaca.

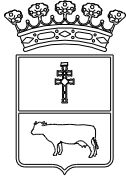
Como puede comprobarse, según el PERI aprobado y vigente hasta la fecha, la delimitación de su ámbito discurre por el margen derecho de calle Raimundo Rodríguez cruzando Gran Vía para continuar por el eje de la calle Canalica hasta interrumpirse para trazarse por las traseras de las edificaciones recayentes a Gran Vía.

Por otro lado, se analiza la incidencia urbana de la esquina que constituye Avda. Gran Vía y calle Canalica, teniendo en cuenta su entorno y su proximidad física y visual respecto al casco urbano declarado conjunto histórico.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Por tanto, la presente rectificación consiste en respetar la delimitación del ámbito de aplicación del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo vigente, eliminando el tramo de delimitación que no se ajusta al mismo; ya que en este caso no se trata de una modificación puntual introducida por el PGMO sino de un error material en la redacción del mismo.

A su vez, se modifica la ordenación prevista en Avda Gran Vía esquina calle Canalica considerando las condiciones urbanas del entorno, sobre todo en cuanto a las alturas permitidas, para resolver de forma escalonada las diferentes alturas de edificación del entorno más inmediato y dando solución a las medianeras que se van generando.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Conclusión. Carácter de la modificación.

Esta rectificación y ajuste de alineaciones no amplía el suelo urbano por el criterio de consolidación, ni modifica la clasificación y calificación del suelo, ni altera los sistemas generales del Plan. Tampoco genera mayor edificabilidad, ni modifica los espacios libres de uso y dominio público, ni modifica la normativa de aplicación, aunque no obstante y de forma puntual se altera el número de plantas permitidas, por lo que a pesar de los errores detectados en cuanto a la delimitación de la zona 1 se propone una ordenación urbana pormenorizada en cuanto a la alturas máximas permitidas, por tanto se considera modificación del planeamiento.

Por todo ello, la presente modificación supone la alteración de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACION Nº 16 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “RECTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CR6”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversas incorrecciones y errores entre la delimitación de las distintas zonas señaladas en el PGMO vigente y, como en este caso, la realidad física existente.

Así pues, el objeto de la presente rectificación afecta al ámbito que delimita la unidad de actuación UA-CR6 del casco urbano de Caravaca.

La clasificación del suelo establecida en el PGMO vigente y que comprende la zona objeto de la presente rectificación es suelo urbano no consolidado. Se trata de una unidad de actuación que comprende actualmente un vacío urbano y cuya ordenación pretende generar una zona verde pública.

Ciertamente se aprecian desviaciones entre el límite de la UA-CR6 delimitado en el PGMO y los límites físicos de los terrenos que lindan con la calle Juan Antº Ruiz Piñera y traseras de la calle Adanes, considerándose preciso y necesario la incorporación a la unidad de los terrenos descritos para garantizar su desarrollo y permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Por tanto, la presente rectificación consiste en ajustar la delimitación del ámbito de la unidad de actuación UA-CR 6 a los límites físicos de los terrenos afectados colindantes con calle Juan Antº. Ruiz Piñera y traseras de la calle Adanes. Tal rectificación supone la ampliación de los límites de la unidad de actuación, incrementando su superficie 276 m2, aplicando los coeficientes de aprovechamiento y dotaciones públicas fijados en la ficha del planeamiento vigente a la nueva superficie resultante.

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Se acompaña ficha urbanística de la unidad corregida:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ
AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN S.U.

U.A. CR 6

DATOS GENERALES

LOCALIDAD: CARAVACA DE LA CRUZ

NOMBRE: U.A. CR 6

HOJA PLANO: C4

DESCRIPCIÓN: Terrenos situados entre la C/ Manuela Espinosa y traseras de la C/. Adanes. Se obtiene una zona verde ya prevista en el plan que se revisa.

PLANEAMIENTO

CLASE DE SUELO: URBANO

FIGURA: GESTIÓN DE SUELO

NORMATIVA DE APLICACIÓN: 2, CASCO URBANO, con limitación de edificabilidad.

SUPERFICIE TOTAL: 6.802,70 m²

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 1,00 m²/m²

TECHO MÁXIMO EDIFICABLE: 6.802,70 m²

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

SUPERFICIE SISTEMA GENERAL:

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA S.G.:

EDIFICABILIDAD S.G.:

NORMA DE APLICACIÓN:

CARÁCTER:

DOTACIONES PÚBLICAS:

TIPO	SUP. m ²	%
ZONA VERDE	2.240,13	32'93

GESTIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

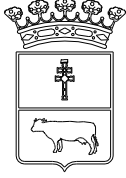
AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 1,00 m ² /m ²
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE: 6.802,70 m ²
CESIÓN: 10 % del aprovechamiento 680,27 m ² .
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.

Conclusión. Carácter de la modificación.

Esta rectificación y ajuste de alineaciones no amplía el suelo urbano por el criterio de consolidación, ni modifica la clasificación y calificación del suelo, ni altera los sistemas generales del Plan, ni genera mayor edificabilidad, ni altera los espacios libres de uso y dominio público, ni modifica la normativa de aplicación, ni el número de plantas permitidas, todo ello en base a su consideración como error material en la redacción del mismo.

Por tanto, la presente modificación supone la rectificación y ajuste de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, donde se establecen los márgenes de tolerancia de ciertas determinaciones del Plan para ajustarse o alterarse sin necesidad de tramitar modificación del mismo, y en todo caso considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

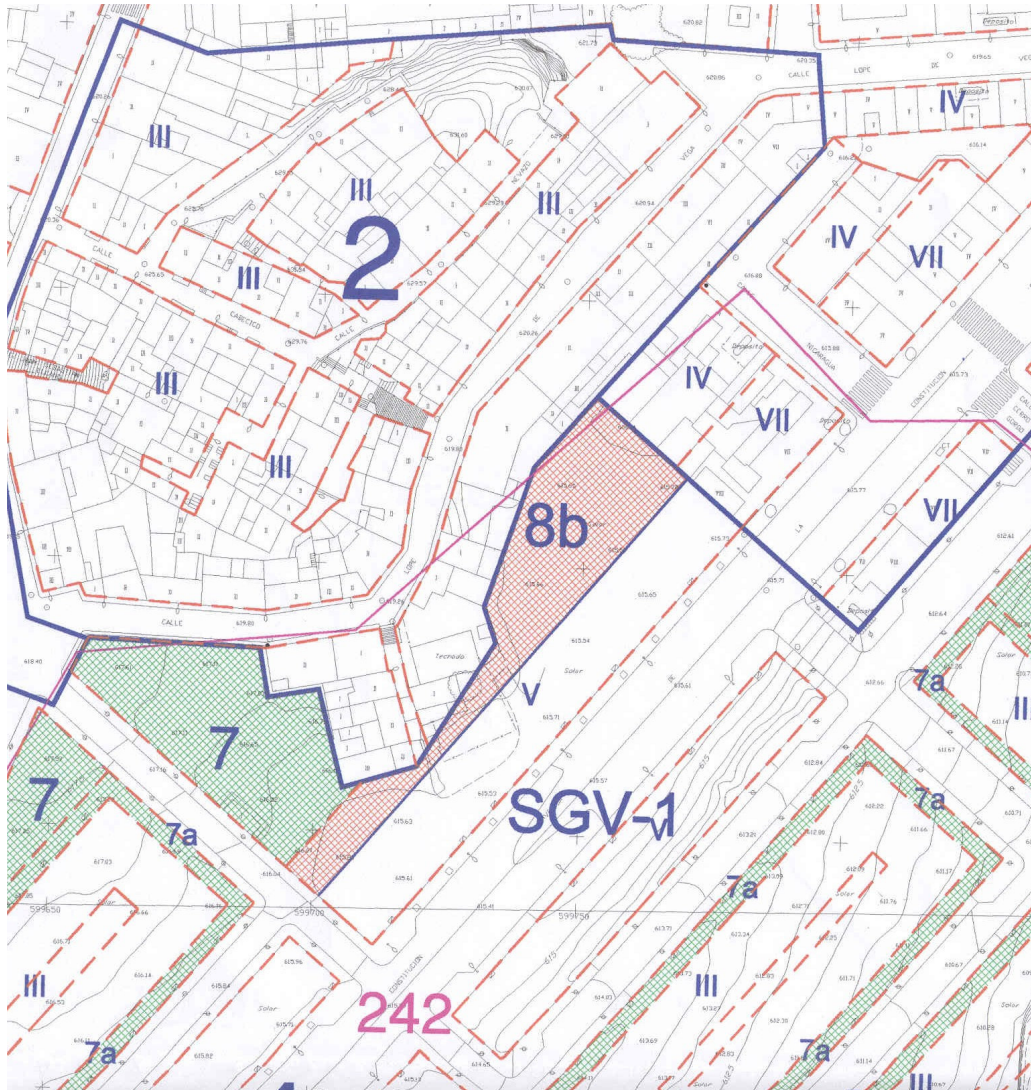
MODIFICACION Nº 17 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “RECTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN PARCELAS SITUADAS ENTRE AVDA. CONSTITUCIÓN Y CALLE LOPE DE VEGA”.

Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversas incorrecciones y errores en cuanto a la ordenación establecida en el PGMO en los distintos documentos redactados conforme a la tramitación de éste.

Así pues, el área objeto de la presente rectificación se encuentra situada en la zona comprendida entre parcelas recayentes a Avda. de la Constitución y a Calle Lope de Vega.

De acuerdo con el documento del PGMO aprobado inicialmente, la ordenación establecida calificaba el área en cuestión como zona de equipamiento exento en parcela (Zona 8 b).



Ordenación según aprobación inicial del PGMO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Sin embargo, después de la exposición pública del planeamiento general y según el documento aprobado provisionalmente, se califica la zona en cuestión como zona verde privada (Zona 7 a), sin haberse presentado alegaciones que motivaran el cambio de calificación.

Memoria justificativa. Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Por tanto, se pretende rectificar las determinaciones del Plan General en la zona afectada respetando la ordenación urbana definida en el documento aprobado inicialmente y por tanto calificando el área comprendida entre las parcelas recayentes a Avda. de la Constitución y calle Lope de Vega como zona de equipamiento exento en parcela (zona 8 b-PR) de titularidad privada.

Por todo ello, en base a los motivos expuestos anteriormente y ante la ausencia de alegación o reclamación alguna que hubiera motivado la necesidad de cambiar la calificación de la parcela en cuestión, se rectifican los errores detectados respetando la calificación de dicha parcela establecida en la aprobación inicial del PGM.

Se adjunta planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado.

Conclusión. Carácter de la modificación.

Esta rectificación y ajuste de alineaciones no amplía el suelo urbano por el criterio de consolidación, ni modifica la clasificación y calificación del suelo, ni altera los sistemas generales del Plan, ni genera mayor edificabilidad, ni modifica los espacios libres de uso y dominio público, ni modifica la normativa de aplicación, ni el número de plantas permitidas, todo ello en base a su consideración como error material en la redacción del mismo.

Por tanto, la presente modificación supone la rectificación y ajuste de las determinaciones gráficas del Plan General vigente de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del art. 1.5 de las normas urbanísticas de éste, donde se establecen los márgenes de tolerancia de ciertas determinaciones del Plan para ajustarse o alterarse sin necesidad de tramitar modificación del mismo, y en todo caso considerándose a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística regional modificación no estructural por cuanto no supone la alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.

Caravaca de la cruz, abril de 2007.

El Arquitecto Municipal