

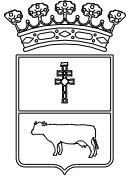
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ**  
**AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE**

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL P.G.M.O.  
DE CARAVACA DE LA CRUZ  
(modificaciones nº 19 a 21)**

**CARAVACA DE LA CRUZ**

Octubre 2007

El Arquitecto Municipal



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

## AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

### Indice.

- Antecedentes.
- Normativa de aplicación.
- Modificación Nº 19 del PGMO “MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES EN CALLES ADYACENTES A AVDA DEL ALTICO EN EL NÚCLEO URBANO DE LA PD. BARRANDA”.
- Modificación Nº 20 del PGMO “MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES EN C/ RÍO QUIPAR, C/ MALECÓN Y ADYACENTES DEL CASCO URBANO DE CARAVACA”.
- Modificación Nº 21 del PGMO “MODIFICACION DE ALINEACIONES INTERIORES EN BARRIO NUEVO CENTRO DEL CASCO URBANO DE CARAVACA”.



# 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 VIGENTE.

#### **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 fundamentalmente a la escasa información urbanística actualizada con la que se iniciaron los trabajos de revisión del planeamiento general y la prolongada tramitación de éste, ha dado lugar en unos casos a la imprecisa adecuación de la ordenación vigente con la realidad física de las edificaciones existentes y en otros casos a la difícil ejecución de lo proyectado por el planeamiento aprobado.

Lo que da lugar a la necesidad de alterar la ordenación del Plan General vigente para ajustarla a las edificaciones ya construidas o para adecuarla a la realidad física de los terrenos.

Teniendo en consideración todo lo expuesto 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 modificar las determinaciones establecidas por éste, fundamentalmente las alineaciones señaladas en los planos de ordenación.

#### **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).
- 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).

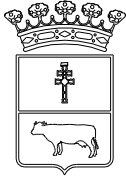
En cuanto al planeamiento general vigente y de aplicación:



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ**

### **AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE**

- 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).
- 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 deficiencias en cumplimiento de la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 12/12/06 y aprobación del Texto Refundido del PGMO de Caravaca de la Cruz, según el acuerdo adoptado por este Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria de fecha 26/07/07.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

### AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

#### **MODIFICACION Nº 19 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES EN CALLES ADYACENTES A AVDA DEL ALTICO EN EL NÚCLEO URBANO DE LA PD. BARRANDA”.**

##### **Memoria informativa. Situación actual y objetivos.**

Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han detectado algunas imprecisiones con respecto a las alineaciones fijadas por el mismo, debido principalmente a la ausencia de información urbanística actualizada sobre todo respecto a la trama urbana consolidada de los núcleos urbanos.

El Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca determina la ordenación pormenorizada del suelo urbano, calificando y zonificando las distintas áreas homogéneas comprendidas en el mismo y señalando las alineaciones y rasantes de la ordenación proyectada. En concreto, en el área comprendida entre calle del Altico, calle Príncipe Felipe, calle Carril y calle de nueva apertura del núcleo urbano de la pedanía de Barranda, se ordena una manzana edificable calificada como zona 2 “Casco Urbano de Pedanías”, que engloba en su interior un viario público el cuál no ha sido tenido en cuenta a la hora de fijar las alineaciones.

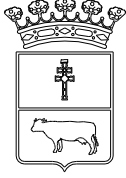
Además, de acuerdo con los criterios de ordenación del PGMO vigente, la zona 2 “Casco Urbano de Pedanías” comprende aquellas áreas que conforman la trama urbana existente mediante la ordenación en manzana cerrada, aunque en este caso sin tener en cuenta el viario actualmente existente que discurre entre calle del Altico hasta calle Carril, dando acceso a varias edificaciones que dan frente a la misma.

##### **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 en el ámbito descrito y reflejado en los planos que se acompañan, para recoger el vial existente ajustando las nuevas alineaciones a las edificaciones existentes que dan fachada a éste.

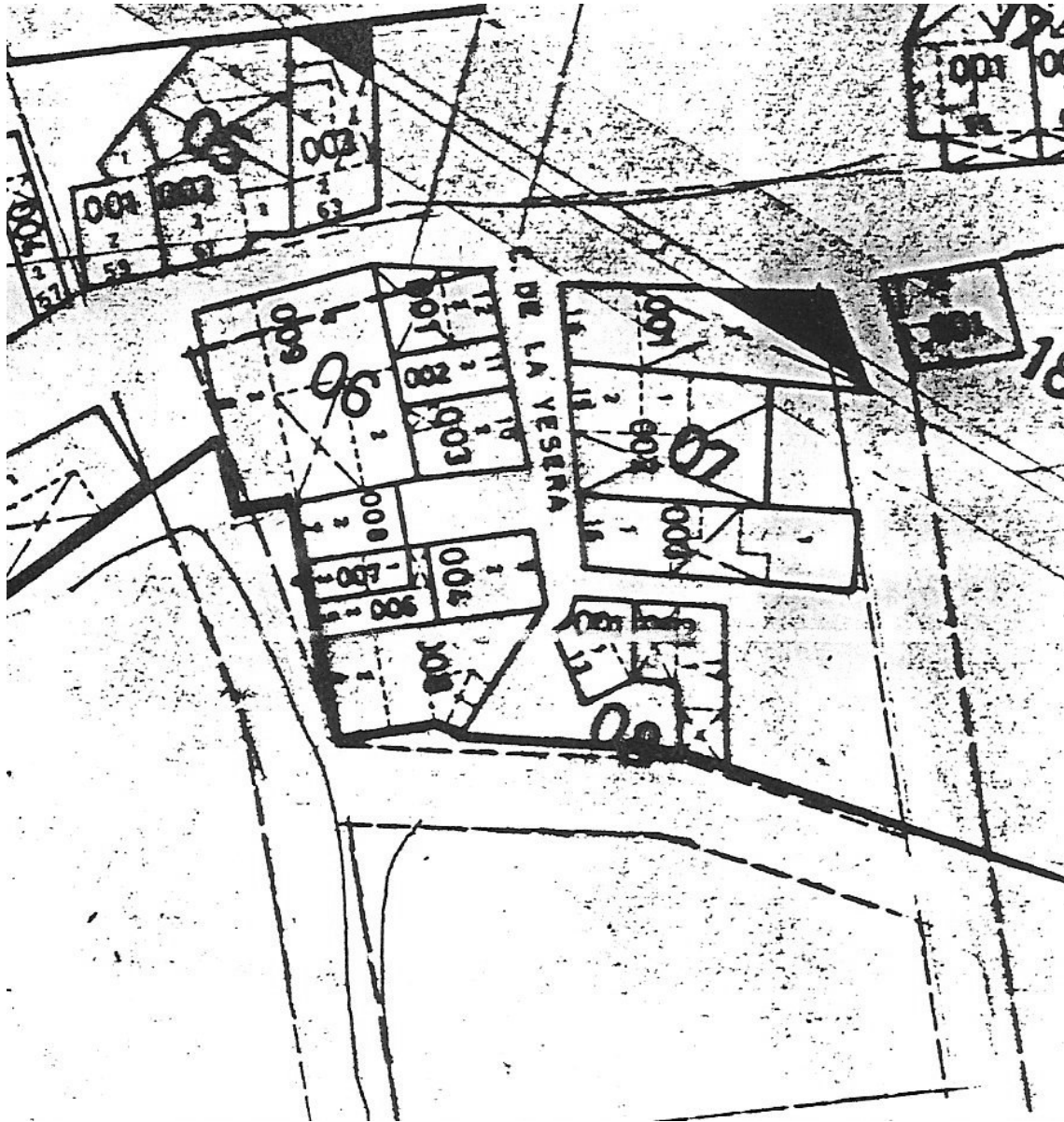
En la confluencia del vial existente descrito con la calle Carril, las alineaciones propuestas se han señalado siguiendo los vallados de las parcelas y recogiendo como el área actualmente pavimentada.

Además, la planimetría del PGOU del año 1984 que fue revisado recogía el mencionado vial como Calle de la Yesería, según fotografía adjunta.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

### AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE



Como consecuencia de la modificación de la alineaciones propuesta se reduce la superficie edificable de la manzana calificada como zona 2 y la edificabilidad permitida de acuerdo con las condiciones de edificación y uso de la normativa urbanística aplicable.

Se acompañan planos referidos al planeamiento general vigente y al planeamiento general modificado, donde se definen las alineaciones.



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ**

### **AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE**

#### **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 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 20 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES EN C/ RIO QUIPAR, C/ MALECÓN Y CALLES ADYACENTES 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 diversos desajustes entre las alineaciones señaladas en el PGMO y las edificaciones existentes o ejecutadas conforme al planeamiento general anterior que se ha revisado.

Así pues, el área objeto de la presente rectificación se encuentra situada en la zona comprendida por las calles Río Quípar, Malecón y adyacentes del casco urbano de Caravaca, junto a la parcela del polideportivo “La Loma”.



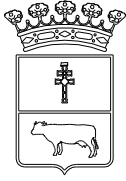
Plan General anterior que fue revisado.

El área objeto de esta modificación se encuentra clasificada en el PGMO vigente como suelo urbano consolidado, cuya normativa de aplicación es zona 3 “Casco Actual-Ensanche” y viales. La zona está actualmente en fase de ejecución de obras de urbanización simultaneándose con la construcción de edificaciones, todo ello conforme a los correspondientes proyectos aprobados.

##### 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 en el ámbito descrito y reflejado en los





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

### AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

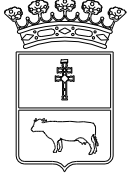
planos que se acompañan, para adecuar las nuevas alineaciones a las obras de urbanización y edificación en construcción.

Como consecuencia de la modificación de alineaciones propuesta se reduce en 9,28 m<sup>2</sup> aproximadamente la superficie edificable de las manzanas de IV alturas que definen la calle de nueva apertura paralela a la calle Río Quípar, lo que no supone incremento de la edificabilidad permitida de acuerdo con las condiciones de edificación y uso de la normativa urbanística aplicable. Igualmente, se mantiene la anchura prevista de los viales afectados.

Se adjuntan 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 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

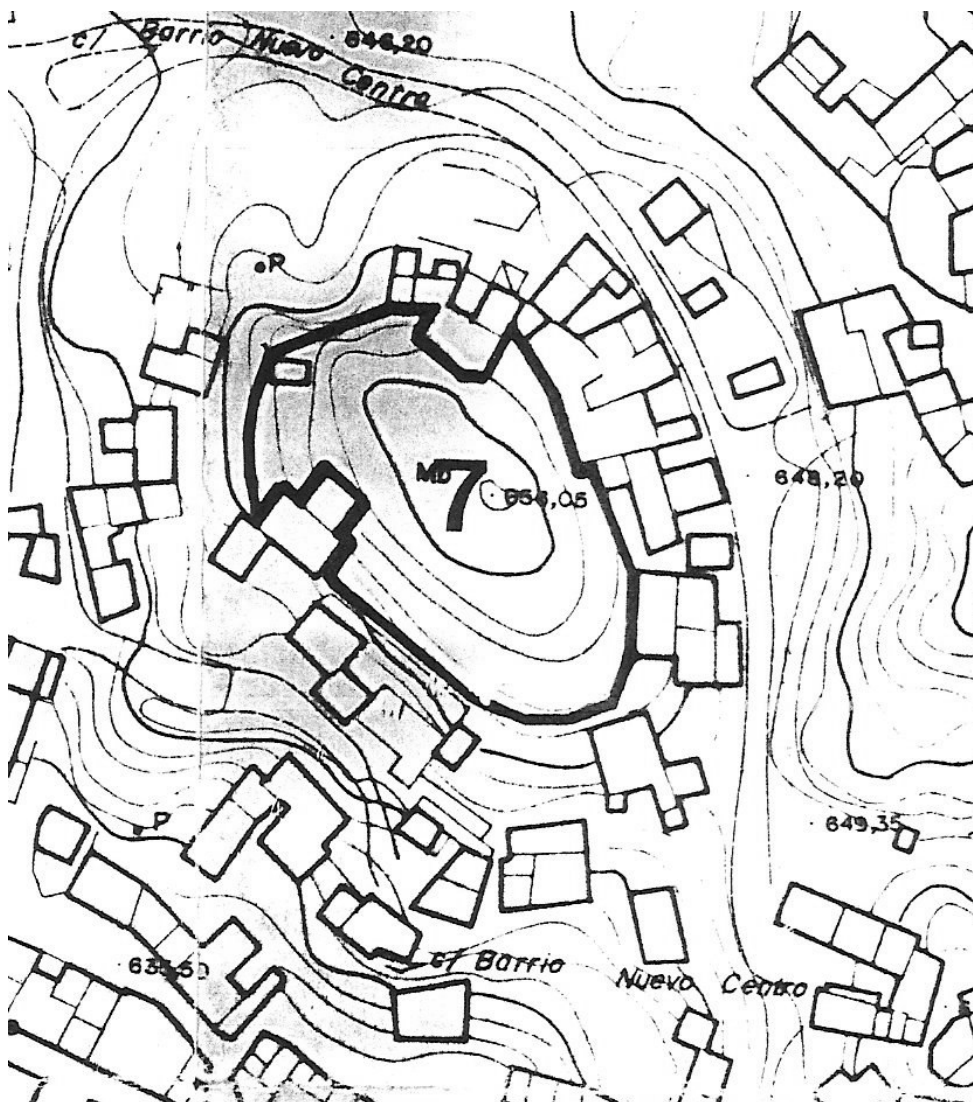
#### MODIFICACION Nº 21 DEL PGMO DE CARAVACA DE LA CRUZ “MODIFICACION DE ALINEACIONES INTERIORES EN PARCELAS DEL BARRIO NUEVO CENTRO, JUNTO A ZONA VERDE DEL CASCO URBANO DE CARAVACA”.

##### Memoria informativa. Situación actual y objetivos.

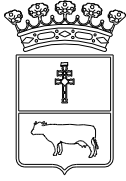
Desde la aprobación definitiva del PGMO de Caravaca de la Cruz, se han puesto de manifiesto diversos desajustes entre las alineaciones señaladas en el PGMO y las edificaciones existentes o ejecutadas conforme al planeamiento general anterior que se ha revisado.

El área afectada por la presente modificación comprende varias parcelas edificables del Barrio Nuevo Centro al norte del casco urbano de Caravaca, donde la trama urbana es irregular con importantes problemas de accesibilidad.

El vigente PGMO califica el área como zona 2 “Casco Urbano” con limitación de la altura de edificación a II plantas y zona 7 “Zona Verde Pública” aquellas áreas señaladas en los planos de ordenación.



Plan General anterior que se ha revisado.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

### AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Actualmente las edificaciones conforman una ordenación bastante degradada, apoyándose en la topografía del terreno con fuertes desniveles.

Además, se aprecian ciertas indeterminaciones en cuanto a las alineaciones interiores marcadas en el planeamiento, donde aparecen ámbitos de las parcelas edificables no definidos.

#### **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 en el ámbito descrito y reflejado en los planos que se acompañan, para adecuar la ordenación y alineaciones a las condiciones de edificación de la normativa urbanística de aplicación.

Por tanto, la presente rectificación consiste en alterar las alineaciones interiores de algunas parcelas edificables regularizando la fachada recayente a la zona verde pública, y por otra parte completar la ordenación detallada de otras parcelas eliminando las alineaciones interiores que no responden a cambios del volumen edificable.

Como consecuencia de la modificación de alineaciones propuesta se regulariza la alineación interior de las parcelas que recaen a la zona verde y definiendo el volumen edificable permitido conforme a la normativa de aplicación, no alterando en ningún caso la delimitación de los espacios libres públicos. No obstante se aumenta su superficie prevista y no generando mayor edificable respecto a la ordenación vigente.

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 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, octubre de 2007.

El Arquitecto Municipal