

AVANCE A LA REVISIÓN DEL “PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO” DEL MUNICIPIO DE CARAVACA DE LA CRUZ” Y DEL CATALOGO INCLUIDO EN EL MISMO.

MEMORIA DE AVANCE

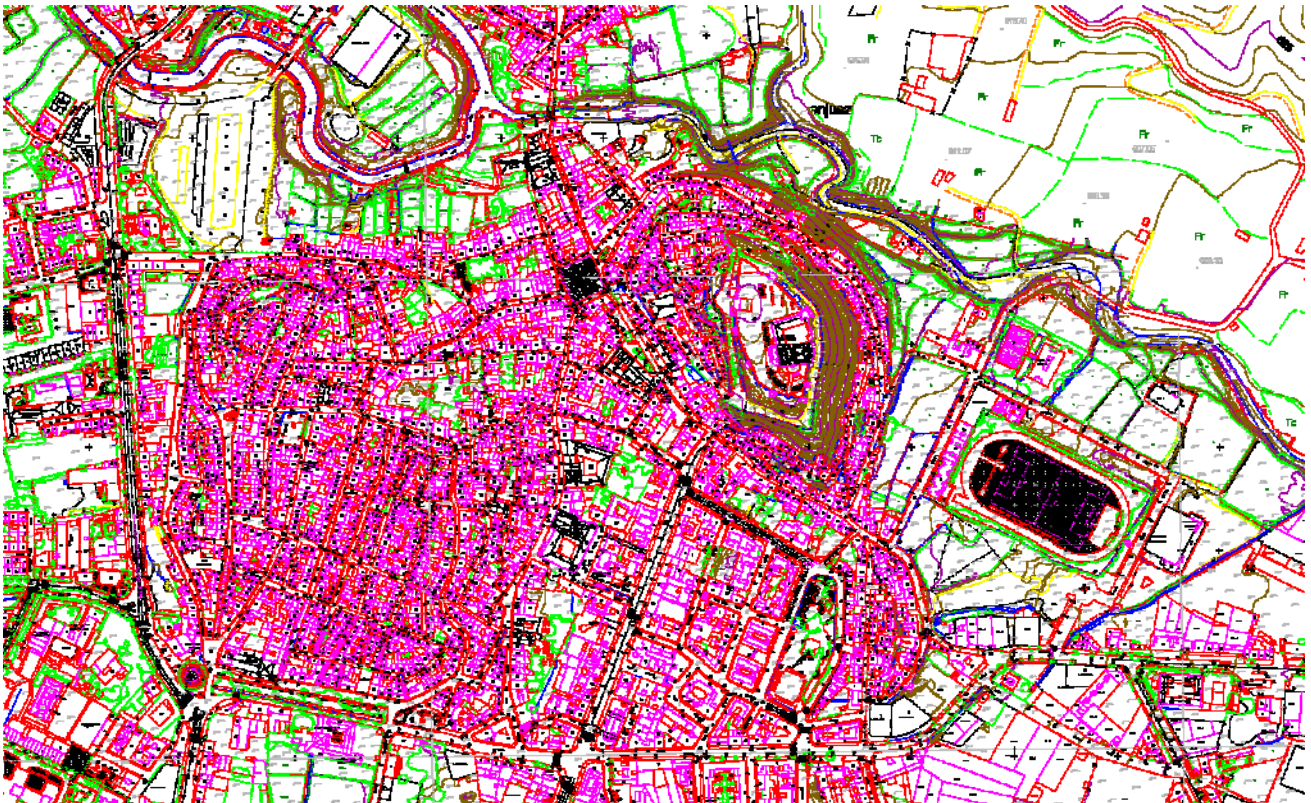
1- INTRODUCCION

2.- ANALISIS URBANISTICO

3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCION

4.- NORMAS URBANISTICAS Y DE PROTECCION

5.- PLAN DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO



1.- MEMORIA DE AVANCE

1.1.- INTRODUCCION.

El 12 de Junio de 1985 se declara Conjunto Histórico Artístico el Casco Histórico de Caravaca de la Cruz (Decreto nº 43/1985, BORM 21/6/85):

“Considerada en sus orígenes por algunos autores como la Carca citada por Tolomeo, y con importantes restos arqueológicos en su entorno que permiten situar el primer asentamiento urbano en el período del Bronce II, la historia de la ciudad de Caravaca quedaría permanentemente unida a la aparición de su Santa Cruz que la tradición sitúa hacia el año 1232, próximo ya su reconquista por la Corona de Castilla, a mediados del S. XIII.

Encomienda de la Orden del Temple y después de la de Santiago, el primitivo núcleo de la ciudad, agrupado en torno a su castillo-fortaleza, fue extendiéndose durante los siglos XV a XVIII hasta constituir uno de los conjuntos monumentales más interesantes y mejor conservados de la Región de Murcia. Destacan dentro de este conjunto, en el que abundan los palacios y casas señoriales, el Alcázar-Santuario de la Santa Cruz, las iglesias de El Salvador y la Concepción, la antigua Ermita de la Soledad, el Templete o Bañadero, la antigua iglesia de los Jesuitas, los conventos de Padres y Madres Carmelitas y de las Madres Clarisas y el edificio del Ayuntamiento. No menor interés presenta el trazado urbano de su casco antiguo, que en muchas zonas apenas ha sufrido modificaciones.

Por todo ello, la Dirección General de Bellas Artes incoó expediente para su declaración como conjunto histórico-artístico por Resolución de 11 de abril de 1983 (Boletín Oficial del Estado de 20 de mayo).

Producida la transferencia de competencia de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma, en materia de conservación y defensa del patrimonio histórico-artístico, por Real Decreto 3031/1983, de 21 de septiembre, la Dirección Regional de Cultura, de la Consejería de Cultura y Educación, estimó urgente la declaración de este conjunto histórico-artístico, por Resolución de 10 de abril de 1984 (BORM de 14 de mayo).

Por lo expuesto, tramitado el expediente e informada favorablemente la declaración de conjunto histórico-artístico por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando; vistos los artículos 14, 15, 16 y 33 de la Ley del Patrimonio Artístico Nacional, de 13 de mayo de 1934, y los artículos 17, 18 y 19 de su Reglamento, de 16 de abril de 1936; vista la propuesta del consejero de Cultura y Educación y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 12 de junio de 1985,

DISPONGO:

Artículo 1º Se declara conjunto histórico-artístico la ciudad de Caravaca de la Cruz, según la delimitación que figura en el plano obrante en el expediente.

Artículo 2º El Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, así como los propietarios y usuarios de los inmuebles situados dentro del conjunto histórico-artístico, quedan obligados a la estricta observancia de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Artístico Nacional, de 13 de mayo de 1933, y disposiciones complementarias.

Artículo 3º El conjunto histórico-artístico de Caravaca de la Cruz queda bajo la protección y tutela de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, facultándose a la Consejería de Cultura y Educación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el mejor desarrollo y cumplimiento del presente Decreto .

Dado en Murcia a 12 de junio de 1985.-El presidente de la Comunidad Autónoma, Carlos Collado Mena.-El consejero de Cultura y Educación, Esteban Egea Fernández.”



De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico vigente en su momento, se redactó un Plan Especial de Reforma Interior y Protección.

1.2.-JUSTIFICACION Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN ESPECIAL.

El Plan Especial de Reforma Interior y de Protección del Casco Antiguo de Caravaca de la Cruz fue aprobado definitivamente por Orden Resolutoria del Exmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 24 de Enero de 1991 (BORM nº 33 de 9 de febrero de 1991). La aprobación realizada fue a reserva de la subsanación de las deficiencias contenidas en su Fundamentación Jurídica Tercera, y con la obligación del Ayuntamiento de realizar un Texto Refundido que recogiese tal subsanación.

Las deficiencias apuntadas en todos los informes suponían una reestructuración y redefinición de multitud de parámetros del documento actual del PERI, por lo que en su momento era muy necesario el texto refundido indicado en la resolución de la aprobación definitiva, documento que no se llegó a realizar nunca. Esto ha obligado a una aplicación “en precario” del PERI durante el periodo en el que se han estado informando actuaciones en el casco antiguo (desde 1991), con indeterminaciones y posibles errores en las interpretaciones de las normas que esta situación haya podido generar.

Durante la aplicación de este documento se ha constatado que aparecen problemas en muchas ocasiones para adecuar determinaciones del Plan Especial a la realidad física (catalogación desfasada, no acorde con el inmueble catalogado, falta de concreción de elementos a conservar, elementos de interés no definidos o no indicados), que en ciertas situaciones está provocando la pérdida de elementos propios del patrimonio arquitectónico (aleros, rejas de forja antigua, baldosa hidráulica en suelos, carpinterías tradicionales, etc). Asimismo, indicar que muchas veces los criterios de intervención no están ajustados a la realidad de los inmuebles (por desfase del tipo de actuación prevista desde el momento en que se realizó la catalogación), lo que provoca situaciones sin salida (no actuación, o actuaciones desproporcionadas e inadecuadas).

Además, conviene indicar que en la actualidad han variado los criterios generales de intervención en cascos históricos, pasando de modelos muy rígidos y protectores (como el que nos ocupa), a otros de criterios más dinámicos y con propuestas de intervención, usos y actividades enfocadas a un desarrollo sostenible del casco.

Hay otras dos circunstancias importantes que han variado desde la elaboración y aprobación del actual Plan Especial, como son la concesión del Año Santo y la presión urbanística motivada por la “burbuja” inmobiliaria de los últimos años.

La concesión en 1998 del Año Santo *im perpetuum* y las actuaciones relacionadas con Caravaca Jubilar, han supuesto una nueva dimensión y unos nuevos objetivos de desarrollo de todo el casco histórico, generando unas nuevas necesidades de alojamientos de pequeño tamaño, restaurantes, adecuación turística, aparcamientos, etc, que en el documento actual no tienen cabida y que está generando problemas para el desarrollo de políticas municipales adecuadas.

El otro problema que se está planteando desde hace poco tiempo, motivado por la falta de suelo para edificar en el casco urbano, es la presión edificatoria excesiva realizada por promociones de nueva construcción, demoliendo y sustituyendo edificaciones en mal estado, transformándose lo que inicialmente eran 1 ó 2 viviendas en muchas más, generando incremento de la población y del número de viviendas sin que conlleve un incremento proporcional de dotaciones, equipamientos, ni una mejora de las redes de infraestructuras existentes (ya muy sobrecargadas), agravando los actuales problemas de abastecimiento, aparcamiento, servicios, etc.



Con independencia de lo indicado en el párrafo anterior, y aunque quizás resulte contradictorio, en ciertos inmuebles catalogados con grado 3 Normal, edificaciones con un valor ambiental, sin ser edificios de gran o excepcional interés, el PERI vigente no permite actuaciones encaminadas al aumento del número de viviendas en edificios de grandes dimensiones, que por otro lado admitirían en un proceso de rehabilitación cuidadosa y científica albergar varias familias (fundamentalmente viviendas económicas para jóvenes) en inmuebles que actualmente resultan caros por la gran superficie que tienen y que no permite a ciertos sectores interesados el establecerse en el casco histórico.

Intentar conjugar este doble objetivo, de controlar las intervenciones de la actividad inmobiliaria agresiva por un lado y conseguir con una mayor facilidad de intervención por otro, se podría obtener delimitando áreas específicas en función de la situación y estableciendo grados diferentes de protección, en las que estén claros los criterios de intervención, actuaciones posibles, infraestructuras, etc. que resulta en la actualidad imposible de acuerdo con el documento existente. Por último, indicar que el PGMO aprobado definitivamente y pendiente de la toma de conocimiento del Refundido, no ha resuelto esta problemática, ya que continua remitiendo en el ámbito del Plan Especial a la normativa de éste, lo que ha puesto de manifiesto aún más la obsolescencia y deficiencias del documento, al actualizarse y clarificarse en el resto de zonas los condicionantes y normas urbanísticas acordes con la situación actual del municipio. Además se han promulgado nuevas leyes que afectan de lleno al contenido del PERI, como son fundamentalmente el nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Ley 1/2005 de 10 de junio) y la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (Ley 4/2007 de 16 de marzo).

Por todo lo expuesto, y tras casi 20 años de vigencia del Plan Especial de Reforma Interior y de Protección del Casco Antiguo, el ayuntamiento de Caravaca ha decidido revisar dicho documento, teniendo en cuenta además que se ha realizado la revisión del PGMO vigente (que abarca la totalidad del término municipal excepto el ámbito del PERI que nos ocupa) y así poder disponer de un planeamiento urbanístico con documentos actuales, reales y acordes con las necesidades actuales de la ciudad.

1.3.- LA FUNCION DEL AVANCE.

El presente avance pretende ser un documento base de discusión en cuanto a tomar el pulso de todos los sectores implicados en la protección de nuestro patrimonio así como en la actividad económica y social tan necesaria para poder poner verdaderamente en valor nuestra herencia cultural.

No siendo un documento preceptivo en la tramitación de la revisión del Plan Especial según la Legislación Urbanística, si se considera como una herramienta que facilitará la colaboración ciudadana, identificando problemas, necesidades y reivindicaciones de todos los sectores interesados.

1.4.- ENFOQUE METODOLOGICO.

La metodología para la redacción de la presente revisión ha de basarse en primer lugar en el análisis del planeamiento a revisar, habiéndose comprobado que el mismo ha quedado obsoleto tanto en el caso de catalogaciones, muchas de ellas incorrectas o de edificaciones posteriormente renovadas como en la rigidez del mismo. Asimismo, se han producido cambios de normativa a nivel estatal y autonómico, aparición de nuevos materiales y cambio de criterios en cuanto a la preservación de entornos en cascos históricos.



Todo esto ha de basarse igual y complementariamente con el trabajo de campo, habiéndose realizado un reconocimiento exhaustivo tanto de edificaciones como de viales, pavimentaciones, obtención de documentación gráfica y fotográfica, actividades existentes y localización de las mismas, aparcamientos existentes en superficie y problemas planteados por el vecindario.

También se ha procedido a reordenar la planimetría existente con un sistema de identificación de capas más sencillo que el usado para el Plan General vigente, facilitando el aislamiento de elementos en el mismo.

Se ha procedido también a la elaboración de una memoria histórica con el fin de tratar de conocer el desarrollo de la trama urbana.

1.5.- BREVE RESEÑA HISTÓRICA.

La historia de Caravaca de la Cruz es rica en acontecimientos, siendo su pasado islámico y la reconquista cristiana durante la Edad Media el origen del actual núcleo de población. En esta época, además, llegará la Vera Cruz hasta la villa, la seña de identidad del pueblo caravaqueño. El entramado urbano del casco histórico de Caravaca de la Cruz se forjó durante los siglos XVI y XVIII. Es, sin duda, otra de las etapas gloriosas de la ciudad.

La importancia adquirida en el siglo XX ha llevado a Caravaca de la Cruz a convertirse en la cabecera de la comarca del Noroeste murciano y un importante foco de atracción permanente, con motivo de su extraordinario patrimonio artístico y monumental. El último hecho de relevancia internacional, que ha tenido lugar en la ciudad, ha sido la concesión por parte del Vaticano del Año Jubilar a Perpetuidad cada siete años, convirtiéndose en una de las pocas ciudades que ostenta similar reconocimiento, y a la que acuden peregrinos de todo el mundo.

Aunque no hay referencias al respecto, lo más probable es que los invasores musulmanes llegasen a Caravaca tras la firma del Pacto de Teodomiro en el año 713 y se asentasen en aquella zona. Al igual que en el resto de la Región de Murcia y de la Península Ibérica, levantaron fortificaciones militares como demuestran la base de la Torre Chacona, o los restos que se conservan en la calle El Carril. Sin embargo, Caravaca de la Cruz no fue un centro de población de gran relevancia, ya que las primeras referencias sobre la ciudad musulmana datan del siglo XI.

La tradición de la aparición de la Vera Cruz de Caravaca.

En los años siguientes a la batalla de las Navas de Tolosa en 1212, cuando el avance cristiano es imparable hacia las zonas del Sur peninsular, tiene lugar la aparición de la Vera Cruz en Caravaca. Cuenta la tradición que las tierras caravaqueñas habían sido conquistadas por el sayid almohade de Valencia Abu-Zeit, quien el 3 de mayo de 1232 interrogó a uno de sus prisioneros, un sacerdote conguense llamado Ginés Pérez Chirinos. Le preguntó cuál era su cometido, a lo que éste respondió "*decir misa*". Su respuesta suscitó la curiosidad del sayid, quien mandó traer todo lo necesario para realizar la demostración del acto litúrgico. Al poco de comenzar, Chirinos observó que faltaba un crucifijo, sin el que no podía continuar. En ese momento, por la ventana del salón aparecieron dos ángeles, que portaban la Vera Cruz y la depositaron en el altar. Ante la milagrosa aparición, según la tradición, el sayid y los suyos se convirtieron al cristianismo.

Baja Edad Media, la Reconquista y el dominio cristiano.



Con el avance castellano de mediados del siglo XIII hacia el Sur peninsular, el reino de Murcia firmó con el monarca Fernando III el Tratado de Alcaraz de 1243. A los musulmanes de Caravaca de la Cruz les fueron reconocidas propiedades, leyes, costumbres y religión, a cambio del pago de parte de las rentas y de la rendición de la fortaleza. El Castillo de Caravaca de la Cruz le fue entregado al aragonés Berenguer de Entenza, como recompensa por la ayuda prestada al monarca castellano.

Esta situación se mantuvo hasta la sublevación mudéjar de 1264. Al terminar ésta, los musulmanes murcianos perdieron todos los privilegios, que poseían hasta ese momento, y la villa de Caravaca de la Cruz es concedida a la Orden del Temple como encomienda en 1266. Permaneció en esta situación hasta 1312, año en que la Orden fue disuelta, con el paréntesis de 1285-1290, cuando fue villa de realengo con Sancho IV de Castilla. Tras sucesivos avatares, Caravaca de la Cruz fue entregada a la Orden de Santiago como Encomienda en 1344.

Durante el siglo XIV Caravaca de la Cruz fue un lugar casi despoblado por motivo de su condición fronteriza frente al reino de Granada y a los efectos de las epidemias de peste. En el siglo XV, la revuelta de Fajardo 'El Bravo' supuso la participación de Caravaca de la Cruz en su enfrentamiento con la Corona de Castilla, ya que fue el último feudo que le quedó y donde fue atacado en 1461, al refugiarse allí tras la paulatina pérdida de sus dominios. Pero Caravaca de la Cruz fue un lugar de gran relevancia, tanto por su situación de frontera, como por sus abundantes tierras para pastos del Concejo, en las que se criaban ganados ovinos y cabalares. Ello, unido a su agricultura, la convirtieron en una zona idílica para vivir, una vez terminada la Guerra contra Granada en 1492.

Siglo XVI, la llegada de las órdenes religiosas.

En el siglo XVI, tras el final de la Guerra con Granada, Caravaca de la Cruz vio aumentar su población considerablemente, alcanzando los 9.000 habitantes al final de la centuria. En este incremento también jugaron un importante papel las nuevas roturaciones de tierras. Con la conclusión del conflicto, y atraídos por la reliquia de la 'Vera Cruz', fueron numerosísimos los asentamientos de órdenes religiosas que se producen en la villa en este siglo. En 1532 llegaron los Hermanos de San Juan de Dios, los franciscanos hicieron lo propio en 1566 y los jesuitas arribaron en 1570. Por su parte, las carmelitas de Santa Teresa se asentaron en 1576, fundando el Monasterio e Iglesia de San José; seguidas de los jerónimos en 1581; y los frailes carmelitas de San Juan de la Cruz en 1586, fundando el Convento e Iglesia de Nuestra Señora del Carmen.

Caravaca de la Cruz barroca, siglos XVII-XVIII.

Los primeros años del siglo XVII trajeron epidemias que diezman a la población, pero fueron rápidamente superadas, estabilizándose el número de habitantes. Continuaron asentándose órdenes religiosas en Caravaca de la Cruz, como la Orden de Santa Clara en 1609, y prosiguieron creciendo también los recursos agrícolas y ganaderos. En 1617 comenzaron las obras del Santuario de la Vera Cruz, que permanecía hasta entonces en una capilla de la Torre del Homenaje. Dichas obras concluyeron en 1703.

El siglo XVIII vio aumentar nuevamente la población en una villa en la que el Concejo, sus cargos municipales y la propia Orden de Santiago funcionaban de manera precisa. En 1730 se construyó el pórtico principal del Santuario, la cárcel se inició en 1737 y el Ayuntamiento en 1743. La construcción del Templete, por su parte, comenzó en 1762. Ante tal fiebre constructiva no es de extrañar que se produjera en la ciudad un auge del nivel artístico y de los monumentos de la misma. Este fervor constructivo llegó, incluso, a los detalles más ornamentales y a los retablos de iglesias y conventos.

El siglo XIX, el poder de las desamortizaciones.



La centuria decimonónica comenzó en Caravaca de la Cruz, al igual que en el resto de España, con la Guerra de Independencia ante el invasor francés. Se creó en la villa una Escuela Militar para Jóvenes, lo que no impidió el paso de las tropas napoleónicas, que asolaron la comarca. En el intento de remediarlo fueron instalados 16 cañones en lo alto del Castillo, el cual estuvo a punto de ser destruido por los franceses.

Tras la contienda bélica no cesaron, sin embargo, los conflictos en Caravaca de la Cruz entre liberales y absolutistas durante el reinado de Fernando VII (1814-1833). Durante el reinado de Isabel II, las desamortizaciones de Mendizábal (1836) y Madoz (1856) tuvieron gran repercusión en la comarca ante la gran cantidad de bienes eclesiásticos existentes en la misma, incluidos los de la Orden de Santiago. El destronamiento de Isabel II y la proclamación de la I República en 1873 fueron acogidos con entusiasmo por la población, como también lo fue la Restauración Borbónica con Alfonso XII. La población caravaqueña aumentó nuevamente en esta centuria, llegando a los 15.000 habitantes y teniendo como causa principal de retroceso las epidemias de cólera y fiebre amarilla. Se reavivó el panorama socioeconómico, gracias a la celebración de ferias periódicas y a las actividades agrícolas, ganaderas, artesanales e industriales.

Siglo XX, el robo de la Vera Cruz.

Los episodios políticos al comienzo de esta centuria, tales como la proclamación de Alfonso XIII como Rey en 1902, la instauración de la dictadura del general Miguel Primo de Rivera en 1923 o la proclamación de la II República en 1931 fueron vividos intensamente en Caravaca de la Cruz, que ostentaba el título de ciudad desde el año 1849. Sin embargo, en 1934 tuvo lugar un trágico suceso en la ciudad, el robo de la Sagrada Reliquia de la Vera Cruz, acontecimiento que nunca fue aclarado. Esta desgracia pudo ser superada gracias a la concesión de un nuevo 'Lignum Crucis' por el Papa Pío XII en 1941. Tras la dictadura del general Francisco Franco tuvieron lugar las primeras elecciones municipales, que otorgaron a Caravaca de la Cruz un alcalde democrático y un alcalde pedáneo a cada una de las pedanías de este municipio.

El crecimiento demográfico de la ciudad llegó a su culmen en 1952, comenzando entonces un descenso que no se verá frenado hasta 1970, causado por la epidemia de gripe de 1918, la guerra civil (1936-39) y postguerra, la caída de la industria alpargatera y la emigración en la década de los 60. Caravaca de la Cruz recuperó parte de su vitalidad gracias a la agricultura, la ganadería y las industrias del calzado, mármol y conservas. A ello también ha contribuido en los últimos tiempos la construcción de importantes infraestructuras para la comarca, tales como el Hospital Comarcal o la Autovía hasta la capital murciana. El último empujón lo recibió la ciudad en el año 1998, cuando se le concedió por la Santa Sede el título de Año Santo 'In Perpetuum' cada siete años, siendo el 2003 el primero en celebrarse en Caravaca de la Cruz un año jubilar. Esta concesión convierte a la ciudad murciana en una de las cinco únicas ciudades en el mundo que poseen tal distinción. En apoyo de esta realidad también se creó el consorcio turístico 'Caravaca Jubilar', con el fin de dar a conocer a los peregrinos y visitantes la riqueza patrimonial de Caravaca de la Cruz.

Fuentes:

- CHACÓN JIMÉNEZ, 'Historia de la Región de Murcia'. Ed. Mediterráneo. Murcia, vol. XI. 1980.
- VILLANUEVA FERNÁNDEZ, 'Breve Historia de Caravaca de la Cruz'. Ed. Real e Ilustre Cofradía de la Stma. y Vera Cruz. Caravaca, 1989.

Entre las zonas y monumentos más significativos que ha dejado el devenir histórico de la ciudad, y que quedan dentro del ámbito del Plan Especial que nos ocupa, destacan:

- La Basílica de la Vera Cruz (siglo XVII, con fachada del XVIII), donde se venera la famosa Cruz de Caravaca. Ubicada dentro del Real Alcázar, de orígenes islámicos (siglo X-XI). Se encuentra en una colina desde la que se domina toda la ciudad. En él se distinguen dos partes claramente diferenciadas: la zona amurallada y la Basílica, cuyas obras comenzaron en 1617 y finalizaron en el siglo XVIII. El recinto amurallado forma un



heptágono rodeado de 14 torreones. La iglesia es de traza renacentista con clara influencia herreriana y con una espléndida fachada barroca de mármol rojo y negro.

- La Iglesia Parroquial de "El Salvador", uno de los mejores exponentes de la arquitectura renacentista en la Región de Murcia, dentro de las llamadas iglesias columnarias (siglo XVI). Fue edificada entre los años 1534 y 1600 y sus planos se atribuyen a varios tracistas, como Pedro de Antequera, Pedro Monte de Isla e incluso Jerónimo Quijano, éste último de dudosa participación. La capilla mayor muestra un retablo barroco de José Sáez, procedente de la iglesia de la Compañía de Jesús. Los dos altares de los testeros laterales son dos hermosos retablos de columnas salomónicas del siglo XVII.
- La Iglesia Parroquial de "La Concepción", contemporánea a la parroquia de El Salvador (siglo XVI), pero construida con materiales más modestos. Constituye un buen ejemplo de arquitectura religiosa popular. Un bello artesonado mudéjar de madera policromada cubre la única nave del templo. Su esbelta torre, conocida como "Torre de los pastores", está rematada por un campanario construido en el siglo XVIII. En el retablo mayor destacan la imagen de la Purísima de Francisco Fernández-Caro, escultor de la escuela de Salzillo.
- La Iglesia de la Compañía de Jesús, que en la actualidad es usada como centro cultural municipal. Data del siglo XVI. El edificio fue abandonado por los jesuitas en el siglo XVIII tras el decreto de expulsión del rey Carlos III. Sigue el modelo clásico de la arquitectura jesuítica, aunque hoy día sólo se puede contemplar la distribución y proporción de los volúmenes, sin decoración alguna.
- La iglesia de Nuestra Señora de La Soledad, actualmente utilizada como Museo Arqueológico Local, edificio de la segunda mitad del siglo XVI con añadidos barrocos de la primera década del siglo XVII en la portada lateral. Recoge piezas de gran valor, fruto de los numerosos hallazgos realizados en las excavaciones efectuadas en diversos yacimientos arqueológicos, sobre todo en las llevadas a cabo en el complejo ibero-romano de "La Encarnación".
- El Convento de Madres Carmelitas Descalzas e Iglesia de San José (fundado por Santa Teresa de Jesús en el año 1576 y ahora vendido por las monjas a una empresa hostelera), de estilo rococó.
- El Convento de Padres Carmelitas Descalzos (fundado por San Juan de la Cruz en 1586) e iglesia de Nuestra Señora del Carmen. La iglesia fue edificada en el siglo XVII y diseñada por el arquitecto fray Alberto de la Madre de Dios. Tiene planta de cruz latina con cúpula sobre pechinas en el crucero y bóveda de medio cañón en la nave.
- El Convento e Iglesia de Santa Clara, fundado en 1609.
- El Ayuntamiento, de estilo barroco, y cuyo trazado original corresponde a Jaime Bort, autor de la fachada de la Catedral de Murcia. La fachada principal está dividida en tres cuerpos: el primero incluye el arco central que da nombre a la plaza donde se ubica.
- El Templete o Bañadero, edificio de estilo barroco y planta hexagonal inscrita en una circunferencia, en el cual se celebra el baño de la Santísima y Vera Cruz de Caravaca cada 3 de Mayo, acto ritual que viene celebrándose desde 1384.
- El barrio medieval, en torno al cerro del Castillo. A partir del siglo XII y XIII es cuando empieza a formarse un núcleo fortificado de relativa importancia. El pueblo utilizó para



su situación las laderas norte, este y oeste del cerro, aprovechando la parte más suave de la pendiente natural. El barrio tiene la típica estructura irregular y desordenada en la que se entrecruzan callejuelas, se abren placetas y aparecen callejones sin salida. Estaba rodeado por una muralla de la que se conservan restos en algunas calles.

- En torno a las calles Puentevilla, Mayor, De las Monjas y Rafael Tejeo se emplazan numerosas casonas blasonadas (palacio de los Uribe del siglo XVI, actual Museo de la Fiesta, palacio de la Encomienda, palacio de los Musso Muñoz de Otálora, actual sede la Cofradía de la Santísima y Vera Cruz de Caravaca, etc.), de la época en que Caravaca salió de sus murallas y se expandió por el llano tras el fin de la frontera con Granada.
- Palacio de la Encomienda, conocido también como Casa Tercia. Su construcción se inició en el siglo XVI, pero no fue hasta el XVIII cuando se labró su portada de piedra blasonada con el escudo de la Orden de Santiago. En ella se recogían los tributos y diezmos de la Encomienda, para cuyo almacenaje disponía de varias bodegas con tinajas para el vino y el aceite.
- Casa de San Juan de la Cruz. Esta vivienda sirvió de alojamiento al santo peregrino en las siete visitas que realizó a Caravaca.
- Casa de la Cultura. Estas dependencias ocupan el edificio del antiguo hospicio de los Jerónimos, fundado en 1581 y trasladado en 1638 frente al Baño de la Vera Cruz, donde subsistió hasta la desamortización, en 1835. Más de un siglo y medio después, en 1994, se inauguraba en él la Casa de la Cultura.
- Varios monumentos obra del escultor valenciano Rafael Pi Belda: A San Juan de la Cruz (1983); Al moro y al cristiano (1986); Vía Crucis (2000, Real Basílica Santuario de la Vera Cruz de Caravaca); y A los Caballos del Vino (2007).
- El Teatro Thuiller, construido en el año 1843 sobre el antiguo "Patio de Comedias". Entre los distintos usos del teatro desde los inicios del siglo XX caben destacar que en el año 1901 fue testigo de la irrupción del cinematógrafo por primera vez. Ha tenido dos rehabilitaciones a lo largo de su vida, en 1986 y en 2006.
- El museo Carrilero, dedicado al escultor caravaqueño José Carrilero Gil, Premio Nacional de Escultura y Medalla de la Universidad de Roma. En diversas plantas y salas se puede apreciar la evolución de su obra artística. En el exterior del Museo, frente a la entrada, también se pueden apreciar tres figuras del escultor.



2.- ANALISIS URBANISTICO

2.1.- LA ESTRUCTURA URBANA.

La evolución del crecimiento del casco urbano de Caravaca queda bien patente en la siguiente serie de ortofotos (*fuelle: www.cartomur.es*), donde se aprecia que la trama urbana del casco histórico ha permanecido prácticamente invariable desde su configuración original, siendo un núcleo central alrededor del cual han ido surgiendo ensanches de la ciudad en distintas épocas. Es importante señalar cómo se ha rellenado el vacío existente al este de la Gran Vía (actual Ciudad Jardín) durante la década de los 60-70, y los sucesivos ensanches de los años 80, 90 y primera década del S. XXI, que han desequilibrado el centro urbano hacia el sur, siguiendo la prolongación de la Gran Vía.



1929. Se aprecia ya la incipiente apertura de la Gran Vía, tangencial al lado este del casco viejo, iniciada hacia 1920, que unía la Puentecilla, antiguo acceso principal de Caravaca, con la nueva carretera, lo que a su vez supuso la instalación en ella del Nuevo Teatro Cinema y la Plaza de Abastos. También se observa la Plaza de Toros, construida sobre el monasterio franciscano de Santa María de Gracia, extramuros del casco antiguo, que fue inaugurada en 1880 y remodelada en 1925 con su fachada neomudéjar.



1945. No hay cambios sustanciales en la ciudad, que se sigue limitando a la extensión del casco antiguo.



1956. Se aprecian crecimientos en la zona de la Gran Vía y en los bordes oeste y sur del casco, carretera de Moratalla y de Granada respectivamente.



1981. La consolidación de la Gran Vía y su zona trasera al este (ciudad Jardín) es un hecho. Sigue la expansión de los bordes oeste y sur.



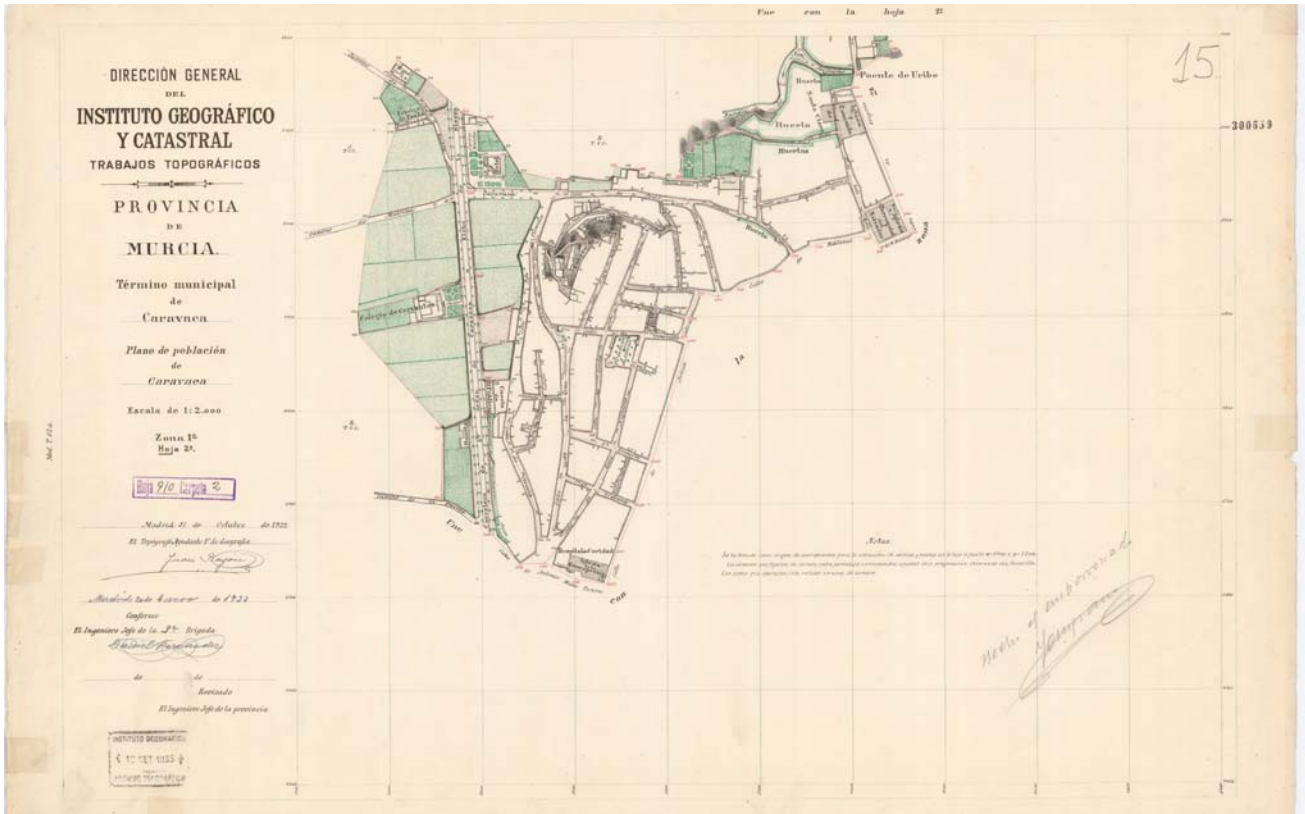
2002. Aparece ya el nuevo hospital y campo deportivo. La ciudad se ensancha fundamentalmente en su límite sur. Sin embargo, la trama urbana del caso antiguo sigue invariable.





2009. Actualmente la ciudad ha crecido siguiendo la traza de la prolongación de la Gran Vía hacia el sur. El casco antiguo permanece inalterado en su trama urbana, con alguna actuación puntual en su borde norte, donde se prepara el solar para la ubicación del nuevo auditorio, y zona trasera del castillo.

Como dato complementario a la anterior serie cronológica de fotografías aéreas, añadir una planimetría militar de la época de 2ª República, del año 1933, que corrobora la práctica inalterabilidad de las trazas de las calles del casco antiguo desde esa fecha hasta el día de hoy.



2.2.- CONEXION CON EL RESTO DE LA CIUDAD.

Al analizar los sistemas viarios tanto del propio ámbito del Plan Especial como de su conexión con el resto de la ciudad, encontramos otro problema evidente, compartido con la mayoría de cascos históricos del entorno, como es la dificultad de la accesibilidad rodada, ya que la configuración y pendiente de las calles hace inviable la existencia de redes de transporte público y la creación de zonas de aparcamiento suficientes para residentes y visitantes. Esta circunstancia hace que la vertebración del casco antiguo con el resto de la ciudad sea muy débil, existiendo una barrera física y psicológica que separa la trama urbana histórica con los ensanches perimetrales, siendo el ejemplo más visible el borde este, con una auténtica muralla de medianeras traseras que oculta la existencia del casco desde la Gran Vía. Tampoco los límites oeste, sur y norte son permeables, existiendo respectivamente una larguísima manzana enfrentada a la carretera de Moratalla que impide el acceso por ese lado; unas calles que se asoman al paseo de la Corredera, pero con fuertes pendientes y/o escaleras que no invitan a su recorrido; y una zona de traseras de viviendas que dan a una zona de huertas, que además, están delimitadas al norte por una rambla que impide fácil su acceso.

2.3.- PROBLEMAS DE ESTRUCTURA INTERNA.

Principalmente el trazado y falta de conexión con el resto de la ciudad así como la escasez de plazas de aparcamiento en superficie contribuyen a la centralización de actividades comerciales en determinadas zonas más accesibles y ausencia o casi presencia nula de las mismas en el resto del casco. Igualmente hacen de ciertas zonas más o menos atractivas en base a las posibilidades de acceso, aparcamiento e incluso creación de garaje propio. La dificultad en cuanto a pendientes y ancho de calle hace de algunas de ellas solo accesible peatonalmente, siendo según su posición de menor atractivo a la hora de la recuperación o conservación de las edificaciones sitas en las mismas.

2.4.-CARACTERISTICAS BASICAS DE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

El ámbito del PERI del casco antiguo abarca la trama histórica de la ciudad de Caravaca de la Cruz, en la cual se diferencian dos trazas urbanísticas principales, correspondientes al periodo medieval o de trazado árabe en las faldas del castillo y a la expansión de los siglos XVI al XVIII, fruto del auge posterior a la guerra con Granada y la repoblación del territorio conquistado, en la zona baja de la ciudad.

El área urbana de la villa, circundante al Castillo y de una superficie aproximada a las 5 Ha, estaba circundada por un muro o cerca, embutido hoy día entre las casas, y seguía un recorrido que actualmente viene flanqueado en su perímetro externo por la Plaza Nueva, calle Carril, calle Adanes, calle Puentequilla y Plaza del Arco. El acceso más importante se encontraba en el arranque de la calle Cuesta del Castillo. Las recientes excavaciones de la calle Carril han permitido fechar su construcción en el segundo cuarto del S XIII.

En ambos entramados se desarrolla una arquitectura popular de viviendas familiares con una altura entre uno y tres pisos normalmente, con o sin "falsa" bajo la cubierta inclinada, junto a casas señoriales, palacios e iglesias o conventos de mayor rango y calidad constructiva, y que generan espacios urbanos significativos dentro del trazado general del casco antiguo.

En los últimos años, y gracias a políticas de ayudas a la rehabilitación, muchos particulares han arreglado sus viviendas bajo la supervisión y criterios de la oficina de rehabilitación local, dejando



un parque edificatorio en buen estado en un porcentaje bastante alto, pudiendo afirmarse que se trata de un casco antiguo habitado y bien conservado en general. No obstante, persisten situaciones de agresión urbanística y/o arquitectónica, propias del desarrollismo de los años 60-70, con edificios fuera de escala y ambientación arquitectónica nula, junto con otras de abandono manifiesto de las construcciones dejando arruinarse edificios de interés por falta de conservación o motivación económica para actuar sobre ellos.

Igual ha pasado con los edificios públicos o religiosos del área, habiéndose actuado en la mayor parte para ponerlos en valor o, al menos, evitar su pérdida. Como ejemplo baste señalar la adecuación para museo de la fiesta de la casa de los Uribe, la recuperación de la iglesia de Jesús como centro cultural y de exposiciones, la creación del Centro Internacional de Estudios y sede de la Cofradía de la Vera Cruz de Caravaca en un casa solariega del S XVII, las actuaciones en el castillo y basílica como consecuencia del año jubilar 2001, la rehabilitación del teatro Thuiller, etc...

También se han acometido diversas actuaciones de urbanización de los viales, peatonalizando o compatibilizando tráfico rodado y peatonal en gran parte del trazado del casco, aunque sin haber tenido un criterio unificador para todo el ámbito del casco, lo que ha restado eficacia a estos esfuerzos renovadores.

Además de todo lo anterior, Caravaca posee una circunstancia extraordinaria en su casco antiguo que lo hace singular: la existencia del Real Alcázar y Basílica de la Vera Cruz. Este conjunto de edificaciones dota a la ciudad de tal importancia cultural e iconográfica, que por sí solo pone en valor el resto del casco histórico que lo acompaña y supone un argumento turístico y religioso que debe ser parte de la solución de renovación de funciones que se requiere para mantener con vida la zona antigua de la ciudad.

También, como se ha apuntado anteriormente, en los últimos años se han implantado o reformado/ampliado una serie de infraestructuras culturales/turísticas, que completan la oferta estrella que supone el Castillo-Santuario, como son.

- Museo de la Vera Cruz, en el interior del Castillo.
- Museo Arqueológico Municipal de la Soledad, en la Cuesta del Castillo.
- Museo de la Fiesta, en la calle de las Monjas.
- Centro Internacional de Estudios de la Vera Cruz, también en la calle de las Monjas.
- Museo Etnográfico en Miniatura, en la calle Puentequilla.
- Museo Carrilero, en la plaza José Carrilero.
- Museo de los Caballos del Vino, en la calle Gregorio Javier, de reciente creación.

Como consecuencia de todo lo anterior, nos encontramos en la actualidad con una zona que conserva plenamente el trazado antiguo de las calles, que ha sabido conservar en gran parte el aspecto histórico y ambiental de sus edificaciones y que todavía hoy mantiene una población suficiente que ha permitido que el casco no se degrade.

Sin embargo, hay que señalar que se trata de un área urbana amenazada por la pérdida de funciones tradicionales, tales como comercio u hostelería, que se trasladan paulatinamente a zonas del ensanche moderno, con mejor visibilidad y accesibilidad, sobre todo rodada. Como se ha apuntado antes, el centro geográfico, y también socio-económico, de la ciudad se ha desplazado hacia el sur del casco antiguo, fruto de los ensanches de los años del boom urbanístico, dejando las funciones representativas de tipo religioso y civil y los usos administrativos, y recientemente turísticos, como las únicas actividades de importancia que se desarrollan en la zona histórica. Además, estas funciones están muy desequilibradas hacia la zona este del casco histórico, a lo largo de la calle Mayor, límite con la Gran Vía y plaza del Arco y castillo-santuario, por lo que queda una gran extensión del ámbito de estudio con mero uso residencial y con una acusada escasez de



servicios y zonas verdes.

A todo esto se une una estructura de la propiedad que hace inviable económicamente muchas veces el mantenimiento de los inmuebles, ya que en su mayor parte se trata de casas familiares de grandes dimensiones para los estándares actuales y excesivas para el tipo de familias de hoy día.

Todas estas circunstancias, junto con el envejecimiento de la población que habita el casco antiguo, hacen que, si no se actúa con medidas adecuadas, dicho casco pueda degradarse rápidamente.

Edificación existente.

Del inventario de edificios realizado para su catalogación y protección si procede, se observa que existe un parque arquitectónico de gran interés en su conjunto, muy ambientado en todo el casco, excepto varios casos muy llamativos sobre todo en la calle Mayor, y con un grado de conservación bastante aceptable.

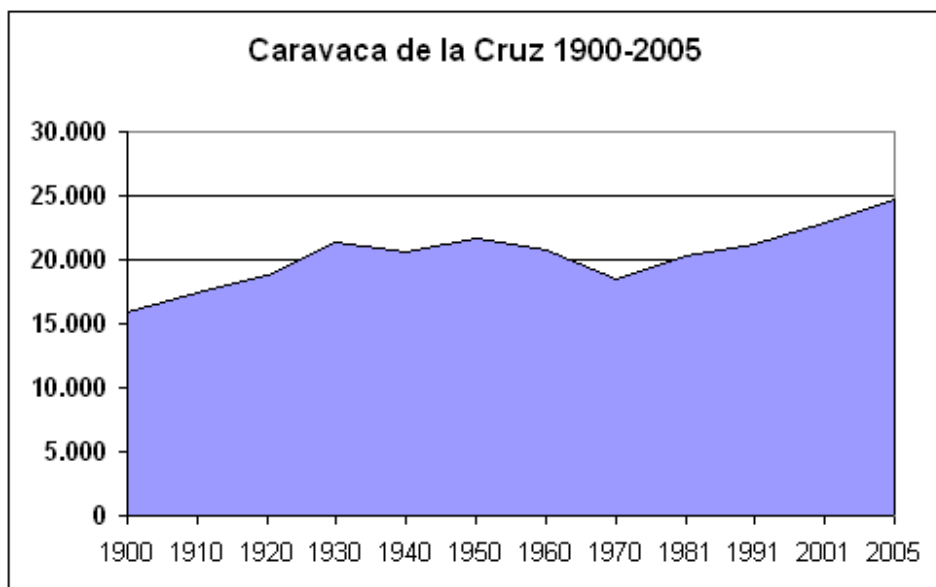
Se aprecian tres zonas dentro del ámbito del PERI con distintas calidades en las edificaciones, tanto en materiales como en la tipología de vivienda, pudiendo afirmarse que existe una parte del casco antiguo donde reside o residía una clase social más elevada, alrededor de la calle Mayor y de las Monjas, entre la Gran Vía y la calle Ballestas, con casas familiares de envergadura o palacios con fachadas nobles, y el resto con una arquitectura popular o tradicional de menor empaque, que queda dividida en dos áreas, alrededores del castillo y cerro de San Jorge y desde la citada calle Ballestas hasta el límite del casco antiguo, calle Ciruelos, Mayrena y Corredera. Parece que las clases populares o menos adineradas se establecieron en las zona más altas de la ciudad antigua, cerro del Castillo, de San Jorge y zona de calle Humilladeros y traviesas primera y segunda. Evidentemente, la zona de mayor interés arquitectónico es la primera, siendo las otras interesantes por su trama urbanística, prácticamente virgen desde su trazado original, y con una arquitectura tradicional meramente ambiental, aunque con alguna excepción notable.

Datos socio-económicos.

Caravaca es la capital y centro administrativo de la comarca del Noroeste y cabeza de partido judicial. La población del municipio es de 26.789 habitantes, según datos recabados del Padrón Municipal de Habitantes, a fecha 4 de octubre de 2011.

Durante la etapa del éxodo rural entre 1950 y 1980 sufrió un descenso de población muy importante, pero actualmente se encuentra en una fase de expansión, habiendo superado con mucho el pico demográfico de mediados de siglo (+13% entre 1996 y 2005). Los factores que lo explican son la inmigración económica, la inmigración del turismo residencial (posterior a la saturación de la costa urbanizable hasta la fecha) y el empuje de la ciudad tras la construcción de la autovía y la organización de planes turísticos ambiciosos, relacionados sobre todo con la imagen de Caravaca como Ciudad Santa. El siguiente gráfico resume la evolución demográfica desde principios del siglo pasado:





Según datos del padrón, la población residente en el casco urbano de Caravaca, incluyendo la zona del casco histórico, es de 21.748 personas. Es decir, un 81,18% de los habitantes del municipio se concentran en la ciudad frente al 18,82% que habitan en pedanías.

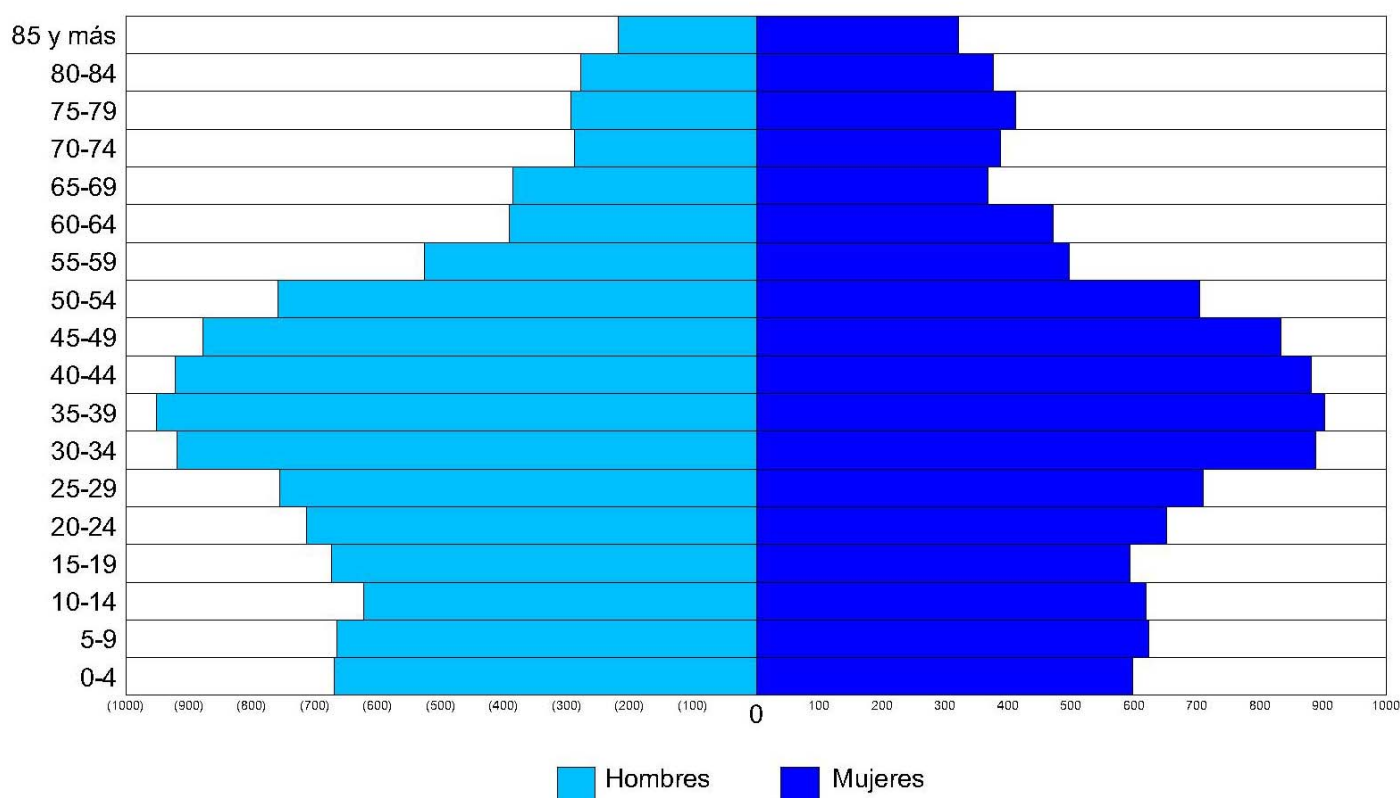
Los residentes del casco urbano se distribuyen por edades según la siguiente tabla y pirámide de población:

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN TOTAL CASCO URBANO

Rango de Edad	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Menores de 5 años	670	597	1.267
5-9 años	666	623	1.289
10-14 años	623	618	1.241
15-19 años	674	593	1.267
20-24 años	714	651	1.365
25-29 años	756	709	1.465
30-34 años	919	887	1.806
35-39 años	952	902	1.854
40-44 años	923	880	1.803
45-49 años	878	832	1.710
50-54 años	760	704	1.464
55-59 años	527	496	1.023
60-64 años	392	471	863
65-69 años	387	367	754
70-74 años	289	387	676
75-79 años	294	411	705
80-84 años	279	376	655
85 y más años	220	321	541
TOTAL	10.923	10.825	
TOTAL CASCO URBANO			21.748



Pirámide de población en ámbito de Casco Urbano de Caravaca de la Cruz (Octubre 2011)



Respecto de esta pirámide poblacional, podemos decir que aproximadamente un 15% de la población total del casco urbano es mayor de 65 años (3.331 personas), frente a un 23% menor de 18 años (5.064 personas). Esto supone aproximadamente un 38,60% de población dependiente, respecto del total censado en la ciudad.

Como podemos observar, la natalidad cada vez es menor, abundando las personas en un ámbito de edad entre 25 y 50 años. Sería una pirámide de población regresiva, con una base más estrecha que el cuerpo central y un porcentaje de ancianos relativamente grande. Se trata de una población envejecida con bajas tasas de natalidad y de mortalidad, y con un crecimiento natural reducido.

La relación hombres/mujeres está muy igualada con 10.923 varones frente a 10.825 mujeres.

El índice de población de origen extranjero en toda el ámbito municipal es de un 12%, habiendo censados 23.592 españoles frente a 3.197 foráneos (*fuentes: Padrón Municipal a fecha 4 de octubre de 2011*).

La tasa de paro del municipio, con datos de septiembre de 2011 (2.773 parados), es del 10% de la población total, o de un 17,25% sobre la población activa. Una tasa muy alta, pero en consonancia con las ratios regionales y nacionales, dada la grave crisis económica existente en la actualidad.

La densidad media del casco urbano de Caravaca se puede estimar en 117 hab/Ha (21.748 hab./184,93 Ha).

Respecto de los datos concernientes al casco histórico, y según datos del padrón municipal a la misma fecha de 4 de octubre de 2011, podemos cifrar su población en 4.450 habitantes, lo que representa un 20,46 % respecto del total del casco urbano. Hay que destacar que los datos del PERI original cifraban la población del área en 5.129 habitantes en 1989, es decir se ha producido



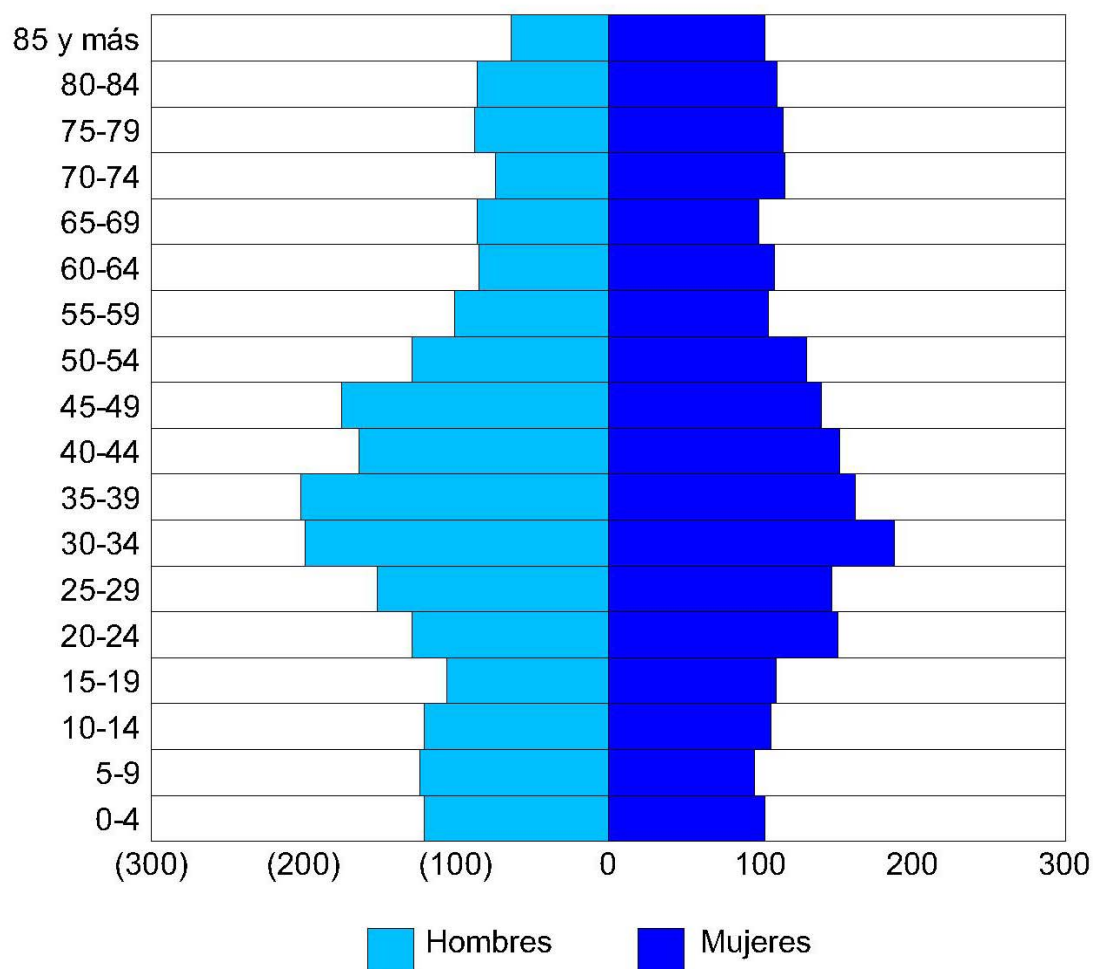
una disminución de 679 personas en 22 años, es decir un -13% respecto de los habitantes existentes en 1989.

Los residentes del casco antiguo se distribuyen por edades según la siguiente tabla y pirámide de población sacada de los datos censales:

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PERI			
Rango de Edad	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Menores de 5 años	121	103	224
5-9 años	124	96	220
10-14 años	121	107	228
15-19 años	106	110	216
20-24 años	129	151	280
25-29 años	152	147	299
30-34 años	199	188	387
35-39 años	202	162	364
40-44 años	164	152	316
45-49 años	175	140	315
50-54 años	129	130	259
55-59 años	101	105	206
60-64 años	85	109	194
65-69 años	86	99	185
70-74 años	74	116	190
75-79 años	88	115	203
80-84 años	86	111	197
85 y más años	64	103	167
TOTAL	2.206	2.244	
TOTAL POBLACIÓN ÁMBITO DEL PERI			4.450



Pirámide de población en ámbito de Casco Histórico (Octubre 2011)



Comparando datos de esta pirámide poblacional exclusiva del casco antiguo con los correspondientes de la de todo el casco urbano nos encontramos con los siguientes hechos: un 21% de la población total del casco antiguo es mayor de 65 años (942 personas), frente a sólo un 15% de todo el casco urbano; un 20% es menor de 18 años (888 personas), frente al 23% del resto de la ciudad; la tasa de población que podemos considerar dependiente es del 41,12%, frente al 38,60% de todo el casco. Queda evidenciado que existe un envejecimiento de la población de la ciudad histórica, ya que hay más personas mayores y menos jóvenes que la media de toda la ciudad.

El siguiente cuadro y superposición de pirámides de población de casco urbano y casco antiguo, dan idea de este fenómeno de envejecimiento, observándose que el porcentaje de personas mayores de 65 años oscila entre un 25 y un 30%, y el de jóvenes menores de 18 años oscila entre el 17 y el 18%, es decir, por encima y por debajo de la media del 20% que suponen los habitantes del casco antiguo respecto de toda la ciudad.

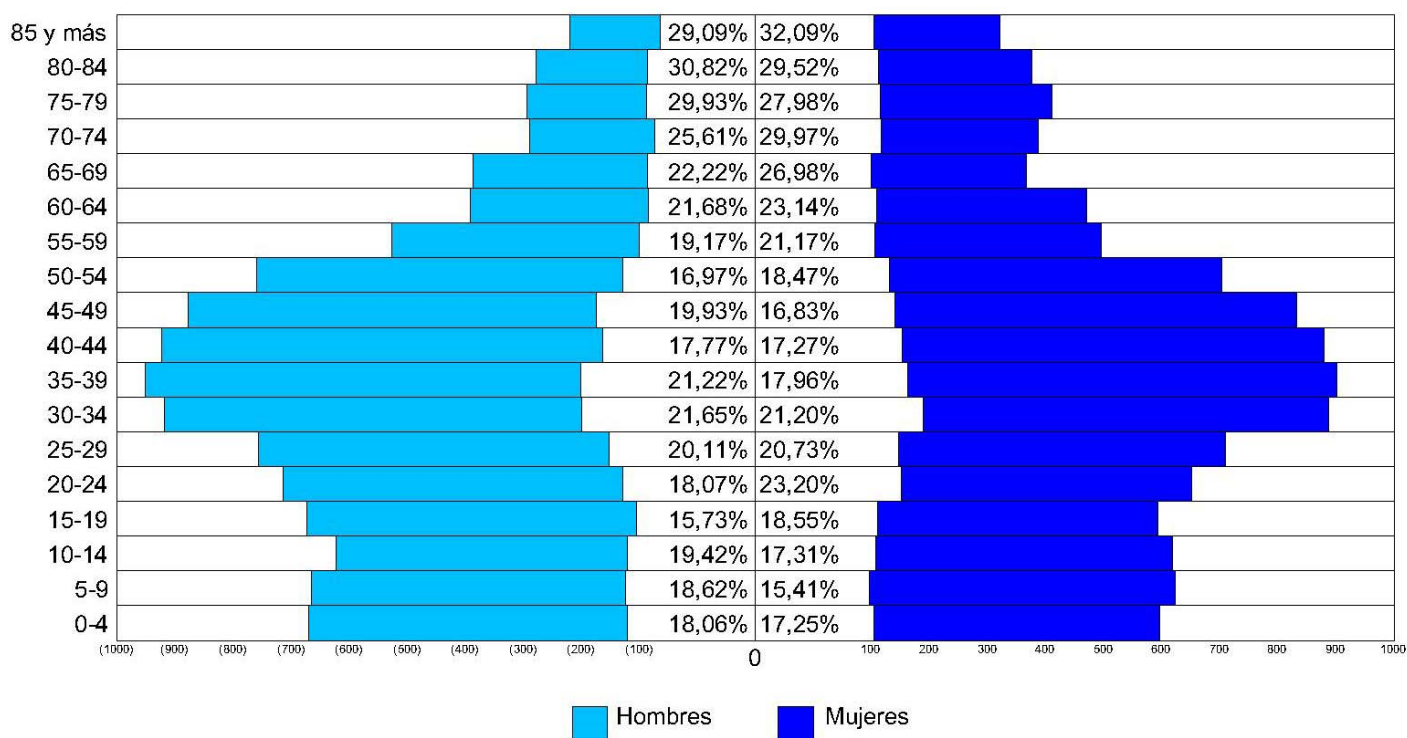
PORCENTAJE DE POBLACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PERI RESPECTO DEL TOTAL DEL CASCO URBANO

Rango de Edad	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Menores de 5 años	18,06%	17,25%	17,68%



5-9 años	18,62%	15,41%	17,07%
10-14 años	19,42%	17,31%	18,37%
15-19 años	15,73%	18,55%	17,05%
20-24 años	18,07%	23,20%	20,51%
25-29 años	20,11%	20,73%	20,41%
30-34 años	21,65%	21,20%	21,43%
35-39 años	21,22%	17,96%	19,63%
40-44 años	17,77%	17,27%	17,53%
45-49 años	19,93%	16,83%	18,42%
50-54 años	16,97%	18,47%	17,69%
55-59 años	19,17%	21,17%	20,14%
60-64 años	21,68%	23,14%	22,48%
65-69 años	22,22%	26,98%	24,54%
70-74 años	25,61%	29,97%	28,11%
75-79 años	29,93%	27,98%	28,79%
80-84 años	30,82%	29,52%	30,08%
85 y mas años	29,09%	32,09%	30,87%
%TOTAL	20,20%	20,73%	
%TOTAL S/CASCO URBANO			20,46%

Superposición pirámides de población en ámbitos de Casco Histórico y Casco Urbano de Caravaca de la Cruz (Octubre 2011)



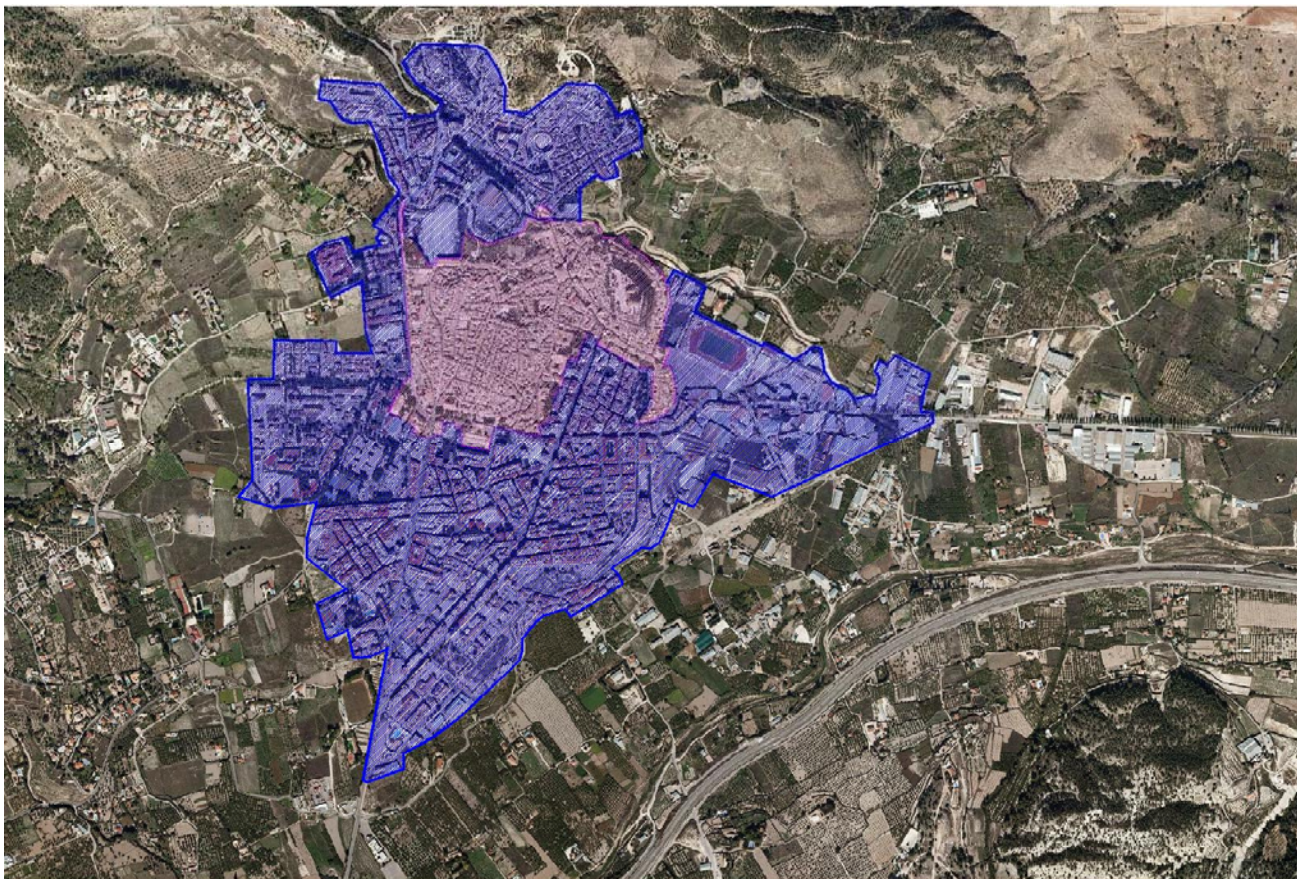
La densidad de población resultante en el casco antiguo será, por tanto, de 122 hab/Ha (4.450 hab./36,48 Ha), mayor que los 116 hab/Ha de media del resto del casco urbano circundante (21.748-4.450/148,45 Ha).



Por otra parte, la población extranjera dentro del ámbito del PERI es de 720 personas, es decir, un 16% del total de habitantes de esta zona, cuatro puntos por encima de la media municipal. Destacan los provenientes de Sudamérica (377 personas, un 8,47%), Europa del este (262 personas, un 5,88%) y del Magreb (46 personas, un 1,03%). El hecho de que la concentración de inmigrantes sea mayor en el casco antiguo que en los ensanches modernos, puede deberse a su menor capacidad económica, lo que hace que busquen zonas de rentas más bajas.

No obstante, pese a su mayor implantación en el casco histórico, no parece haber zonas exclusivamente ocupadas por los inmigrantes, creando guetos, sino que se reparten por todo el ámbito.

La relación de ocupación de suelo del casco histórico respecto de los ensanches contiguos es de 1/5 aproximadamente, es decir, que un 20% del suelo del casco urbano pertenece a este ámbito, dejando pedanías aparte. Esto supone una muy importante extensión de la ciudad, no pudiendo considerarse de ninguna manera que se trata de una parte marginal o poco relevante del casco, teniendo además en cuenta su posición central dentro de todo el conjunto urbano.



De los datos y porcentajes comparativos casco histórico/ensanches podemos deducir que el primero está en un proceso de despoblamiento frente al resto de la ciudad, que ha experimentado un crecimiento poblacional sostenido desde los años 80. Sin embargo, se observa que su densidad demográfica es más alta, pese a tener una tipología de viviendas de menos plantas, lo que indica una densidad de trama edificada muy alta y una falta de espacios libres importante en la ciudad vieja frente a los nuevos ensanches, con más zonas verdes y equipamientos.

A la vista de los datos, también queda claro que casco antiguo tiene un peso demográfico, económico y sobre todo cultural, muy significativo respecto del resto de la ciudad.

Equipamientos.

Los equipamientos e infraestructuras presentes en el interior del ámbito del casco histórico se pueden relacionar en la siguiente lista:

1.- Espacios libres y zonas verdes de carácter público: se reducen a unas pocas ubicaciones y de escasa entidad, siendo una de las carencias más graves del tejido urbano. Son los siguientes:

- perímetro del castillo y muralla.
- plaza del Arco.
- paseo de la Corredera y plaza de San Juan de la Cruz.
- plaza del Santo.
- plaza de los Caballos del Vino.
- plaza Nueva.
- plaza Carrilero.

2.- Equipamientos: también son insuficientes los de carácter público, no así los religiosos, que se encuentran en su práctica totalidad en los límites interiores de la ciudad vieja. También es destacable la presencia de muchos equipamientos culturales, sobre todo de índole museístico.

- equipamientos administrativos: ayuntamiento
agencia tributaria.
- equipamientos docentes: colegio de la Consolación (en desuso).
sede de la UNED, extensión del noroeste.
- equipamientos culturales: casa de la Cultura Emilio Sáez.
escuela municipal de música Leandro Martínez Romero.
centro cultural iglesia de la Compañía.
teatro Tuhillier.
museo de la Vera Cruz.
museo arqueológico municipal de la Soledad.
museo de la Fiesta.
centro internacional de estudios de la Vera Cruz.
museo etnográfico en miniatura.
museo Carrilero.
- equipamientos sanitarios: centro de salud área del noroeste.
asamblea local de la Cruz Roja.
- equipamientos religiosos: santuario de la Vera Cruz.
iglesia del Salvador.
iglesia de la Concepción.
ermita de Santa Elena.
ermita de San Sebastián.
convento de Madres Carmelitas e iglesia de San José.
convento de Ntra Sra del Carmen
convento de Santa Clara.

Además existen algunos equipamientos menores de carácter privado, como son el INFO-Cámara de Comercio, el Círculo Mercantil, la Sociedad de Cazadores, dos farmacias, etc...

Respecto del equipamiento turístico, importante por el crecimiento del sector en los últimos años, señalar que dentro del casco histórico apenas se han creado nuevas infraestructuras hoteleras (el



único hotel dentro del límite es el hotel Almunia, de reciente apertura), aunque sí ha crecido el comercio dedicado a la venta de recuerdos y alguna cafetería nueva.

Por otra parte, desde diciembre de 2010 se están llevando a cabo las obras del Auditorio y Centro Multifuncional de la Cultura de Caravaca de la Cruz, en el límite norte del PERI, aunque fuera de él, y que ha suscitado polémica por su posible impacto visual sobre el casco antiguo. Este importante equipamiento cultural va a tener consecuencias urbanísticas y sociales sobre el casco histórico, ya que la afluencia de visitantes se va a multiplicar en una zona que no era turística. Las comunicaciones entre este centro y la zona del castillo y centro monumental deberán ser tratadas de manera especial, por la importancia que van a tener cuando entre en funcionamiento.

Señalar por último la total inexistencia de equipamientos deportivos dentro del ámbito de estudio.

Infraestructuras y transporte.

El nivel de infraestructuras urbanas es bastante básico en general, tanto por la compleja orografía y red de calles, como por el elevado coste de las redes necesario para cubrir a muy pocos usuarios, en comparación con las nuevas tramas urbanas.

El suministro de agua y saneamiento están garantizados en todo el casco, aunque con redes antiguas y muy superficiales, lo que provoca problemas de roturas y humedades. No existe red de gas.

La red de baja tensión es aérea generalmente, así como el alumbrado público y telefonía, afeando fachadas con tendidos de cables. Además, la iluminación tiene baja intensidad y no es uniforme en el conjunto, existiendo diversidad de luminarias sin relación entre ellas.

Se han hecho esfuerzos de peatonalización o compatibilización de tráfico rodado/peatonal, mediante actuaciones descoordinadas entre sí generalmente, por lo que no se ha llegado a crear una "imagen de centro" diferenciada dentro de la ciudad.

El tráfico rodado se concentra desde la plaza del Arco, por la calle de las Monjas, hasta el puente Uribe, única vía que permite atravesar la ciudad en dirección norte, hacia la zona de la plaza de toros. También es la zona de acceso hasta el castillo y santuario.

El resto del casco sólo tiene circulación de acceso de residentes, en las zonas accesibles con vehículos. El principal problema está en la falta de aparcamientos en la calle y de garajes privados.

Respecto del transporte público, señalar que no existe a nivel urbano. No obstante, su posible implantación dentro del casco histórico no parece posible ni necesaria, dado el tamaño de la zona y sus estrechas calles.



2.5.-IMAGEN URBANA. VALORES Y DETERIORO URBANO.

El ámbito del Plan Especial es el definido en la delimitación de la declaración de Conjunto Histórico Artístico de 12 de junio de 1985, con los posteriores ajustes recogidos en la revisión del PGMO de Caravaca.

La delimitación del área de actuación del Plan Especial, conforme se recoge en el documento a revisar, es la siguiente:

“Por el Norte, por todo el borde del Cerro del castillo Santuario de la Santa Cruz, huertas traseras de la Calle Carril y Adanes, se sigue por las huertas traseras de Alfonso ó García para coger pasando el Puente Uribe la manzana triangular de la Calle Larga, Calle cerrada, bajamos atravesando el Barranco, por la curva de nivel 620, traseras de la Calle Mayrena hasta la Carretera de Moratalla o calle Andenes.

El límite Oeste es la Carretera de Moratalla hasta llegar al Bañadero. Se continúa el límite del Plan por el Sur por los edificios de la Calle Corredera (Glorieta) para meternos por la Calle Rafael Tejeo, incluyendo toda la edificación de la misma hasta llegar a C/ Godínez donde continuamos por el límite propiedad de Jesuitas, Carmelitas, hasta llegar a la Calle Canalica donde salimos a la Gran Vía, atravesándola para continuar con las edificaciones, (completas) de Puentecillas, fachada de C/ Raimundo Rodríguez, calle San Jorge, con todas sus edificaciones y limitamos al Este por el Puente Molino hasta unir el límite del Cerro del Castillo”.

La delimitación propuesta abarca una superficie de unos 364.895 m2.





Dentro del ámbito delimitado se encuentran identificados los 10 inmuebles incoados como BIC, con categoría de monumentos, o en proceso de incoación, que señala el actual PGMO de Caravaca:

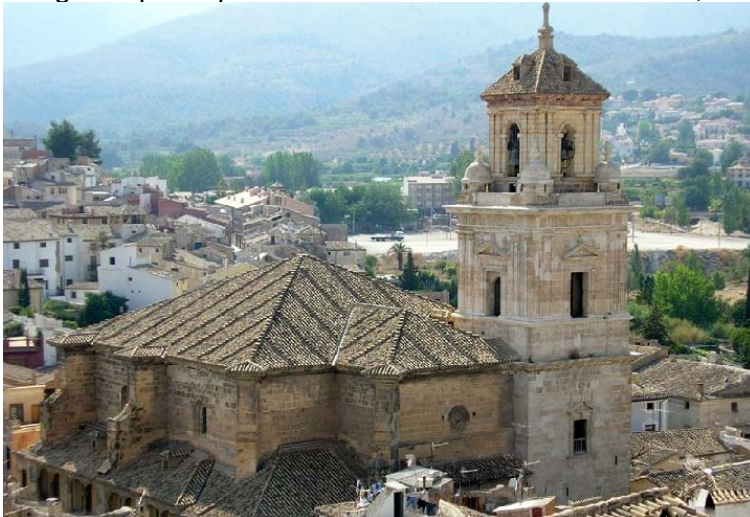
1.- Conjunto del Real Alcázar y Basílica de la Vera Cruz. Decreto 2 de marzo de 1944.



2.- Iglesia de Nuestra Señora de La Soledad (Museo Arqueológico). RD 32/1997, 30 de mayo.



3.- Iglesia parroquial de "El Salvador". RD 2886/1983, 28 de septiembre.



4.- Edificio del Ayuntamiento. Incoación el 2/06/1982. Caducada.



5.- Convento Madres Carmelitas Descalzas e Iglesia de San José. RD 177/2003, 5 de diciembre.





6.- Convento e Iglesia de la Compañía de Jesús. RD 88/2009, 30 de abril.



7.- Tercia o Palacio de la Encomienda de Santiago. Incoación el 3/07/1982. Caducada.



8.- Iglesia – monasterio de Ntra Sra del Carmen. RD 92/2009, 30 de abril.





9.- Iglesia parroquial de "La Concepción". RD 2881/1983, 21 de septiembre.



10.- Templete o capilla del Bañadero de la Cruz. RD 816/1983, 16 de febrero.



El ámbito del PERI del casco antiguo abarca la trama histórica de la ciudad de Caravaca de la Cruz, en la cual se diferencian dos trazas urbanísticas principales, correspondientes al periodo medieval o de trazado árabe en las faldas del castillo y a la expansión de los siglos XVI al XVIII, fruto del auge posterior a la guerra con Granada y la repoblación del territorio conquistado, en la zona baja de la ciudad.

La existencia de casas señoriales en los ejes de expansión extramuros y de todos los edificios de interés crean unos recorridos perfectamente definidos tal y como son Calle de Las Monjas, Calle Mayor y Rafael Tejeo, Corredera, Plaza del Arco y Puentequilla, y Calle Gregorio Javier, siendo el punto de partida de ellos la Iglesia del Salvador con una organización radial a partir de la misma y con un punto final en el caso de la corredera en la Capilla del Bañadero.

En estos ejes se ha producido evidentemente un mayor desarrollo de la actividad económica y por tanto también una serie de actuaciones tanto de rehabilitación de inmuebles como de obras de urbanización de los viales, con planes de iluminación, soterramiento de servicios y pavimentaciones.

Dejando de lado el trazado musulmán intramuros, así como el Barrio de San Jorge, junto a la antigua entrada a Caravaca, que ocupa un cerrillo de las afueras, el resto del casco antiguo ha colmatado los espacios entre las radiales mencionadas.

Observando la pavimentación de los viales incluidos en el casco antiguo, vemos que, si bien la práctica totalidad de ellos se encuentra adoquinada o pavimentada con piedra natural, existen diferentes modelos de adoquín.

Se detectan también problemas puntuales en la evacuación de pluviales, al no existir una red propia para las mismas. Estos problemas pueden causar humedades en algunas viviendas.

Se trata de un casco histórico que no ha sufrido un abandono total, pero como le son inherentes a este tipo de trazados, su principal carencia es la actividad comercial excepto en los ejes señalados.

El deterioro de algunas edificaciones, sobre todo en viales de difícil acceso y por tanto poco atractivos, la escasez de papeleras y mobiliario urbano así como la mínima presencia de espacios verdes o libres de edificación contribuyen a dar en muchos casos una imagen de deterioro y abandono que debe corregirse.



2.6.-EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Tal y como quedó señalado en el punto 1.2 de la presente memoria, el planeamiento vigente ha presentado problemas durante su aplicación para adecuar determinaciones del Plan Especial a la realidad física, con criterios de intervención no ajustados a la realidad de los inmuebles.

El cambio de criterios generales de intervención en cascos históricos, pasando de modelos muy rígidos y protectores (como el que nos ocupa), a otros de criterios más dinámicos y la aparición de nuevas normativas y materiales hacen obsoleto el documento vigente.

2.7.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La presente Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Caravaca y el Catálogo del mismo, deberán formularse de acuerdo con las exigencias previstas en la siguiente legislación:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Ley 1/2005 de 10 de junio).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008 de 20 de junio), de aplicación subsidiaria.
- Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (Ley 4/2007 de 16 de marzo).
- Ley del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985 de 25 de junio).
- Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz.
- Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Comarca del Noroeste de la Región de Murcia.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia establece las siguientes determinaciones sobre los Planes Especiales de Reforma Interior:

Artículo 107.- Definición

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.

Artículo 108.- Finalidad

1. *En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, los Planes Especiales podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.*
2. *Los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.*

Artículo 109.- Objeto de los Planes Especiales

Con carácter meramente enunciativo, los Planes Especiales podrán tener por objeto:

...



d) *La reforma interior y rehabilitación urbana.*

e) *La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.*

...

Artículo 110.- Contenidos generales

1. *Los Planes Especiales se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las determinaciones que constituyen sus fines e incorporarán la p revisión de obras a realizar, la determinación del sistema de actuación, cuando la naturaleza de la obra requiera su ejecución, y la delimitación, en tal caso, de Unidades de Actuación.*
2. *Las determinaciones específicas serán las que dimanen de su naturaleza, del Plan General o de la aplicación de la legislación sectorial.*

Artículo 114.- Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación

1. *Los Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación en suelo urbano podrán tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano, creación de actuaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.*

...

Artículo 115.- Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos o Zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural

1. *De conformidad con lo previsto en la legislación de Patrimonio Histórico, se formularán Planes Especiales para la protección de las distintas áreas o elementos declarados Bien de Interés Cultural, que contendrán las determinaciones legalmente establecidas.*
2. *También podrán elaborarse para la ordenación y protección de aquellos conjuntos y áreas que sean merecedoras de un tratamiento urbanístico especial, para su posible declaración.*
3. *Estos Planes Especiales podrán cumplir asimismo otras finalidades, con objeto de lograr la revitalización física, económica y social y la preservación y puesta en valor de sus elementos históricos representativos.*
4. *Deberán contener, en todo caso, una información exhaustiva sobre aquellos aspectos que permitan formular un diagnóstico claro de su problemática, así como un catálogo de todos los elementos a proteger, propuestas de intervención, medidas de conservación y modo de gestión y financiación.*

Artículo 124.- Documentos de los Planes Especiales

Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, que se concretarán en los documentos siguientes:

- a) *Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.*
- b) *Estudios complementarios, que deberán incorporar estudios de impacto ambiental en los supuestos previstos en esta Ley.*
- c) *Planos de información y de ordenación a escala adecuada.*
- d) *Normas específicas.*
- e) *Plan de Actuación.*



- f) *Catálogo de bienes y espacios protegidos, en su caso.*
- g) *Estudio económico.*

Los artículos 44 y 45 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia determinan la necesidad y contenido de los Planes Especiales de Protección:

Artículo 44.- Planes especiales, u otro instrumento de planeamiento, de protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas, zonas paleontológicas y lugares de interés etnográfico

1. *La declaración de un conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, zona paleontológica y lugar de interés etnográfico determinará la obligación para el ayuntamiento en que se encuentre de redactar un Plan especial u otro instrumento de planeamiento de protección del área afectada, que deberá ser aprobado en el plazo de dos años desde la declaración. La aprobación definitiva de este Plan requerirá el informe favorable de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural.*

Si dicho informe no es emitido transcurridos tres meses desde su solicitud se entenderá favorable al Plan. Dicha obligación no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento vigente contradictorio con la protección, que deberá adaptarse a los regímenes de protección de la declaración en los términos del artículo 37.2 de la presente Ley, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. *Cualquier otra figura de planeamiento que incida sobre el área afectada por la declaración de un conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, zona paleontológica y lugar de interés etnográfico precisará informe favorable de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural, en los términos previstos en el apartado anterior.*

Artículo 45.- Contenido de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas, zonas paleontológicas y lugares de interés etnográfico.

1. *El plan especial a que se refiere el artículo anterior contendrá una relación de los valores a preservar y de todos los bienes a proteger de acuerdo con las categorías a que se refiere el artículo 2 de la presente Ley, las medidas de conservación de los mismos, la determinación de los usos adecuados de los bienes y, en su caso, las propuestas de intervención.*
2. *El plan especial declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten incompatibles con el régimen de protección derivado del mismo, de conformidad con la legislación del suelo.*
3. *Excepcionalmente, los planes especiales de protección podrán permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes.*

Las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Comarca del Noroeste de la Región de Murcia se refieren también a la necesidad de la elaboración de los Planes Especiales para la conservación de los centros históricos en su ámbito territorial de aplicación:

Artículo 49.- Planes Especiales.

De conformidad con lo previsto en la legislación de Patrimonio Histórico y atendiendo a lo dispuesto en el art. 115 del 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, los municipios en los que se declare como Bien de Interés Cultural un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, tendrán la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del elemento o área afectada por la declaración.



Artículo 85.- Régimen de suelos vinculados a la preservación de la calidad visual en los cascos históricos.

1. Los Planes Generales municipales velarán por la protección paisajística de sus cascos históricos, hayan sido o no declarados Bien de Interés Cultural, preservando su visualización tanto desde zonas próximas en el mismo núcleo urbano, como en escenas lejanas, principalmente atendiendo a su percepción desde las carreteras principales.
2. En atención a lo señalado por las presentes Directrices en su artículo 47, en el plano 3 del Anexo cartográfico se determinan los suelos que como mínimo deberán gozar de las citadas condiciones de preservación paisajística. Las condiciones para dicha preservación visual y la compatibilidad de usos en estos suelos serán las que determine el planeamiento municipal, que, en cualquier caso, deberá garantizar un resultado escénico de calidad, continuidad y mínima interferencia visual de los cascos históricos.

Artículo 86.- Ordenanzas de centros históricos.

1. Los planeamientos municipales incorporarán una Ordenanza de Cascos Históricos que regulará las actividades de toda índole, y en particular las condiciones estéticas del mobiliario urbano, a los efectos de lograr las mejores condiciones de conservación y ornato de los centros históricos.
2. Dicha Ordenanza deberá referirse al menos a los centros históricos de los correspondientes núcleos de primer orden, con independencia de si estos están o no declarados como Bien de Interés Cultural.

La calificación general prevista por la revisión del PGMO de Caravaca para el área incluida dentro del ámbito del PERI es la de zona 1, remitiéndose básicamente al contenido del PERI:

1 CASCO ANTIGUO

Casco antiguo de Caravaca

CONCEPTO:

Se califica como Casco Antiguo la zona marcada como "1" en los planos de Ordenación, que incluye el Conjunto Histórico declarado de la ciudad de Caravaca de la Cruz y se corresponde sensiblemente con la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Caravaca de la Cruz, tras la aplicación de algunos reajustes en su contorno.

DETERMINACIONES:

Será de aplicación todo lo dispuesto en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Caravaca de la Cruz, salvo las modificaciones, normalmente puntuales, que introduce este planeamiento, que sustituirán a la reflejadas en dicho PERI, que se refieren a determinados cambios de alineaciones, que no alteran el trazado histórico, y usos principalmente, contenidas en los planos y normas, así como las situaciones especiales que se especifican en el párrafo siguiente.

Las referencias del PERI a Normas y Ordenanzas del Planeamiento anterior quedarán derogadas, siendo sustituidas por las correspondientes, análogas o similares incluidas en el presente Plan.

En todo caso las actuaciones en los Bienes de Interés Cultural, o en el ámbito de su entorno, deberán ser informados favorablemente por la Dirección General de Cultura.

Los B.I.C. declarados a los que no se les haya delimitado su entorno quedan a expensas de ello, y de manera cautelar todas las obras que se soliciten en la manzana en la que se encuentre y en las fachadas confrontantes deberán ser enviadas a la Dirección General de Cultura para la obtención de informe que deberá ser favorable.

SITUACIONES ESPECIALES:



Se significan con la denominación "1" seguido de las letras del abecedario y les serán de aplicación las condiciones siguientes:

1.a) Edificación junto a Casa de la Cultura con fachada a Avenida de los Andenes: la altura de cornisa, en esta fachada, no podrá superar la de la Casa de la Cultura, y un máximo de tres plantas.

1.b) Casa conocida como de San Juan de la Cruz, en la Plaza del Templete, donde se fundó el convento de Padres Carmelitas. En las actuaciones posibles sobre la misma, no se permitirá más que la rehabilitación. El Ayuntamiento se reserva el derecho de tanteo en caso de enajenación.

1c) Convento de Madres Carmelitas, en la calle Mayor. Las posibles remodelaciones que se lleven a cabo en esta edificación y huerto anexos, tendrán las siguientes limitaciones:

- La iglesia mantendrá su carácter de edificio de culto religioso
- El edificio del convento deberá conservarse en su estructura integral, manteniendo la volumetría principal, cubiertas, etc.
- El huerto se mantendrá en la parte donde se encuentra el arbolado de mayor porte e interés, pudiéndose edificar dentro de la planta señalada en el plano, y con la altura que se establece. La cubierta de la planta baja, libre de edificación, tendrá un tratamiento de terraza ajardinada continuación del huerto central.
- Por su carácter de B.I.C. cualquier actuación deberá ser informada favorablemente por la Dirección General de Cultura.

USOS

Uso preferente	Residencial (todas las plantas sobre rasante)
Usos permitidos	Garaje-Aparcamiento: 1ª y 2ª Categoría (Planta baja y sótano) Comercial: 1ª Categoría (planta sótano, baja y primera) Oficinas: (todas las plantas) Industrial: 1ª Categoría (Planta baja). Hotelero: (Edificio exclusivo) Salas de Reunión: 2ª Categoría (Planta baja, sótano o primera anexas) Religioso: (Edificio Exclusivo) Cultural Educativo: 3ª Categoría (Planta Primera, baja y sótano anexo) Resto categorías (Edificio exclusivo) Asistencial-Sanitario: 2ª y 3ª categoría (Planta primera, baja y sótano anexo)
Usos prohibidos	Todos los demás.



2.8.- DIAGNOSTICO.

De la información recogida se pretende hacer una diagnosis de los problemas que afectan al casco histórico de Caravaca. En el presente documento se deben proponer actuaciones que permitan solucionar esos posibles problemas, de manera que se preserve el legado histórico de la ciudad, a la vez que se permita y fomente el crecimiento sostenible del casco antiguo y su regeneración arquitectónica, urbanística, económica y social. Para ello habrá que hacer políticas sociales, no sólo urbanísticas, y proponer inversiones públicas que sean rentables y equilibradas, máxime en época de crisis económica como la actual.

Del análisis de los datos se observa que la situación social de la población está en retroceso. Se entresaca el siguiente listado de problemas y situaciones de carácter socio-económico que deben resolverse o mejorarse, y en las cuales las prescripciones del presente PERI deben influir positivamente en su solución:

- la población que habita el ámbito de estudio está en retroceso, despoblándose la ciudad vieja en beneficio de los nuevos ensanches, ya que se percibe que existen expectativas de un mejor alojamiento en la periferia.
- existe grave envejecimiento de la pirámide demográfica de la zona.
- la población inmigrante extranjera, de baja renta en general, tiende a ocupar el espacio abandonado por los autóctonos.
- se aprecia una disminución del poder económico de sus habitantes, que habitan la zona por no poder establecerse en la ciudad nueva, más atractiva socialmente.
- pérdida de las funciones urbanas tradicionales (hostelería y comercio), que se trasladan a los ensanches, mejor comunicados, sobre todo mediante tráfico rodado, y más visibles comercialmente.

Estos problemas de tipo social pueden verse agravados por las circunstancias urbanísticas y arquitectónicas que encontramos en la trama histórica de la ciudad vieja:

- estructura de la propiedad de tipo familiar, con viviendas excesivamente grandes para su mantenimiento y uso por la tipología de familia actual.
- existencia de una "muralla" física en los bordes del casco antiguo, con muy poca permeabilidad e integración con el resto de la ciudad.
- accesibilidad rodada muy limitada, a veces imposible, y grave falta de plazas de aparcamiento para residentes y visitantes.
- insuficientes espacios libres y escasez de equipamientos sociales.
- desequilibrio urbanístico en el interior del casco antiguo, escorándose las funciones económicas (turismo/comercio), culturales, religiosas y administrativas hacia el eje calle Mayor/Gran Vía y zona del castillo.

Frente a todo este repertorio de aspectos negativos, el casco antiguo tiene unas singularidades históricas y artísticas muy importantes que le confieren un potencial turístico y urbanístico que,



desarrollado adecuadamente, puede dar solución a los problemas existentes hoy día. Destacamos los siguientes puntos como claves para potenciar la ciudad histórica:

- acumulación de patrimonio histórico de primer orden en un área relativamente pequeña, fácilmente visitable a pie.
- conservación plena de la trama urbana histórica y del ambiente arquitectónico tradicional.
- posición de centralidad del casco viejo frente al resto de la ciudad.
- existencia de importantes infraestructuras públicas de carácter cultural, religioso y administrativo integradas en la trama urbana.
- sector turístico privado por desarrollar plenamente, en especial hostelería y comercio especializado en turismo cultural y religioso.



3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCION

3.1.- CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCION. PROPUESTAS

El objetivo básico y general del PERI de protección del casco antiguo de Caravaca debe ser doble: conservar el tejido urbano de valor histórico-artístico y sus elementos arquitectónicos relevantes y ambientales; y potenciar las actividades y la vida que tiene lugar en él, dando cabida a un crecimiento económico y turístico sostenible en el futuro.

De nada serviría un casco antiguo perfectamente conservado pero sin habitantes ni actividades económicas o culturales. Tampoco es posible ignorar el necesario control que debe existir para evitar su alteración y desaparición.

El casco histórico debe ser entendido como “un activo de la ciudad”, potenciando sus indudables valores e invirtiendo en él de manera que se convierta en un factor de atracción y desarrollo para toda la comunidad, mejorando su habitabilidad, su calidad como espacio de estancia y relación, y ampliando sus perspectivas de desarrollo económico salvaguardando los valores históricos y ambientales. Es en el casco donde todos los vecinos de Caravaca deben encontrar la referencia de sus señas de identidad, y para eso tiene que convertirse en un lugar atractivo que se use y del que los vecinos sean capaces de apropiarse y enorgullecerse. El Plan Especial debe tratar este espacio urbano como un espacio de oportunidad bajo la premisa de la calidad, de manera que ejerza un papel de centralidad para todo el municipio, apoyado en sus valores históricos, arquitectónicos y ambientales.

Como actuaciones urbanísticas concretas que se proponen en el presente Plan Especial, detallamos las siguientes:

- creación de focos o zonas de atracción económico/cultural mediante la potenciación de vías especializadas, dirigidas a los turistas y peregrinos principalmente, pero sin descartar el fomento del comercio local. Se proponen como itinerarios preferentes la calle Mayor, desde la plaza de San Juan de la Cruz hasta la iglesia del Salvador; la calle Mayrena, desde el futuro centro cultural en construcción también hasta la iglesia del Salvador; y la plaza del arco, desde la Gran Vía hasta la misma iglesia. A partir de esta iglesia se propone el trazado hasta el castillo y santuario, como itinerario turístico y religioso principal.

Estas vías deberán tener una urbanización característica, que las unifique e identifique, creando una imagen propia dentro del casco histórico y urbano de Caravaca. Se propondrán unas normas de urbanización específicas para estas calles, definiendo pavimentación, iluminación y mobiliario urbano acorde al entorno y propósito buscado. Ya se han dado algunos pasos en este sentido, sobre todo en la calle Mayor, con unas luminarias exclusivas y un pavimento de calidad en el tramo entre la iglesia de los jesuitas y la iglesia de El Salvador.

La calle Mayor debe plantearse como un eje comercial (orientado principalmente al turismo que debe recorrer los itinerarios a potenciar) en competencia y/o complementario de la Gran Vía (más centrado en comercio bancario y tradicional), de manera que sea además una zona y puerta de acceso al interior del casco antiguo, fundamentalmente desde la cuesta de la Plaza.





- creación de puntos de aparcamiento para residente y visitantes, de manera que se creen las condiciones de accesibilidad suficientes para que la gente vea apetecible vivir en el casco viejo. Se proponen cuatro ubicaciones para aparcamientos subterráneos o semienterrados, de promoción pública o privada según los casos: solar del MOPU, en la avenida de los Andenes, que además permitiría crear un nuevo acceso peatonal al casco desde la zona verde a ubicar sobre el aparcamiento; antiguo Colegio de la Consolación en C/ Puentecilla y Canalica, en desuso, para un edificio mixto con aparcamientos; manzana 55 o European en calle Nueva, donde ya existía una propuesta de actuación para su reordenación, fruto del concurso European-2 del año 1991 y adquirida parcialmente por la Comunidad Autónoma en su día; y trasera de la casa de la Encomienda, donde existe espacio y oportunidad de crear una ordenación nueva incluyendo espacios libres donde ubicar un aparcamiento privado subterráneo y un espacio libre en superficie. El único que podría tener envergadura para plantearse uso horario público sería el primero citado, ya que por el desnivel existente es aconsejable edificar dos niveles, de manera que se conecte la avenida de los Andenes con la calle Ciruelos.



- actuaciones de urbanización general en el casco antiguo, unificando criterios de actuación, materiales y mobiliario, incrementando además la accesibilidad de determinadas zonas de difícil entrada. También se propone abrir nuevas “puertas” al casco desde la ciudad moderna circundante, como la propuesta de la avenida de los Andenes antes citada y desde el SCR-4, al norte del ámbito de estudio. Nuevas propuestas de reordenación del tráfico y peatonalización para hacer más eficiente el funcionamiento interno de este trozo de ciudad y homogeneización del mobiliario urbano y señalizaciones existentes con un diseño estéticamente acorde con el entorno. Se prestará especial atención a los “bordes” del casco, de manera que se identifiquen fácilmente y sea evidente dónde comienza la ciudad vieja y dónde la antigua. Se incluye propuesta de paisajismo en la ladera norte del castillo, en el límite con el barranco de San Jerónimo y en las huertas al norte del ámbito. Se debe potenciar la presencia de zonas arboladas, prácticamente inexistentes dentro del casco antiguo.

- actuaciones puntuales de inversión pública, de carácter limitado dada la situación financiera de las administraciones, sobre todo en el patrimonio municipal existente, que dinamicen la actividad de la zona (propuestas de ubicación de centros administrativos, docentes o de carácter social, muy escasos en el casco antiguo). Debe intentarse equilibrar el atractivo del casco con estas inversiones, ya que la actividad privada se irá sola hacia donde vea más rentabilidad o visibilidad comercial (calle Mayor, castillo, plaza del Arco, etc...).



- revisión de los criterios de protección y actuación arquitectónica en los edificios de interés y en los meramente ambientales, de manera que sea más fácil y atractiva la rehabilitación de los inmuebles frente a su abandono para irse a vivir a otras zonas de la ciudad. Compatibilizar la normativa con la aplicación del CTE vigente.

- señalamiento de unidades de rehabilitación integrada que permitan modernizar la trama urbana obteniendo nuevos espacios libres, públicos y privados, así como equipamiento públicos que equilibren el casco histórico con los niveles de dotación del resto de la ciudad. Se plantea la manzana European y la trasera del palacio de la Encomienda como las zonas más propicias para estas actuaciones.

Estas actuaciones deben conducir a un fomento de la especialización del centro urbano como área de turismo cultural y religioso y como zona de hostelería y ocio. Además deben crear las condiciones de habitabilidad necesarias para que vivir en el casco antiguo sea visto como un privilegio, rompiendo la tendencia al despoblamiento existente actualmente. También tiene que crearse unas condiciones suficientes de protección del patrimonio urbanístico y edificado, aunque sin asfixiar el coste de rehabilitar o promover nuevas viviendas o de crear actividad nueva económica.

3.2.- CRITERIOS URBANISTICOS. PROPUESTAS

Siguiendo el principal objetivo básico del presente Plan Especial, *conservar el tejido urbano de valor histórico-artístico y sus elementos arquitectónicos relevantes y ambientales*, en los criterios de ordenación se plantea como premisa no modificar las alineaciones existentes y conservar las rasantes actuales, excepto en casos concretos donde sea necesario o posible facilitar la accesibilidad.

Las alineaciones interiores a patios se mantienen en la mayoría de las manzanas, que no tienen fondo suficiente para crear espacios interiores de importancia. En las manzanas donde se estima que se pueden formar estos patios interiores de magnitud suficiente para crear un jardín público o privado, se limitará el fondo para que sea posible.

Conforme al TRLSRM, en suelo urbano se deben reservar al menos una dotación mínima de 20m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial (art. 98.b) de espacios libres, equivalente a 5 m²/hab. No fija reserva mínima para los equipamientos, remitiéndose a la normativa sectorial de aplicación en cada caso.

El actual sistema de espacios libres que existe en el interior del PERI delimitado es el siguiente:

- Plaza Nueva	792 m ²
- Plaza del Arco	1.396 m ²
- Plaza Caballos del Vino	735 m ²
- Plaza del Santo	770 m ²
- Plaza Carrilero	170 m ²
- Placeta de la Ermita de la Soledad	162 m ²
- Corredera	2.788 m ²
- Zona protección del castillo	16.483 m ²

Esto supone un total de 23.296 m² de espacios libres, y una ratio de 5,23 m²/hab (23.126 m²/4.450 hab.), es decir, por debajo de lo estipulado en la legislación. Por tanto, el presente PERI debe proponer nuevas apertura de zonas libres para alcanzar el mínimo de dotación necesaria. Además,



los espacios libres existentes se concentran en el área perimetral al castillo, dejando muy mal dotadas a las zonas del casco consolidado más lejanas a éste.

Se proponen cuatro zonas a tal fin: interior de la manzana European; trasera del palacio de la Encomienda, como espacio libre de edificación; solar del MOPU, en la avenida de los Andenes; y interior de la manzana junto al nuevo centro cultural, en la esquina de calle Ciruelos con Mayrena.

Se delimitarán unidades de actuación o planes especiales para el desarrollo urbanístico de estas manzanas y la obtención de los correspondientes espacios libres en superficie.

Estas cinco actuaciones supondrán un incremento de zonas libres, aumentando la ratio de las mismas.

3.3.- CRITERIOS DE PROTECCION Y CATALOGACION ARQUITECTONICA.

El criterio para la catalogación arquitectónica de los edificios se pretende simplificar en esta revisión del PERI respecto del inicial, que tenía un exceso de fichas de descripción de numerosos edificios sin interés arquitectónico, histórico o artístico.

Refiriéndonos nuevamente al objetivo básico del Plan Especial, *conservar el tejido urbano de valor histórico-artístico y sus elementos arquitectónicos relevantes y ambientales*, en los criterios de protección se plantea una catalogación en base al interés arquitectónico, tipológico, histórico y ambiental de las edificaciones. También serán elementos a conservar la trama urbana (manzanas, huertas y parcelarios tradicionales) y las tipologías, composición y elementos ornamentales de las fachadas y cubiertas.

Los edificios se catalogarán según el siguiente criterio:

- edificios de interés excepcional o de grado 1
- edificios de interés alto o de grado 2
- edificios de interés normal o ambiental o de grado 3
- edificios de interés nulo

La actuación posible sobre cada edificio vendrá definida según su catalogación, pudiendo establecerse distintos niveles de intervención definidos en la normativa urbanística, y que son los siguientes:

- conservación integral
- restauración
- rehabilitación en distintos grados: se distingue fundamentalmente entre protección estructural y protección ambiental, según la intensidad de la actuación.
- renovación o sustitución

Los dos primeros tipos de actuaciones serán los aplicables a los edificios de interés excepcional, la rehabilitación será compatible con los de interés alto y ambiental, en el grado que determine su ficha particular, y el último queda destinado a los de interés nulo y determinados casos de interés ambiental.

En las intervenciones de conservación y restauración se deberá estar a lo indicado en Ley 4/2007, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en especial a su artículo 40.3:



Artículo 40.3.- Autorización de intervenciones sobre bienes inmuebles de interés cultural.

Toda intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado bien de interés cultural deberá ir encaminada a su conservación y mejora, conforme a los siguientes criterios:

a) Se respetarán las características constructivas esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales.

b) Se conservarán las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas cuando no sean degradantes para el bien. No obstante, excepcionalmente podrán autorizarse modificaciones volumétricas y espaciales debidamente justificadas que serán documentadas e incorporadas al expediente de declaración correspondiente.

c) Se evitará la reconstrucción total o parcial del bien, excepto en los casos en que se utilicen partes originales, así como las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. No obstante, se permitirán las reconstrucciones totales o parciales de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y del conjunto del bien, en cuyo caso quedarán suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación. Del mismo modo, se admitirán las reconstrucciones que se realicen para corregir los efectos del vandalismo, de las catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales.

3.4.- AREAS DE INTERES URBANO

También se delimitarán una serie de áreas de interés urbano, que incluirán conjuntos de la trama del casco histórico que por su disposición, tipologías o concentración de edificios de interés histórico o arquitectónico, convenga proteger y conservar más allá de la catalogación de sus edificaciones. Estos conjuntos podrán incluir calles, plazas y manzanas, completas o parte de ellas, y deberán recibir un tratamiento específico en cuanto a su urbanización y composición de fachadas y uso de elementos ornamentales.

Entre estas áreas de interés urbano, podemos definir las siguientes:

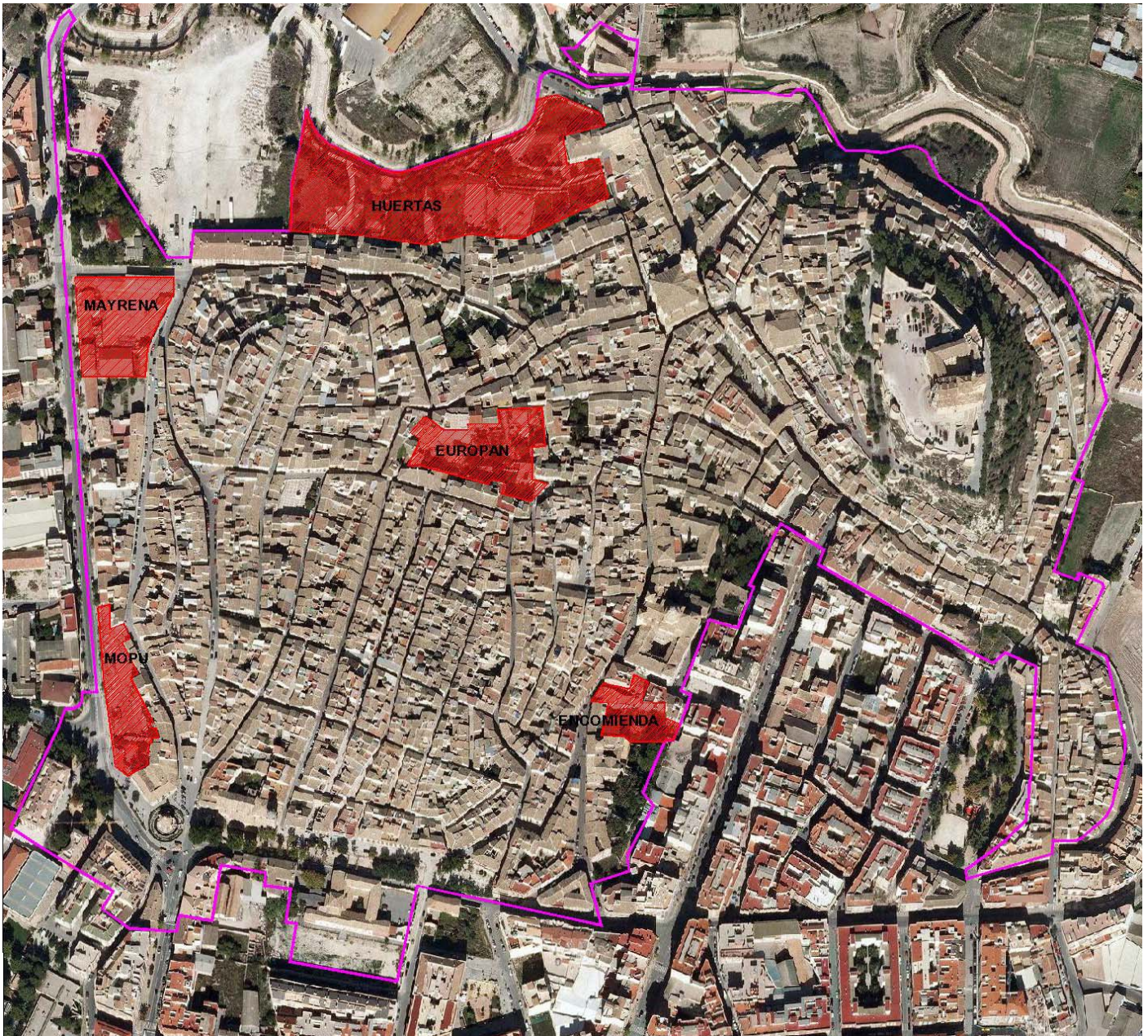
- conjunto del Real Alcázar y Santuario de la Santa Cruz y su zona de influencia.
- plaza del Bañadero o Templete, con todas las edificaciones con fachada a esta.
- plaza del Arco, incluyendo ayuntamiento y edificaciones con fachada a ella.
- calle Mayor.
- calle de las Monjas.
- conjunto del paseo de la Corredera y edificios con fachada a ella.
- entorno de la ermita de la Soledad.
- plaza Nueva y edificios con fachada a ella.
- plaza de Santa Teresa y edificios con fachada a ella.
- entorno de la iglesia de El Salvador.

Algunas de estas áreas de interés coinciden total o parcialmente con entornos BICs.





Como contrapartida a estas áreas de interés a proteger, se definirán otras áreas de intervención que permitan modernizar la trama, promoviendo actuaciones renovadoras que doten de nuevo contenido residencial y económico al casco histórico, permitiendo la aparición de nuevos espacios verdes. Coinciden con las unidades de actuación ya citadas anteriormente en los criterios urbanísticos de este PERI, y que serán unas áreas de intervención donde se proponen nuevos usos. Son las siguientes: interior de la manzana European; trasera del palacio de la Encomienda; solar del MOPU, en la avenida de los Andenes e interior de la manzana junto al nuevo centro cultural, en la esquina de calle Ciruelos con Mayrena.



4.- NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Naturaleza del Plan Especial

1. El presente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del casco antiguo de Caravaca de la Cruz (PERIP) es el instrumento de ordenación urbana en el ámbito definido.
2. Directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
3. Las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Estas Normas son de aplicación obligatoria en el ámbito del PERIP.
2. La delimitación del ámbito es la recogida en el plano P-1, "*Delimitación y ajustes propuestos*".

Artículo 3. Documentación del Plan Especial

La documentación del presente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del casco antiguo de Caravaca de la Cruz estará formada por los siguientes documentos:

1.- Memoria informativa

2.- Memoria justificativa

3.- Documentación gráfica:

3.1.- Planos de información	I-1	Situación.
	I-2	Delimitación y zonificación s/PGMO de Caravaca.
	I-3	Topográfico.
	I-4	Espacios libres y equipamientos.
	I-5	Red viaria. Tráfico rodado y peatonal.
	I-6	Servicios urbanísticos.
	I-7	Catastral. Patrimonio público y privado.
	I-8	Catalogación y protección vigente. BICs.
	I-9	Estado de la edificación.
	I-10	Interés de la edificación.
	I-11	Uso y ocupación de la edificación.
	I-12	Ejes visuales. Puntos de observación.
3.2.- Planos de ordenación	P-1	Delimitación y ajustes propuestos.
	P-2	Zonificación.
	P-3	Alineaciones y rasantes.
	P-4	Catalogación y protección propuestas. BICs y delimitación de entornos.
	P-5	Propuestas de ordenación y urbanización.
	P-6	Áreas de interés y áreas de intervención.
	P-7	Propuestas ordenación de tráfico y peatonalización.



- 4.- Normas urbanísticas y de protección
- 5.- Plan de actuación y estudio económico
- 6.- Estudios complementarios
- 7.- Catálogo de bienes protegidos

Artículo 4. Carácter Normativo

El carácter normativo del PERIP supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento legal, de modo que estas adquieren con su aprobación fuerza reglamentaria. En este sentido los Planos de Ordenación han de tener la consideración de normativa gráfica y las Normas Urbanísticas suponen la normativa escrita del PERIP.

Artículo 5. Carácter ejecutivo

1. Aprobado definitivamente el presente PERIP y tras su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, será de aplicación inmediata, con vigencia indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango normativo que lo modifique, complemente o sustituya.

2. En este sentido, ha de entenderse que el presente PERIP, tanto en su normativa gráfica como en la escrita, sustituye cualquier determinación normativa particular que el PGMO de Caravaca vigente establezca para su ámbito de aplicación.

Artículo 6. Marco legislativo aplicable

En relación con la legislación urbanística y de protección del patrimonio histórico, el marco legal del presente PERIP del casco antiguo de Caravaca viene definido por la siguiente legislación vigente:

Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Ley 1/2005 de 10 de junio).

Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008 de 20 de junio), de aplicación subsidiaria.

Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (Ley 4/2007 de 16 de marzo).

Ley del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985 de 25 de junio).

Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz.

Artículo 7. Subordinación al Plan General Municipal de Ordenación

Con carácter general, aquellas materias y definiciones no reguladas expresamente en esta normativa quedarán sujetas a las determinaciones incluidas en la normativa urbanística general del PGMO de Caravaca.

Artículo 8. El deber de conservación y de rehabilitación

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de



seguridad salubridad y ornato públicos. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana. De esta forma se configuran el deber de conservación y rehabilitación como deberes básicos de la propiedad.

2. El deber de conservación tiene dos categorías diferentes en atención a la presencia o no de valor histórico en los edificios. Se diferenciará una conservación genérica del patrimonio edificado, regulada por el artículo 92 del TRLSRM, y otra con carácter específico del patrimonio histórico singular, que regula el artículo 8 de la LPCRM y las presentes normas urbanísticas y de protección y catálogo adjunto. La aplicación de estas normas se sustancia en los siguientes derechos y deberes:

- a) Los propietarios y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido en el presente PERIP.
- b) Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado además de las obligaciones genéricas de conservación y rehabilitación establecidas en el punto 1 de este artículo, deberán realizar las obras de adaptación necesarias para adecuarlos a las condiciones estéticas y ambientales (espacios urbanos de interés).
- c) Las administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados y su rehabilitación mediante la subvención de las obras cuando estas excedan de los límites del deber general de conservación, que a los efectos de la aplicación de esta normativa, se entiende excedido cuando el coste de ejecución de las obras necesarias para cumplir lo especificado en el artículo 92 del TRLSRM rebasa el cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble excluido el valor del suelo.
- d) Las condiciones y cuantía de las subvenciones se recogen en el documento sobre medidas de fomento del PERIP.

3. Se consideran contenidos en este deber general de conservación las siguientes obras:

- a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
- b) Las obras que pretendan la reposición y adecuación de las construcciones e instalaciones a las condiciones establecidas sobre seguridad, salubridad y ornato público que se establezcan en las normas sobre edificación u otras ordenanzas concurrentes, restaurando, reparando, reponiendo o sustituyendo los elementos dañados, negativos o inadecuados.

4. El deber de rehabilitación será exigible en los siguientes casos:

- a) En edificios catalogados con grados integral, estructural y ambiental en la extensión y condiciones descritos en el presente PERIP.
- b) En edificios protegidos o no, incluidos en áreas de rehabilitación integrada o espacios urbanos de interés y cuya rehabilitación forzosa la prevea este plan.

5. Los propietarios de construcciones o edificaciones que contengan o porten elementos o piezas edificadas exteriores o interiores, volúmenes o alturas señalados como negativos, inadecuados urbanísticamente o discordantes en la normativa particular del presente Plan, deberán proceder a



suprimirlos, sustituirlos o adecuarlos en los supuestos y de acuerdo con lo previsto en la presente normativa.

6. Con carácter general, dicha obligación se hará efectiva por decisión e iniciativa de la propiedad acompañando el desarrollo del tipo de actuación en la edificación existente que en cada caso establece el PERIP, si bien la concesión de la licencia dependerá del cumplimiento del deber de adecuar los elementos, piezas volúmenes o alturas a lo especificado por el plan.

7. El deber de conservación y rehabilitación podrá ser exigido de oficio por el Ayuntamiento a través de órdenes de ejecución.

8. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación y rehabilitación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en el presente PERIP.

Artículo 9. Órdenes de ejecución

1. Conforme a lo establecido en el artículo 225 del TRLSRM el ayuntamiento podrá ordenar de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el artículo 92 de la misma ley y al objeto de su adecuación arquitectónica o valorización estética y formal de acuerdo con las previsiones del presente PERIP, la ejecución por motivos de seguridad, salubridad y ornato público de las siguientes actuaciones:

- a) Rehabilitación forzosa de edificios y construcciones.
- b) Obras de adaptación de las construcciones a la normativa de usos, seguridad, habitabilidad y estética.
- c) Obras de rehabilitación, fachadas, medianeras y espacios visibles desde la vía pública o visitables, aunque no estén incluidas en el Plan (Artículo 225.2 TRLSRM).
- d) Obras de adecuación de elementos o piezas edificadas negativos.
- e) Obras de adecuación de elementos, edificios y construcciones discordantes.
- f) Obras de adecuación por motivos de interés turístico o cultural.
- g) Obras de adecuación, reposición y restauración de elementos ornamentales en los edificios.
- h) Obras de reconstrucción de edificios catalogados demolidos total o parcialmente.
- i) Cualquier otra amparada en los motivos legales reseñados.

2. Transcurrido el plazo dado sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador y se requerirá de nuevo al propietario que cumpla la orden de ejecución.

- a) En el caso de que los propietarios de los edificios no catalogados, no realizaran las obras nuevamente requeridas, se acometerán por la Administración actuante en ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de la multa correspondiente.



b) En el caso de que el requerimiento se refiera a edificios o elementos catalogados, el incumplimiento de la orden reiterada facultará a la administración actuante para acometer las obras en ejecución subsidiaria o/y para expropiar total o parcialmente el bien inmueble afectado, sin perjuicio de la imposición de la multa correspondiente. La expropiación se aplicará atendiendo al grado de catalogación del bien, la intensidad de los daños, así como a la diligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación llevados a cabo por el propietario.

c) También, en los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, los pusiese en peligro de destrucción o deterioro grave, total o parcial o se desatendiera el deber de conservación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública.

d) En los casos de incumplimiento de los deberes de conservación o/y rehabilitación, el ayuntamiento podrá aplicar la venta forzosa como alternativa al procedimiento de expropiación forzosa.

3. En todo caso, los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiario se asuman por la administración.

Artículo 10. Régimen de la ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, según lo establecido en el TRLSRM y la LPCRM.

2. Declaración de ruina de los edificios protegidos. Los edificios y elementos protegidos cuya rehabilitación resulte forzosa quedan inicialmente exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes determinaciones:

a) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, la administración podrá instar la redacción de proyecto de rehabilitación con carácter de urgencia. Este concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo la demolición de estos elementos será precisa su previa declaración firme de ruina.

b) Excepto cuando exista peligro real de desplome o riesgo cierto, no se podrá demoler ningún edificio protegido o parte de él, hasta la redacción del proyecto de rehabilitación.

c) El incumplimiento de una orden de ejecución previamente a originarse una situación de ruina podrá conllevar la expropiación forzosa del inmueble.

d) El ayuntamiento notificará a la Dirección General de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados.

e) En el caso de edificios incoados o declarados Bienes de Interés Cultural y sus entornos será de aplicación lo establecido en la LPCRM.

f) La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el catálogo, comportará la obligación de su reedificación total con idénticos parámetros de los



de la edificación original, todo ello con independencia de las sanciones que resulten pertinentes.

g) La demolición final de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad en cuanto a alturas, pues se mantendrán las del edificio preexistente.

Artículo 11. Disposiciones transitorias

Con respecto a las actuaciones al momento de la aprobación del PERIP:

a) Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial, que estén en contradicción con las determinaciones de este, quedarán sin efecto si no se hubiesen iniciado las obras. No obstante, el Ayuntamiento podrá convenir con el titular la modificación del contenido de la licencia a fin de adecuarla a lo establecido en el Plan.

b) Si las obras amparadas en licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial estuvieren ya iniciadas en dicho momento, el Ayuntamiento podrá optar por la modificación o revocación de la licencia. En estos casos, también será admisible el convenio de adaptación a que se refiere el apartado anterior.



CAPÍTULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 12. Clasificación del suelo

En la totalidad del ámbito del PERIP, al suelo ordenado le corresponde la clasificación de suelo urbano consolidado. Por tanto no resulta necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, excepto en aquellas unidades de actuación donde así se especifique.

Artículo 13. Definición de usos

1. A los efectos de este PERIP los usos se clasifican en globales y pormenorizados:

a) Usos globales. Se entiende por usos globales los que predominan o caracterizan un área, unidad o parcela. Se definen los siguientes:

Uso Residencial. Corresponde al alojamiento o vivienda y el alojamiento de personas en régimen de residencia comunitaria u hotelera.

Uso Productivo. Todos aquellos usos de transformación, almacenaje y distribución de materias y la producción de bienes y servicios.

Uso Dotacional. Corresponde a actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación que procuran servicios o abastecimiento a la población. Se incluyen también en este grupo, los sistemas de espacios libres y comunicaciones (viales) y los aparcamientos.

b) Usos pormenorizados. Son los definidos a nivel de edificio o dentro de la edificación. Se definen los siguientes:

Uso Residencial:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva
- Trasteros e instalaciones del edificio
- Residencial comunitario/hotelero

Uso Productivo:

- Terciario o de oficinas
- Comercial
- Industrial/talleres

Uso Dotacional Equipamientos:

- Educativo
- Sanitario
- Deportivo
- Religioso
- Ocio-espectáculos
- Cultural.
- Administrativo

Uso Dotacional Espacios libres:

- Sistema general de espacios libres.
- Sistema local de espacios libres.

Uso Dotacional Comunicaciones:

- Sistema viario
- Aparcamiento (en superficie o subterráneo)
- Infraestructuras



2. La ordenación general de usos corresponde a lo grafiado en el plano P-2, “Zonificación”.

Artículo 14. Uso residencial

1. En las viviendas y edificios serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad recogidas en el PGMO y en las normativas de obligado cumplimiento que al respecto se desarrollen, sin perjuicio de lo recogido en los artículos siguientes.

2. Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo quedarán excluidos del cumplimiento de las exigencias de habitabilidad y de normativa de la edificación (CTE), en tanto estas resulten incompatibles con el grado de protección establecido o normativa estética aplicable y quede debidamente justificado. En caso de no poder aplicar algún precepto exigible en condiciones normales, se deberán buscar alternativas técnicas que garanticen la idoneidad del edificio en cuanto a su habitabilidad y funcionalidad.

3. La compatibilidad de los usos productivos y dotacionales dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales. No obstante, con carácter general se permiten hoteles y residencias de hospedaje como uso exclusivo o combinado con el residencial.

4. Se prohíben con carácter general las viviendas interiores y el uso como vivienda de lo construido en sótanos y semisótanos, por lo que toda vivienda de nueva construcción o rehabilitación que se realice al amparo de este Plan deberá adaptarse a las condiciones exigidas para su consideración como vivienda exterior.

A dichos efectos tendrán la consideración de viviendas exteriores aquellas que tengan huecos a una vía pública o espacio libre público o espacio privado libre de edificación en cualquiera de sus estancias habitables (salones o dormitorios) y que den a una fachada de longitud mínima 4 metros.

5. Con respecto a los servicios de la edificación, se aplicará lo especificado en el PGMO y la legislación vigente.

Artículo 15. Uso productivo

1. Todos los usos productivos cumplirán las determinaciones que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos productivos en parcelas que por sus dimensiones, concurrencias previsibles, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten si ello fuere posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

3. Con carácter general, las instalaciones y actividades productivas tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacios libres, ambos de uso público, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galería (comercios) o en piso (oficinas). Quedarán exentos de lo dicho aquellos edificios con grados de protección integral, estructural o ambiental que dada su especial configuración arquitectónica no se permita la apertura de huecos.

Se podrán establecer actividades en sótano si están vinculadas a la planta baja correspondiente y deberán cumplir las siguientes condiciones:



- a) Los bajos comerciales que se establezcan en sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirá mediante escaleras u otros huecos.
- b) La superficie de contacto entre sótano y planta baja deberá ser mayor del 25% de la totalidad de la actividad.
- c) Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras.
- d) La altura mínima en planta de semisótano o sótano será de 2,50 ml. cuando sean accesibles al público.

4. No se permitirán la emisión de ningún tipo de cenizas, humos polvos, vapores, gases, ruidos ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar un peligro para la salud.

5. Las actividades que compartan el edificio con los usos residenciales deberán cumplir, además de las condiciones establecidas para este uso global, los siguientes requisitos:

- a) Las zonas destinadas a la atención al público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) Cumplirán lo especificado para el edificio en cuanto a normativa estética de fachadas, altura de plantas y resto de determinaciones.
- c) En los inmuebles declarados bienes de Interés Cultural, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por la Dirección General de Cultura.

6. La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

- a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.
- b) En el caso de luz y ventilación artificial, se exigirá la presentación de proyecto de instalación de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

7. En ningún caso, la distribución de un local destinado a uso productivo contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública, salvo las excepciones de terrazas de bares y cafeterías.

8. Con respecto al uso comercial en particular, quedan prohibidas en el ámbito de este PERIP las grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales los establecimientos abiertos bajo un solo nombre comercial, cuya superficie dedicada a la venta al público sea superior a 1500 m². No obstante, sí se permiten las fórmulas tipo multitiendas a modo de centro comercial.

Artículo 16. Uso dotacional de equipamientos



1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento y servicio público deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal.
2. Las condiciones constructivas de estos usos en parcelas de uso característico residencial, cuando sean compatibles, serán las indicadas para este último.
3. Si los edificios están catalogados se registrarán por el grado de protección que ostenten. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar. En este último caso se mantendrá el mismo aprovechamiento con la posibilidad del incremento indicado en la ficha particular de cada inmueble.

Artículo 17. Uso dotacional de espacios libres

1. Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.
2. Las instalaciones o edificaciones autorizadas lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario y/o titular la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.
3. Las únicas edificaciones toleradas con carácter general son las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 2% del total de la superficie y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 4,50 ml. sobre la rasante.
4. Estas áreas podrán incluir diversas actividades complementarias destinadas al ocio, recreo e información de la población.
 - a) Se podrán autorizar las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie menor del 10% del total del espacio libre donde se ubique. Las instalaciones cubiertas quedan prohibidas.
 - b) Se podrán autorizar los usos de equipamientos en edificios cubiertos y aislados ocupando estos una superficie menor del 2% de la total. Los edificios tendrán una altura máxima a la cara superior del último forjado de 4,50 m.
 - c) Se podrán autorizar usos de carácter cultural en instalaciones abiertas.
 - d) Se podrán autorizar quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos.
 - e) Se podrán autorizar los aparcamientos públicos o privados subterráneos.
 - f) Se autorizan con carácter general aquellos usos definidos por la normativa particular.

Artículo 18. Uso dotacional de comunicaciones



1. Los criterios en cuanto al tráfico y circulación de vehículos son los siguientes:

- a) Los vehículos deberán utilizar exclusivamente los viales reservados a ellos o en los que esté tolerado el tránsito rodado.
- b) Los vehículos dedicados al reparto de mercancías concentrarán su actividad en las franjas horarios que se determinen.
- c) En la utilización de las plazas de aparcamiento disponibles en las vías públicas tendrán preferencia los residentes. El Ayuntamiento arbitrará las medidas necesarias para hacer efectiva esta preferencia, incluyendo la expedición de distintivos u otros sistemas de identificación.

2. Los criterios en cuanto al establecimiento de áreas de aparcamientos (en superficie o bajo rasante) son los siguientes:

- a) Para los edificios de nueva edificación en las áreas de intervención, el número de aparcamientos mínimo será de una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos de otros usos.
- b) En el resto del casco antiguo se deberá prever 1 plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos de otros usos, salvo que se demuestre justificadamente la imposibilidad, en cuyo caso quedarán exentos.
- c) Las dimensiones de las plazas de aparcamiento, accesos, rampas, altura libre de las plantas, espacios de circulación interior y comunes, serán conformes a lo dispuesto en el PGMO.

3. Los criterios en cuanto a infraestructuras o servicios urbanos son los siguientes:

- a) Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes.
- b) Las infraestructuras que se desarrollen en cada proyecto de urbanización deberán ser entregados al ayuntamiento a la finalización de las obras.
- c) Todas las compañías suministradoras de servicios urbanos que deseen desplegarse en una zona lo harán exclusivamente en las canalizaciones realizadas, estableciéndose un convenio de utilización entre estas compañías y el ayuntamiento.
- d) La conservación, reposición y actualización de estas redes en la vía pública correrá a cargo de las compañías que las exploten.

Artículo 19. Áreas de intervención.

1. Comprenden sectores concretos que se desarrollan mediante actuaciones de diferente naturaleza en cuanto a tramitación y gestión, y que son susceptibles de un tratamiento homogéneo y de conjunto.

2. Estarán delimitadas por unidades de actuación para su gestión urbanística, de manera que se garantice el reparto de derechos y deberes de los propietarios. En las fichas de cada área de intervención o de su unidad de actuación asociada, se indica de forma pormenorizada las determinaciones y condiciones concretas de planeamiento, gestión y ejecución.



3. El plano P-6, “Áreas de interés y áreas de intervención”, recogerá la delimitación de las unidades de actuación asociadas. Se proponen las siguientes:

Área de Intervención 1 (European)

Área de Intervención 2 (MOPU)

Área de Intervención 3 (Encomienda)

Área de Intervención 4 (Mayrena)

4. Con posterioridad a la aprobación de este PERIP podrán modificarse por causas justificadas la delimitación de las áreas de intervención y sus unidades de actuación asociadas, siempre y cuando la nueva propuesta no suponga un incremento o disminución de más del 5% de la delimitación y superficie actual.

Artículo 20. Sistema de obtención de aparcamientos

1. En previsión de las demandas provenientes de la puesta en marcha de las medidas de fomento articuladas por este PERIP y otras necesidades, se establecen las siguientes condiciones de cara a la obtención de aprovechamientos urbanísticos del uso dotacional aparcamiento por el Ayuntamiento:

a) El desarrollo de las áreas de intervención, mediante concurso público o a iniciativa privada, contemplará la cesión al ayuntamiento del 10% de las plazas de aparcamiento que se construyan en toda su delimitación.

b) Las compensaciones al ayuntamiento por motivo de desafectación del dominio público para la construcción de aparcamientos subterráneos se realizará en su equivalente en plazas de aparcamiento.

c) En la construcción de aparcamientos en suelo público podrá el ayuntamiento exigir como compensación la reserva de un porcentaje de plazas de aparcamiento.

d) En la construcción de aparcamientos en suelo privado, el ayuntamiento podrá constituir mediante convenio el derecho de adquisición de plazas de aparcamiento en condiciones especiales.

e) La construcción directa por parte del Ayuntamiento de aparcamientos.

Artículo 21. Desafectación del dominio público

1. A los efectos establecidos por este PERIP, se permite el rebase de la alineación oficial bajo rasante y la ocupación del dominio público inmediato por motivo de la construcción de aparcamientos subterráneos, cuando sea obligado por las condiciones constructivas y técnicas de la obra. En consecuencia, queda desafectado con carácter general el dominio público ocupado por esta causa.

2. No obstante, la eficacia del mandato del punto anterior queda en suspenso hasta el momento de la autorización y firma del pertinente convenio con el ayuntamiento.

3. Dado el carácter general de estas normas urbanísticas, no será necesario motivar cada expediente de desafectación, pues se entienden ya fundamentados en la redacción de este PERIP.



CAPÍTULO III.- NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 22. Objetivos y justificación de la protección

1. Las presentes normas tienen por objeto establecer las condiciones que han de regir la protección del patrimonio en el ámbito de este plan especial, al objeto de garantizar su conservación, adecuación y mantenimiento.

2. A los efectos de una sistemática de la protección del patrimonio histórico en estas normas, los elementos del mismo se han dividido en dos tipos:

a) Patrimonio arquitectónico, referido a los edificios y elementos arquitectónicos de interés.

b) Espacios de interés, referidos a la trama urbana e imagen urbana a conservar y/o potenciar.

Artículo 23. Catálogo de bienes protegidos

1. A los efectos de establecer un nivel adecuado de protección del patrimonio en el conjunto histórico declarado y en el ámbito definido, el presente PERIP incorpora como documento complementario de la presente regulación el Catálogo de elementos y edificios y otros bienes que son susceptibles de una protección especial.

2. Se establece un régimen de protección específico para cada uno de ellos que se aplicará preferentemente sobre normativa u ordenanza general o particular que afecte al bien catalogado.

3. Se consideran integrantes del Patrimonio Histórico Español todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte del presente plan especial o que se incorporen a él posteriormente.

Artículo 24. Modificaciones del Catálogo

1. La modificación del Catálogo, o la inclusión de elementos o edificios que no formaren parte de él podrá ser acordado por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan. Se requerirá informe de la Dirección General de Cultura.

2. De la misma forma, la clasificación de un edificio en alguno de los niveles de protección establecidos en esta normativa podrá ser alterada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los propietarios. La resolución será siempre motivada y requerirá el informe favorable de la Dirección General de Cultura del Gobierno Regional.

3. Se incluirán en todo caso en el Catálogo los bienes que sean declarados de Interés Cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación del Patrimonio Histórico.

4. La descatalogación o el cambio de grado a otro inferior será tramitada como modificación del Plan Especial.

Artículo 25. Patrimonio arquitectónico.

1. Se hace la siguiente distinción, en base al interés arquitectónico que presentan las distintas edificaciones:

a) Patrimonio Arquitectónico Catalogado: constituido por aquellos monumentos, elementos singulares, edificios y construcciones que por sus características históricas,



tipológicas, arquitectónicas o artísticas, merecen ser objeto de una protección individualizada.

b) Patrimonio Arquitectónico No Catalogado: constituido por los inmuebles, elementos y otros bienes que sin presentar valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental singular, están sometidos a una regulación genérica mediante las normas de intervención, edificación e integración ambiental por hallarse ubicados en el conjunto histórico y en el ámbito del presente Plan Especial.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico se realiza mediante las presentes Normas Urbanísticas que son aplicables a todo el ámbito definido para este PERIP, con las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas que contienen bienes inventariados.

3. Considerada desde un punto de vista positivo la protección se garantiza mediante la articulación de una Normativa que establece las condiciones de la edificación, la vinculación del Catálogo a distintos grados de protección según su interés y la normativa de protección específica que determina el régimen aplicable a cada uno de esos grados. Examinada desde el punto de vista negativo la protección del patrimonio también se materializa en intervenciones que tienen por objeto la adecuación, supresión o eliminación de edificios y elementos disonantes. Para su correcta regulación la normativa introduce dos figuras a saber: los edificios discordantes y los elementos negativos.

Artículo 26. Patrimonio arquitectónico catalogado

1. Se establecen tres niveles de protección. Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales, especialmente arquitectónicos, que merecen ser protegidos, pero sobre todo el tipo de obras que puede ser conveniente o necesario realizar para asegurar su habitabilidad y conservación.

2. Tal y como se recoge en el Catálogo la protección de los edificios catalogados se establece en tres grados atendiendo a su extensión e intensidad. Los grados 1 y 2 protegen al edificio en su conjunto mientras que el grado 3 asigna la protección sólo a determinados elementos arquitectónicos relevantes, generalmente la fachada. Es la consideración positiva de la protección para la que se establecen la siguiente clasificación:

a) Grado 1. Edificios de interés excepcional o de protección integral: se incluyen en este grado aquellos edificios de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico o artístico que, con independencia de su estado de conservación deban mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos ó partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

Se incluyen en este grado, todos los Bienes calificados como de Interés Cultural, los recogidos en la disposición adicional segunda de la LPHE, los así calificados por este Plan, los restos de las antiguas murallas y los restos arqueológicos visitables o no que ya han sido excavados.

b) Grado 2. Edificios de interés alto o de protección estructural: se aplica a aquellos edificios cuyo valor estriba en su conjunto externo e interno, normalmente inseparables para el buen entendimiento de la construcción. Se incluirán pues aquellos inmuebles de especial valor arquitectónico ó artístico cuyas características objetivas, deben ser conservadas con tratamientos específicos que permitan mantener sus condiciones volumétricas,



estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de la realización de obras interiores de adaptación, compatibles con el uso asignado por su estructura y función urbana.

c) Grado 3. Edificios de interés normal o de protección ambiental: se aplica a aquellos edificios que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes son acordes con la tipología característica de Caravaca de la Cruz y colaboran positivamente en el paisaje urbano. La protección se vincula a la fachada principal entendiéndose por esta la que tiene frente a la calle indicada con nombre y número en la ficha de Normas Particulares del Patrimonio arquitectónico Catalogado. En el caso de edificios en esquina la protección se aplica a las fachadas que den al espacio público. La normativa particular podrá indicar las precisiones que correspondan.

Artículo 27. Régimen común a todos los grados de protección de edificios catalogados

1. La protección de los edificios y elementos incluidos en algunos de los grados de protección establecidos resulta prioritaria respecto a cualquier otra actuación. Los tres grados de protección suponen un régimen de conservación obligatoria de los elementos afectados.

2. Se permite con carácter general para todos los edificios catalogados:

a) Las actuaciones indicadas en las obras de restauración. En el caso de edificios o construcciones con grado 1 y 2 la intervención se justificará siempre documentalmente.

b) Las obras de mantenimiento.

c) Las obras de demolición de elementos añadidos impropios. En el caso de edificios o construcciones con grado 1 y 2 la intervención se justificará siempre documentalmente.

d) La adecuación de los elementos negativos a la normativa vigente.

3. Con carácter general, serán autorizables para todos los edificios catalogados:

a) La reposición de materiales y acabados de fachadas, cierres de parcela y paramentos interiores.

b) Con carácter excepcional, el desmontaje de los elementos protegidos y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.

c) La colocación de cartelería y rótulos.

4. Con carácter general queda prohibido para todos los edificios catalogados:

a) La modificación de su altura actual y cualquier otra ampliación salvo lo especificado para los edificios con grado de protección 2 y 3 o en su caso lo señalado en la ficha correspondiente del catalogo anexo.

b) El traslado de elementos protegidos, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original.

c) La ubicación de instalaciones del edificio y resto de elementos añadidos no originales.

Artículo 28. Grado 1. Edificios de interés excepcional o de protección integral



1. Las intervenciones en estos edificios que tienen como fin prioritario la restauración del espacio arquitectónico y el restablecimiento a su estado original deberán mantener y conservar su estructura y características volumétricas, formales y ornamentales tanto en el interior como en el exterior, así como sus alineaciones actuales, manteniendo íntegramente sus elementos arquitectónicos característicos, los cuales prevalecerán sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable.

2. Con carácter general para los edificios con grado de protección integral se establecen las siguientes actuaciones:

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de mantenimiento.
- c) Serán autorizables las obras de consolidación y acondicionamiento.

3. La puesta en valor de los edificios con este grado de protección y el restablecimiento de sus condiciones originales se sujeta a las siguientes determinaciones:

- a) La restauración de las fachadas interiores y exteriores.
- b) La restauración de espacios internos.
- c) La restauración tipológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
- d) La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
- e) La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
- f) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cuota de los siguientes elementos estructurales: muros portantes externos e internos, forjados y bóvedas, escaleras y la cubierta con el restablecimiento del material original.
- g) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revista interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- h) La introducción de instalaciones técnicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado en los puntos anteriores.
- i) Quedan prohibidas con carácter general aquellas actuaciones que modifiquen las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen, composición y demás componentes materiales y elementos de interés que lo singularicen o caractericen como de una época o tipología determinada, salvo que excepcionalmente lo admita la normativa particular. En concreto se prohíben los derribos totales o parciales.
- j) Todas las actuaciones se acometerán mediante técnicas de restauración, con materiales y elementos constructivos que se ajusten a los existentes en textura, color y calidad y que en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvencción o nuevo diseño. En las obras de consolidación estructural se respetará siempre la misma disposición y solución constructiva.



k) Se evitará todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales del edificio y pueda probarse la autenticidad. Si se añadieran materiales o partes indispensables para su estabilidad, mantenimiento o reposición las adiciones deberán ser reconocibles evitando confusiones miméticas.

Artículo 29. Grado 2. Edificios de interés alto o de protección estructural

1. Las intervenciones en estos edificios se orientarán a la conservación de su estructura, configuración espacial, formal y ornamental de sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, fachadas y cubiertas junto a sus características formales y materiales, manteniéndose íntegramente su composición y acabados así como las alineaciones, prevaleciendo sobre la normativa urbanística aplicable.

2. Además de las obras autorizadas para la protección integral, se establecen con carácter general:

a) Las obras de consolidación: las obras de consolidación de la estructura podrán suponer la sustitución de elementos estructurales de insuficiente capacidad resistente, e incluso el cambio del tipo de material, pero no la modificación del sistema estructural, y siempre cuando desde el punto de vista técnico sea la solución aconsejable.

b) Las obras de acondicionamiento: se autoriza la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones, siempre que no afecten a la estructura resistente, ni al aspecto exterior del edificio. En este sentido se permitirá también la apertura de los huecos que sean necesarios en el forjado para la instalación de ascensores.

3. La puesta en valor de los edificios con este grado de protección y el restablecimiento de sus condiciones originales se sujeta a las siguientes determinaciones:

a) La restauración de las fachadas exteriores e interiores, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

b) La restauración de los espacios interiores, siempre que sean elementos de especial importancia arquitectónica o cultural.

c) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cuota de los siguientes elementos estructurales: muros portantes externos e internos, forjados y bóvedas, escaleras y la cubierta. Se tratará de restablecer el material original.

d) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revista interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

e) La introducción de instalaciones técnicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado en los puntos anteriores.

f) Se admite cualquier uso que garantice su conservación.

g) Aunque la protección se aplica a toda la parcela, en algunos casos la ficha del Catálogo podrá determinar que determinados cuerpos de la edificación quedan excluidos de esta protección.



h) Quedan prohibidas con carácter general aquellas actuaciones que modifiquen las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen, composición y demás componentes materiales y elementos de interés que lo singularicen o caractericen como de una época o tipología determinada, salvo que excepcionalmente lo admita la normativa particular.

i) Se podrán autorizar derribos puntuales en los inmuebles o cuerpos protegidos con este grado, siempre y cuando se justifique la inviabilidad técnica de su mantenimiento, junto con la inexistencia de interés histórico o estético del elemento o cuerpos de edificación. En todo caso, se precisará informe favorable de la Dirección General de Cultura.

Artículo 30. Grado 3. Edificios de interés normal o de protección ambiental

1. Se pretende la conservación del valor ambiental de las edificaciones por lo que la protección se vincula a todas las fachadas, con las excepciones que se establecen en las fichas particulares de cada inmueble catalogado.

2. Además de las obras autorizadas para la protección integral y estructural, se permiten con carácter general

a) Las obras de reestructuración:

b) Las obras de ampliación acordes con la ordenación prevista en el PERIP.

c) Las obras de sustitución en las condiciones establecidas en este artículo.

3. Las actuaciones y obras se sujetarán a las siguientes determinaciones:

a) Las actuaciones tendrán siempre un especial respeto a los elementos protegidos existentes y las fachadas. Por ello se prohíben con carácter general aquellas actuaciones que modifiquen los componentes materiales que lo singularicen o caractericen el edificio como de una época o tipología determinada. Entre estos componentes se incluirán en todo caso los elementos de interés existentes.

b) Las fachadas no se podrán modificar salvo por acondicionamiento de elementos y piezas negativos. Se permite en última instancia y cuando el elemento este irremediamente deteriorado la sustitución de las carpinterías de la fachada, de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo efectuarse la sustitución en estos casos con materiales y diseños similares a los preexistentes. El mismo tratamiento tendrán las actuaciones que pretendan reparar los acabados exteriores del edificio.

c) Se podrá actuar libremente sobre la cubierta, salvo que se señale algún elemento de interés a conservar, y con las limitaciones expuestas en las normas de edificación de este PERIP.

d) Se autorizarán las obras interiores como revocos y pinturas, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería y calefacción, cambios de cocinas y cuartos húmedos e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias, así como cualquier otra que pretenda la mejora en las condiciones de habitabilidad y no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.



e) Se eliminarán los añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

f) El vaciamiento parcial o total del edificio con mantenimiento de fachada será autorizable con las excepciones establecidas en la normativa particular. En todo caso, deberá estar justificado por razones técnicas.

Artículo 31. Bienes de Interés Cultural

Los Bienes de Interés Cultural quedan vinculados al régimen de protección establecido en la LPCRM. En consecuencia, las intervenciones de cualquier naturaleza sobre este tipo de bienes deberán contar con la autorización expresa de la administración regional.

Artículo 32. Patrimonio arquitectónico no catalogado

1. La edificación no catalogada a los efectos de la regulación establecida en estas normas se divide en dos supuestos:

- a) Edificios de interés nulo o edificios sin protección
- b) Edificios discordantes

Artículo 33. Edificios sin protección

1. Se aplica a aquellos edificios que no colaboran de un modo especial al paisaje urbano y no presentan ningún valor arquitectónico, histórico o artístico. Se considera edificios sin protección todos aquellos que no tienen vinculado ningún grado de protección y tampoco son discordantes.

2. Desde el punto de vista del Conjunto Histórico su permanencia o no es indiferente, siempre que se asegure un mínimo de calidad en el edificio que lo sustituya. Por ello, tanto las actuaciones de rehabilitación como aquellas que tengan por objeto la sustitución del edificio quedarán sujetas a las condiciones generales indicadas en esta Normativa, con la única especialidad de encontrarse o no dentro del ámbito de los Espacios Urbanos de Interés.

Artículo 34. Edificios Discordantes

1. Se consideran edificios discordantes aquellos inmuebles ubicados en los Espacios de Interés que no cumplen lo especificado en estas Normas Urbanísticas sobre el deber de adecuación de las edificaciones al entorno.

2. Se entiende como de no adecuación al entorno aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:

- a) La agregación de parcelas cuando supongan una transformación sustancial de los elementos que caracterizan el parcelario.
- b) La implantación de tipologías de viviendas colectivas entre medianeras o no, que no corresponden a las tradicionales del ámbito, de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo correspondiente de la Memoria.
- c) La implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, volumetrías, condiciones de aprovechamiento y materiales no tradicionales de este Casco Histórico.



d) La superación de la altura máxima y/o número de plantas permitida por esta normativa según se indique en la catalogación del edificio.

3. Con carácter general los edificios con calificación de discordantes por motivos de protección se sujetan a todos los efectos al régimen de inadecuación urbanística establecido en estas Normas Urbanísticas. En consecuencia:

a) Se autorizan las obras de sustitución en los términos establecidos en esta normativa.

b) Con respecto al deber de conservación del inmueble se podrán realizar las obras especificadas para este particular en el TRLSRM para edificios fuera de ordenación (art. 94).

c) No obstante lo dicho, cuando la condición de discordancia de un inmueble devengue de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados o negativos se autorizarán las obras oportunas que permitan la eliminación o la minimización de su impacto. El ayuntamiento podrá exigir de oficio o instancia de cualquier interesado la adecuación de estos edificios por motivos de ornato público.

4. Con carácter general, cuando desaparezcan los elementos que provocaron la discordancia, el inmueble desde el punto de vista de la protección actualizará su calificación a la de sin protección. La misma calificación tendrán los edificios sustituidos, salvo que se especifique otra cosa.

Artículo 35. Espacios de interés

1. Se define como Espacios de Interés a aquellos espacios urbanos que por ser colindantes a Bienes inmuebles de Interés Cultural o por su representatividad, singularidad y calidad ambiental, son susceptibles de protección específica, con objeto de preservar la imagen urbana del Casco Histórico y la correcta percepción y comprensión cultural de los bienes singulares.

2. A los efectos de la aplicación de esta normativa, se consideran Espacios de Interés los señalados al respecto en el plano correspondiente.

3. La protección de los Espacios de Interés se proyecta a través de dos vías:

a) Por un lado, la sujeción de su intervención material a un régimen especial al objeto de garantizar su protección y conservación, circunstancia que remarca su cualificación frente al resto del ámbito del Plan.

Las condiciones especiales de los Espacios de Interés pretenden garantizar la calidad de la edificación que se sustituya, así como la progresiva adecuación de la edificación existente a la normativa a través de la rehabilitación.

Las determinaciones incluidas en este capítulo tienen carácter básico para la zona especificada como Espacios de Interés, siendo de aplicación en su defecto la normativa general.

b) Por otro, la supervisión administrativa de las actuaciones en el momento del otorgamiento de la licencia.

4. En todo lo referente a las condiciones de intervención sobre la edificación y espacio libre afectado por la delimitación de espacio urbano de interés se remite a lo especificado a lo largo del articulado de este PERIP.



Artículo 36. Obligatoriedad y exigencia de las actuaciones

1. Como criterio general para todas las actuaciones, las exigencias que se establecen en caso de actuarse con una intensidad determinada son también de aplicación en caso de intensidad mayor.
2. En el caso de actuaciones de demolición:
 - a) Los derribos que se puedan efectuar en el ámbito del plan deberán contar con la preceptiva licencia municipal, salvo en los casos justificados de ruina o peligro inminente y no ser impedido por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.
 - b) En caso de que se produzcan derribos o demoliciones totales o parciales en un edificio, construcción o instalación que fuesen ilegales por no contar con la preceptiva licencia, orden de ejecución o por no ajustarse a las determinaciones de estas, el propietario del inmueble y quien ejecutase materialmente el derribo además de incurrir en las infracciones urbanísticas que prevé el TRLSRM, podrán ser obligados, en caso de ser inmuebles catalogados o de especial valor, a la reconstrucción de lo demolido, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.
 - c) En el supuesto de enajenación de fincas, el adquirente soportará las responsabilidades en que hubiere incurrido el anterior propietario.
3. En el caso de actuaciones de nueva edificación se ajustarán siempre a la normativa vigente.
4. En el caso de actuaciones de rehabilitación cuando el edificio, vivienda o local incumple con las determinaciones establecidas desde las diferentes normas urbanísticas y en concreto el CTE, se aplicarán los siguientes criterios:
 - a) Las actuaciones puntuales no conllevan exigencia alguna.
 - b) En cualquier actuación parcial o conjunto de ellas se exige la adecuación normativa del elemento en el que se interviene.
 - c) En las actuaciones generales se exige la adecuación normativa de todo el edificio, vivienda o local.
5. Deberán potenciarse las actuaciones generales sobre las parciales y estas sobre las puntuales, por cuanto con ello resulta más sencillo tanto la propia definición del proyecto como su materialización.
6. Conforme a lo establecido en el artículo 225 del TRLSRM el ayuntamiento podrá establecer de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el artículo 92 de la misma ley y al objeto de su adecuación arquitectónica o valoración estética y formal de acuerdo con las previsiones del presente PERIP, ordenes de ejecución de obras.



CAPÍTULO IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 37. Actuaciones de nueva edificación

A los efectos de la aplicación de esta normativa, se entenderá por nueva edificación la realización de las obras que dan como resultado la aparición de todo o parte de una edificación completamente nueva, fruto de la eliminación, sustitución o ampliación de la edificación existente o de la construcción sobre solares vacantes. Se definen los siguientes tipos de obras:

- a) Obras de ampliación: se denominan obras de ampliación aquellas actuaciones que suponen la ampliación del volumen exterior de un edificio, o de su superficie construida, ya sea mediante el aumento de la superficie construida en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de la altura de las existentes, o la elevación de la cubierta respecto a su situación actual.
- b) Obras de sustitución: son aquellas que conllevan la demolición de un edificio y su posterior reedificación en la parcela resultante o agregación de parcelas dentro de la trama urbana, cuando el volumen resultante es similar o diferente al primitivo, produciéndose o no alteraciones sustanciales en los parámetros generales del edificio con respecto al preexistente.
- c) Obras de nueva planta: son las que dan origen a construcciones en superficies en las que no existía ningún edificio con anterioridad o existiendo, la intervención urbanizadora da lugar a una nueva ordenación.

Artículo 38. Actuaciones de rehabilitación

1. Serán obras de adecuación y mejora de las condiciones estructurales y de seguridad constructiva y de habitabilidad y funcionalidad de la edificación, con reorganización, si fuera necesaria, de la distribución y espacio interior, con mantenimiento de la tipología básica estructural y el aspecto exterior de fachada generalmente.

Este tipo de obras puede incluir modificaciones en fachadas, reordenando huecos si se permite, y en patios interiores, así como su eliminación o creación, aprovechamiento de falsas, reorganización de distribución interior de viviendas, incluso alterando el número de ellas. También incluyen las obras que tienen por objeto la adecuación del edificio, o parte de él, a los nuevos usos a que se destine.

2. En actuaciones intensas de rehabilitación o de reestructuración se puede llegar al límite del vaciado interior parcial o total del edificio, conservando fachadas, tratándose de obras que suponen una modificación o cambio en la morfología del edificio.

Artículo 39. Actuaciones de restauración

1. Es el grado máximo de conservación, y son las obras dirigidas a la conservación y puesta en valor de los edificios y sus elementos o instalaciones y sus terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos y artísticos, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

2. Con carácter general se permiten todo tipo de actuaciones que pretendan el restablecimiento a su estado original de las partes alteradas en el edificio que se sujetarán a las siguientes condiciones:



- a) Las actuaciones serán escrupulosamente respetuosas con el edificio, utilizándose si así fuese preciso para un mejor resultado, las técnicas y formas de obrar originales.
- b) La reconstrucción filológica de partes del edificio sólo será permitida si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad.
- c) Sólo se añadirán nuevos elementos constructivos del mismo material cuando los originales no sean recuperables o se perdieron y esta operación sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento del edificio. En este caso, las adiciones serán reconocibles y se evitarán las confusiones miméticas.
- d) La actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminen supongan una evidente degradación del bien, y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.
- e) Cualquier cambio o añadido con respecto al original del edificio deberá ser autorizado expresamente por la administración competente.

Artículo 40. Actuaciones de mantenimiento

Son las obras que tienen como objeto el mantenimiento ordinario del edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución, garantizándose siempre el mantenimiento de la tipología original del edificio.

Artículo 41. Parámetros de parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno, edificada o no, deslindada como unidad predial y registrada. Tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que cumplan las condiciones recogidas en el artículo 64 del TRLSRM.
2. Se establece como parcela mínima aquella cuyo frente sea menor o igual a 4 metros, excepto aquellas que estén entre medianeras construidas, que no tendrán limitación.
3. Se permite con carácter general la modificación del parcelario. No obstante deberán observarse las siguientes precisiones:
 - a) En las zonas que no son espacios urbanos de interés, las condiciones para la agregación o segregación serán las definidas en el PGMO.
 - b) En las zonas delimitadas como espacios urbanos de interés deberán observarse las siguientes condiciones:
 - La agregación de más de dos parcelas deberá ser autorizada por el ayuntamiento.
 - Se dará preferencia a la agregación de la parcela contigua de menor anchura de frente.
 - La fachada resultante, deberá expresar en todo caso la anchura del parcelario original.
 - En el caso de segregación, las parcelas resultantes no podrán tener un frente menor al establecido como mínimo (4 metros).



Artículo 42. Parámetros de ocupación

1. Con carácter general, se mantendrán las actuales alineaciones oficiales siendo uno de los elementos a proteger. El plano P-3, "*Alineaciones y rasantes*", recoge las alineaciones establecidas que serán de carácter obligatorio.
2. No se permitirá por lo general la modificación de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación, salvo correcciones mínimas con el fin de subsanar disfunciones del trazado o adecuarlo a la nueva ordenación. No se permitirán retranqueos.
3. Con carácter general se establece un fondo máximo edificable de 17 metros para las plantas elevadas, medidos perpendicularmente desde cada punto de la alineación oficial de fachada de la parcela correspondiente, permitiéndose la ocupación total de la planta baja para uso no residencial.
4. La alineación interior en parcelas viene definida por los fondos edificables máximos de aplicación, con las siguientes excepciones:
 - a) En edificios con protección integral serán obligatorias las alineaciones actuales con la excepción de los casos señalados en el plano de alineaciones.
 - b) En el caso de ser equipamiento, la alineación interior será la señalada en los planos.
 - c) En caso de rehabilitación los edificios con grado de protección 1, 2 y 3 el fondo máximo edificable es el actual. En caso de obras de sustitución en los edificios con protección ambiental el fondo será el establecido con carácter general en este artículo.
5. Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros cuerpos semejantes en los términos y condiciones establecidas en estas normas, manteniendo en todo caso, la continuidad con la planta.
6. Se prohíben elementos volados en las calles de menos de 4 metros.

Artículo 43. Parámetros de aprovechamiento

1. En el caso de edificios no catalogados tanto en caso de rehabilitación como de nueva edificación el número de plantas permitido se establece en el plano P-3, "*Alineaciones y rasantes*".
2. Los edificios con protección integral mantendrán en todos los casos la altura actual, y los de protección estructural según lo indicado en las fichas particulares de cada uno.
3. Los edificios con protección ambiental mantendrán la altura actual en fachada salvo indicación expresa en fichas particulares de cada uno.
4. La altura mínima permitida será de una planta menos que la máxima permitida, y como mínimo una.
5. En las parcelas con equipamientos se estará a lo especificado en el PGMO. En todo caso, se reconoce la posibilidad de materializar un aprovechamiento suplementario equivalente al 15% del existente.
6. La incidencia de la altura señalada en los planos correspondientes se proyectará como máximo hasta el fondo máximo permitido. Con carácter general prevalecerá la incidencia de la altura mayor sobre la menor con las siguientes precisiones:



a) En el caso de solares pasantes entre dos medianeras con fachada a dos calles que les corresponde diferente altura, que la distancia entre los dos frentes de calle sea de 23 metros o menor, y que no sean esquinas de manzana, se podrá desarrollar hacia el interior el frente de mayor altura hasta un máximo de 3 metros medidos desde el frente de menor altura en el caso de diferencia de una planta entre ambos frentes.

b) En el caso de edificios en esquina, hacia dos o más calles o espacios públicos a los que corresponde alturas diferentes de edificación, se admite la incidencia de la altura mayor en un frente de 10 metros en la calle de menor altura.

7. Las alturas libres mínimas de planta edificada serán las previstas en PGMO, excepto en caso de rehabilitación interior cuando la altura existente sea menor y nunca inferior a 2,20 metros.

8. Con el fin de poder cumplir con las exigencias del CTE, se permite incrementar las alturas de cornisa máximas fijadas por el PGMO en 0,10 metros por forjado.

Artículo 44. Cubiertas

1.- Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica ocre curva o árabe y con pendientes comprendidas entre el 35 y 45%, salvo en casos de preexistencia, que deberá conservar la envolvente primitiva. En el caso de pendientes menores al 35% se permitirá incrementar las mismas. Se permite la cubierta mixta transitable e inclinada siempre que la ocupación de la transitable sea como máximo del 20 % del total de la cubierta y no recaiga a fachada, retranqueándose al menos 3 metros. En el caso de cubiertas transitables preexistentes, se permite su conservación. El pavimento de las zonas de terrazas será de baldosín o material cerámico, en color igualado al de la teja.

2.- Todos los elementos de la cubierta serán tratados arquitectónicamente, como si fuese otra fachada, prohibiéndose los depósitos vistos y los anuncios publicitarios. Se prohíben expresamente las tejas esmaltadas y cubiertas de fibrocemento y chapas en acabado galvanizado, aluminio u otros materiales no tradicionales. Las cubiertas en planta baja, en edificios que sobrepasen el fondo máximo edificable de éstas, serán planas de azoteas.

3. Las construcciones permitidas por encima de la última planta deberán estarán cubiertas con teja cerámica curva y deben quedar contenidas por debajo del plano inclinado del faldón de cubierta. No se permite el uso de buhardillas independientes y áticos retranqueados, siendo posible el aprovechamiento de espacios bajo la cubierta inclinada o falsas en el espacio entre el último forjado y la pendiente inclinada de la cubierta, como anexos a la vivienda o local inferior.

4. Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc, chapa o acero galvanizado pintado o lacado de color entonado a la manera tradicional, cogidos con garras de hierro macizo a la cornisa, admitiéndose la colocación de piezas de fundición en el tramo correspondiente a la planta baja.. Se podrá colocar también canalón oculto siempre que siga la línea de cubierta sin resaltes.

5. Hacia la fachada se pondrá siempre cornisa o alero tradicional, prohibiéndose expresamente los frontones.

Artículo 45. Construcciones por encima de la altura

1. Sólo se permite por encima de la altura máxima de edificación las instalaciones de maquinaria de ascensor, calefacción, acondicionamiento de aire, instalaciones de aprovechamiento de energía solar, instalaciones de telecomunicaciones para la edificación, otras instalaciones propias del



edificio, chimeneas, caja de la escalera general de la edificación y otras exigibles de conformidad con las necesidades de la edificación y el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

2. Se establecen las siguientes condiciones generales para la ubicación de las construcciones por encima de la altura:

a) La superficie ocupada por la caja de escalera general de la edificación será la misma que en las demás plantas del edificio. La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 3,00 m. medida desde la cara inferior del forjado de cubierta. Quedará retranqueada de la fachada 3,00 metros, pudiendo quedar en fachada en la envolvente de la cubierta inclinada. En casos debidamente justificados en que las dimensiones de la parcela no permitan otra solución técnica se podrán admitir cajas de escaleras en fachada.

b) Los espacios cubiertos necesarios para otras instalaciones de climatización, etc., se admitirán con ocupación máxima del 5%, o superiores en los casos en que quede justificada su necesidad, y con las limitaciones de separarse como mínimo 3,00 metros de la alineación de fachada o ajustarse al espacio bajo cubierta.

Artículo 46. Vuelos

Se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, y se retranquearán al menos 0,60 metros del eje de la medianería. El máximo vuelo permitido en todo el ámbito del PERIP es de 0,40 metros, estando siempre abiertos, con barandillas de forja, estando prohibido expresamente cierres con fábricas, y con losas de canto máximo 0,15 metros.

Artículo 47. Condiciones de habitabilidad de la edificación

1. Se prohíben con carácter general las viviendas interiores y el uso como vivienda de lo construido en sótanos y semisótanos.

2. La iluminación y ventilación de estancias será obligatoria según las condiciones recogidas en la normativa vigente y condiciones del PGMO.

3. La construcción de patios interiores y sus dimensiones estará a lo dispuesto en la normativa vigente y condiciones del PGMO.

3. Se prohíben con carácter general los patios abiertos a fachada principal.

4. Las escaleras vendrán reguladas conforme a lo dispuesto en el PGMO. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa en edificaciones existentes en las que se lleven a cabo actuaciones de rehabilitación y/o reforma y resulte necesario resolver la iluminación y ventilación mediante otros sistemas, siempre que no se comuniquen directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos.

Artículo 48. Condiciones de accesibilidad

1. Todos los edificios públicos o privados tendrán previsto en sus elementos de uso común (accesos, ascensores, etc), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos, sensoriales así como cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación que sean necesarios y exigibles.

2. Con carácter general se aplicará la normativa vigente sobre este particular.



Artículo 49. Condiciones estéticas y de composición en zonas genéricas

1. Las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en el que hayan de emplazarse. Se regirán por las presentes normas y las del PGMO, a excepción de los edificios catalogados o protegidos o incluidos en zonas señaladas como espacios urbanos de interés, que se sujetan a lo estipulado en la normativa de protección y estética específica de este PERIP.
2. En las áreas de intervención, se estará a lo dispuesto sobre este particular en la normativa particular correspondiente. Las soluciones unitarias de diseño se adoptarán en función de las características del paisaje urbano, perspectivas visuales e hitos de interés preexistentes.
3. Cuando se proyecte una construcción junto a un edificio protegido, se hará de modo que no reste importancia al edificio principal, por sus proporciones, ornamentos, color, etc., simplificándose su decoración.

Artículo 50. Condiciones estéticas y de composición en espacios urbanos de interés

1. Para el caso de intervención rehabilitadora o nueva edificación de los edificios con uso global residencial situados dentro de los espacios urbanos de interés se establecen para ellos con carácter general las normas estéticas siguientes.
2. Los edificios con uso global productivo o dotacional y aquellas edificaciones cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración de edificio singular, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los tramites de un Plan Especial. En todo caso, será preceptivo informe de la Dirección General de Cultura.
3. Con carácter general las fachadas de los edificios en cuanto a su composición, estructura, acabados, ornamentación y materiales se asemejarán a las de los edificios catalogados existentes en la misma calle o tramo de esta.
4. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.
5. Los elementos e instalaciones que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta, deberán respetar al máximo la armonía del conjunto. En el caso de antenas, deberán evitar en lo posible rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. Las chimeneas se adaptarán a los tipos tradicionales.
6. Es obligatoria la construcción de cornisa o alero con los siguientes criterios:
 - a) Las cubiertas inclinadas verterán sus aguas hacia la línea de alero o cornisa.
 - b) Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.
 - c) Volarán sobre la línea de fachada una longitud en función del ancho de la vía a la que dan: calles con anchura inferior a 5 metros: saliente mínimo 30 centímetros; máximo igual a 1/10 de la anchura de la calle, con máximo de 80 centímetros.
 - d) Podrán utilizarse materiales de piedra natural, madera barnizada o pintada o ladrillo similar al de la fachada con parecido tratamiento a las existentes en la misma calle.



7. La composición de la fachada está constituida por las líneas compositivas generales derivadas de la estructura de la fachada, de las relaciones hueco-muro, de los cambios de materiales y de las posibles impostas o elementos decorativos. Se aplicarán los siguientes criterios compositivos:

- a) En plantas elevadas, la composición estará apoyada generalmente en ejes de simetría.
- b) Las plantas bajas se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto y no debiendo quedar, en el caso de que se vayan a utilizar para usos comerciales, totalmente diáfanos, por lo que se deberá buscar la adecuada proporción entre huecos y macizos. La decoración, publicidad y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general de huecos del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado.
- c) Como criterio general, la estructura de la fachada será vertical y se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.
- d) En fachada se utilizarán preferentemente los revocos y estucos tradicionales, el ladrillo tipo viejo en colores naturales propios de la zona y la piedra natural con despieces similares a los aparejos tradicionales. Se autoriza la colocación de jambas, dinteles y recercos de piedra natural o artificial en los huecos.
- e) Con carácter general se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo. Se prohíben los revocos a base de aglomerante cementoso y árido grueso o los de árido silíceo con aglomerante acrílico, los aplacados en general, chapas prelacadas o aluminio, así como los muros cortina. Se prohíbe asimismo el ladrillo esmaltado, vitrificado, y caravista en sus diferentes colores.
- f) Los aplacados de piedra natural y la presencia en fachada del azulejo deberán ser autorizados por el ayuntamiento de Caravaca previa presentación y estudio justificado de un anteproyecto específico.
- g) Los laterales ciegos se tratarán de igual manera que la fachada en cuanto a materiales y colores.
- h) Respecto de los colores, las nuevas edificaciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan como elemento característico. Las pinturas serán preferentemente minerales. En todo caso, se remite esta materia al estudio cromático existente en el ayuntamiento.
- i) Se admiten elementos y ornamentaciones de piedra natural o artificial o materiales similares, como detalles decorativos en dinteles, impostas, ménsulas, modillones, etc. Las impostas en ningún caso excederán de 0,20 metros, entendiéndose que en los balcones, cornisas y aleros toda moldura se halla incluida en el vuelo tolerado.
- j) Se prohíben con carácter general las marquesinas. Se autorizan los toldos de tela. Estos no podrán salir más de lo que se establece desde la normativa de vuelos, respetando el arbolado y farolas existentes y su altura, que en la parte más baja, incluidos los colgantes de tela, será como mínimo 2,50 metros.

No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aún cuando su estructura sea desmontable.



k) Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de estos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre las rasantes de las aceras.

l) Queda prohibido la colocación de ropa e instalación de tendederos y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio. En todo caso, las actuaciones de nueva edificación deberán incorporar patios o huecos para este servicio, que de ser visibles desde el espacio público, deberán protegerse con celosías o tratamientos que minimicen el impacto visual.

m) La distribución de huecos de la fachada deberá respetar la proporción vertical de los huecos, manteniendo el ritmo de los mismos y predominando el macizo sobre el vano o clareo. Predominantemente deberán ser rectangulares.

n) No se permiten los cuerpos cerrados de fábrica, pero sí los balcones. Su superficie en proporción, no debe de ser superior al 70% de la fachada. La forma de los elementos volados será regular. Los antepechos de balcones se realizarán a base de cerrajería de hierro, bien sea de forja o fundición a la manera tradicional, con preferencia al predominio de los elementos y dibujos tradicionales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas. El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados. No se permiten jardineras.

o) La carpintería de huecos en plantas superiores se realizarán en madera pintada o barnizada. Se prohíben expresamente las hojas correderas en sentido horizontal. En plantas bajas podrán admitirse otros materiales diferentes a la madera, como elementos metálicos galvanizados, lacados o pintados.

p) En las fachadas de los patios no visibles desde el espacio público se admitirán carpinterías en otros materiales, o de protección, así como cerrajería en materiales o acabados distintos de los indicados en este artículo.

q) Las protecciones exteriores del sol y la luz serán realizadas en madera, tipo persianas alicantinas o contraventanas de tablas. Se prohíben expresamente las persianas de guía exteriores enrollables en cajas empotradas.

r) En los cerramientos de las plantas bajas se admiten las persianas metálicas siempre que no sean opacas, a base de malla metálica, verjas etc., excluyéndose las que impidan la percepción del escaparate. Se admiten en cerramientos de comercios las persianas de madera. En ningún caso se autoriza que el cajón de persiana se sitúe en el exterior de la fachada.

Artículo 51. Medianeras

1. Cuando la medianera vista sea la propia, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

2. Cuando la medianera vista sea la vecina y resulte de la intervención en el predio contiguo, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianera preexistente, en la parte que hubiese quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuese de



menor altura. En el resto de supuestos, si la medianera vecina se encontrase manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

3. En el caso de construcciones contiguas a un edificio catalogado, se establece la obligación de tratar las medianeras con iguales calidades a las de la fachada del nuevo edificio.

4. En el caso de que no se colmate la altura permitida, con carácter general se tratarán y adecuarán las medianeras resultantes con idénticas calidades a las de la fachada.

Artículo 52. Rótulos y cartelería

1. La disposición de los rótulos se atenderá a la composición general de la fachada y a los elementos de interés que puedan existir en ella, de modo que la situación de los rótulos no perjudique esa composición general, ni la percepción que de estos elementos se ha de tener desde el espacio público.

2. Para la fijación de las condiciones que han de cumplir los rótulos que se incluyen en la fachada de los edificios han de considerarse las condiciones que se exponen a continuación:

a) Excepcionalmente, podrá autorizarse la inclusión de anagramas y marcas comerciales con varios colores, así como la elección de colores distintos de los previstos para el fondo o letras. En todo caso, será necesario evitar la inclusión de un número excesivo de colores, o de colores que desentonen con el entorno inmediato. .

b) Queda expresamente prohibida la implantación de rótulos en las plantas altas y especialmente en las barandillas de los balcones.

c) Para la iluminación de los rótulos se podrá optar por la iluminación bien desde el exterior o bien desde el interior.

d) En ningún caso los rótulos podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

e) Se admite en planta baja las placas indicadoras de las actividades profesionales que se puedan desarrollar en las distintas plantas: Tendrán una superficie máxima de 0.15 metros cuadrados, y podrán situarse en la fachada de la planta baja, junto a la puerta de acceso. Contendrá sólo letras y anagramas, en un solo color, y grabadas en una placa de acabado metálico; si se hace sobre otro material será de color blanco u ocre.

f) Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas.

Artículo 53. Instalaciones

1. Con carácter general, queda prohibida la implantación vista de instalaciones propias del edificio en las fachadas.

2. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.



CAPÍTULO V.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 54. Consideraciones generales

1. Las actuaciones urbanizadoras son las que afectan al espacio ordenado no ocupado por edificaciones y otras construcciones.
2. Se consideran a estos efectos como elementos de urbanización los siguientes:
 - a) Las redes de todo tipo de infraestructuras constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de aguas y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las edificaciones.
 - b) La pavimentación, acabado, mobiliario urbano y elementos componentes de la jardinería y arbolado de calles, plazas, parques y resto de espacios libres.
3. Las Normas de Urbanización se aplicarán a todos los sistemas generales y locales de espacios públicos y de comunicaciones dentro del ámbito del PERIP. Los criterios de urbanización del PGMO serán de aplicación en lo no especificado en las presentes normas.
4. La regulación diferencia entre dos espacios:
 - a) La urbanización de espacios urbanos de interés.
 - b) La urbanización en espacios genéricos y áreas de intervención.

Artículo 55. Urbanización de espacios urbanos de interés

1. El viario se diseñará fundamentalmente peatonal o como calles compatibles o de coexistencia de tráfico rodado y peatonal.
2. Los aparcamientos en superficie serán suprimidos siempre que sea posible.
3. En relación a la pavimentación se ajustará a lo siguiente:
 - a) El material de las zonas peatonales serán de loseta de piedra natural.
 - b) En el caso de las vías de coexistencia, se basará también el pavimento en el mismo tipo de loseta y adoquinado de piedra o similar.
4. Los elementos de mobiliario urbano tendrán un tratamiento homogéneo especialmente los siguientes:
 - a) Farolas e iluminación pública que se ajustarán a lo establecido sobre este elemento en las normas de protección.
 - b) Buzones de correos.
 - c) Recogidas de basuras.
 - d) Señalética de calles y recorridos.



El Ayuntamiento definirá las características de estos elementos.

5. La vegetación de gran porte no esconderá en ningún caso edificios con algún grado de protección. Se dará preferencia a la vegetación de tipo mediterráneo.

Artículo 56. Urbanización de espacios genéricos y áreas de intervención

1. En cualquier caso, se intentará que el 30% de la anchura de cualquier calle con separación calzada-acera sea principalmente peatonal. En ningún caso, debido a la anchura de las calles del casco, se permitirá aparcar a ambos lados de la calzada.

2. Los aparcamientos en superficie serán principalmente en batería.

3. Las aceras estarán separadas de la calzada mediante un bordillo.

4. En relación a la pavimentación se sugiere lo siguiente:

a) El material de las zonas peatonales serán de loseta de piedra natural.

b) En el caso de las vías de coexistencia, se basará también el pavimento en el mismo tipo de loseta y adoquinado de piedra o similar.

c) En el caso de las vías rodadas el material de la calzada será de adoquinado de piedra o similar y las aceras de loseta de piedra natural.

d) Los rebajes o resaltes para salvar barreras arquitectónicas estarán basadas en adoquín de piedra o similar.

e) El tratamiento de las zonas de aparcamiento se harán siempre con adoquinado de piedra natural.

5. Los elementos de mobiliario urbano tendrán un tratamiento homogéneo idéntico al de los espacios urbanos de interés.

6. La vegetación de gran porte no esconderá en ningún caso edificios con algún grado de protección. Se dará preferencia a la vegetación de tipo mediterráneo.



5.- PLAN DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO

El Plan de Actuación conjuntamente con el Estudio Económico, constituyen los documentos donde se define y se evalúa la responsabilidad, principalmente pública, de la más directa ejecución de la ciudad mediante inversión pública o privada.

Estos documentos persiguen el objetivo adicional de racionalizar la asignación de los recursos públicos. El Plan de Actuación y el Estudio Económico son dos los seis documentos que debe de recoger el proyecto completo del PERI, conforme lo señala el TRLSRM:

Artículo 124.- Documentos de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, que se concretarán en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.*
- b) Estudios complementarios, que deberán incorporar el estudio de impacto ambiental en los supuestos previstos en esta Ley.*
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.*
- d) Normas específicas.*
- e) Plan de Actuación.*
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, en su caso.*
- g) Estudio económico.*

Ambos documentos deberán definir los siguientes términos:

- evaluación de los costes de los sistemas generales y locales de comunicación y sus zonas de protección, el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, los equipamientos a construir y el suelo a obtener.
- programación en etapas de cuatro años del desarrollo del PERIP, coordinando y asignando inversiones a los agentes que puedan participar en la financiación de las operaciones urbanísticas (públicas o privadas).
- estimación de la capacidad inversora del ayuntamiento a partir de los ingresos y costes provenientes del desarrollo del PERIP.

La naturaleza, contenido y alcance del Plan de Actuación y Estudio Económico viene recogida de forma supletoria en el TRLSRM para los Planes Generales:

Artículo 121.- Documentos del Plan General.

(...)

- f) Programa de Actuación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.*



g) Estudio económico-financiero y evaluación económica de las inversiones públicas que se comprometan para la ejecución de sus determinaciones.

Por tanto, el Plan de Actuación establecerá las siguientes cuestiones:

- los objetivos, directrices y estrategias generales del desarrollo del PERIP a largo plazo.
- las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- las etapas cuatrienales de desarrollo de los contenidos del PERIP.
- los plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y de solicitar licencia cuando se actúe en áreas de intervención (unidades de ejecución), así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación cuando se actúe aisladamente
- inventariar las acciones de inversión, estableciendo sus características, dimensiones y costos, aportando como han de ejecutarse para alcanzar mejor los objetivos de ordenación.
- hacer una selección de acciones y asignación de inversiones por organismos por cada cuatrienio.

De igual manera, el Estudio Económico y Financiero, debe tener los siguientes objetivos:

- ser un instrumento de apoyo al Plan de Actuación, estimando la situación y previsible techos de capacidad inversora del ayuntamiento y de las distintas administraciones que han de realizar inversiones.
- aportar una evaluación de la viabilidad razonable de las propuestas programadas para los primeros años de aplicación del Plan y a más largo plazo.

Plan de actuación.

El conjunto de actuaciones que se incluyen en este Plan se dividen en tres grandes grupos:

- proyectos: de reparcelación
de urbanización
de edificación
- gestión: concursos
expropiaciones
- obras: de urbanización
de edificación

Los costes/ingresos imputables a estas acciones serán los derivados de las siguientes acciones:

- adquisición de suelos y edificaciones.
- coste de redacción de los correspondientes proyectos.
- coste de ejecución de las correspondientes obras.
- ingresos por cesiones/ventas



- ingresos por concursos de suelo

El presente PERIP propone cinco nuevas áreas de intervención donde es posible programar temporal y financieramente un desarrollo acorde con las necesidades de la ciudad. Además se prevén otras actuaciones sobre el tejido ya edificado, con ánimo de conservar, rehabilitar o mejorar lo existente, sin implicar creación de nuevo suelo o nuevas viviendas, y que se concentran en las denominadas áreas de interés urbano.

Respecto de las primeras, áreas de intervención, se plantea un desarrollo sistemático mediante unidades de actuación con unas características urbanísticas particulares y unos plazos de ejecución que se definirán en sus fichas correspondientes, y que se corresponden con:

Interior de la manzana European
Trasera del palacio de la Encomienda
Solar del MOPU, en la avenida de los Andenes
Interior de la manzana junto al nuevo centro cultural, en la esquina de calle Ciruelos con Mayrena.

En cuanto a las áreas de interés urbano y otras áreas no prioritarias, la temporalidad y financiación de su desarrollo no se contemplan en este documento, ya que no se trata de actuaciones sistemáticas sino individuales o por zonas no sectorizadas en este PERIP, y que entendemos que no responden a una demanda de nuevos suelos o viviendas, sino que deben ponerse en marcha desde las administraciones o privadamente en función de las conveniencias sociales o económicas del municipio.

No obstante, el ayuntamiento debe cuidar de que estas actuaciones tengan un hilo conductor, tanto en su temporalidad y espacialidad, como en el tipo de obra a acometer, y en el uso de elementos o materiales, de manera que el resultado final tenga una unidad de imagen.

Estudio económico.

Como se ha indicado anteriormente, sólo se evaluarán los desarrollos sistemáticos previstos en este PERIP, es decir, las áreas de actuación a ejecutar mediante unidades de actuación.

La inversión prevista para el total de las actuaciones será desglosada en el estudio económico que contendrá el presente Plan en su documentación para la aprobación provisional y definitiva toda vez que se mantengan las oportunas conversaciones con los responsables de finanzas del Ayuntamiento.

