



EAE20160002

RESOLUCIÓN DE 22 DE JUNIO DE 2016 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL, POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO DEL ANTIGUO PALACIO DE LA ENCOMIENDA, EN CARAVACA DE LA CRUZ.

El Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, mediante escrito de 2 de marzo de 2016, remite respectivamente, el avance del “PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL ÁMBITO DEL ANTIGUA PALACIO DE LA ENCOMIENDA” y el “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO DEL ANTIGUO PALACIO DE LA ENCOMIENDA” al objeto de que por esta Dirección General proceda a su evaluación y en su caso sometimiento al trámite ambiental.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6.2, prevé los planes y programas que deben ser sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El citado artículo 6.2 especifica, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 6.1 de la cita Ley, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V.

A su vez, la Disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, establece en su apartado 2 b), los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende por modificaciones menores, las modificaciones no estructurales de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las normas complementarias.

De manera simultánea, para la tramitación del presente Plan Especial se han tenido en consideración las reglas definidas en el artículo 163 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

De acuerdo con lo anterior, el Plan Especial de ordenación urbana del ámbito del antiguo Palacio de La Encomienda, se encuentra encuadrado en el artículo 6.2. apartado a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



Al objeto de determinar la existencia de impactos ambientales significativos, esta Dirección General ha realizado un análisis cuyos elementos fundamentales son:

1. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

De acuerdo con la documentación aportada, el objeto del Plan Especial de La Encomienda es la delimitación de una Unidad de Actuación en el casco histórico de Caravaca de la Cruz no prevista ni definida en el PGMO ni en el vigente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Caravaca de la Cruz, dentro del Suelo Urbano zona 1, y la ordenación de dicha unidad mediante la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se trata de un Plan Especial de una extensión de 1.530,57 m², el cual pretende la recalificación de los terrenos ocupados por el Palacio de La Encomienda o Casa de La Tercia para la creación de un equipamiento hotelero con una capacidad suficiente para albergar al menos a los ocupantes de un autobús estándar, es decir, 60 personas (cerca de 30 habitaciones), y con todos sus servicios anexo, zonas comunes suficientes así como toda una serie de servicios, espacios comunes, aparcamiento, etc que permitan su catalogación en un nivel alto con respecto a la normativa de establecimientos hoteleros.

El Plan Especial propone una reordenación en tres puntos fundamentales:

- La modificación de alineaciones en el patio posterior de la propiedad, creando una superficie edificable al fondo del mismo.
- La recalificación de suelo Casco antiguo a 8d (Equipamientos colmatando parcela Plan Especial La Encomienda), específica del Plan Especial. Según indican la calificación 8d contiene las mismas especificaciones que la zona 8a del PGMO de Caravaca, excepto ligeras variaciones en cuanto a usos así como contempla la renovación, nueva edificación o reposición de las zonas arruinadas del edificio o no protegidas por el Plan Especial. De esta manera se permite la creación de un equipamiento de carácter privado que permitirá dinamizar económicamente la zona tanto en su construcción como durante su funcionamiento, contribuyendo de manera clara al conjunto de las dotaciones necesarias para Caravaca de la Cruz, Ciudad Santa.

La superficie ocupada por el suelo destinado a equipamientos asciende a 825,10 m².

- La recalificación de Zona Verde Privada (7a) a Zona Verde Privada carente de arbolado (7b), específica del Plan Especial para dar cabida a un parking subterráneo y un edificio anexo al principal para completar el uso hotelero. La memoria lo justifica para la obtención de plazas de aparcamiento en una zona carente de ellas y con graves problemas de densidad de tráfico. La superficie ocupada por el suelo destinado a zona verde privada asciende a 605,47 m².

El Plan Especial, incluye una justificación de la edificabilidad a implantar así como de la variación de alineaciones y rasantes del PGMO y varios cambios usos e incrementos de superficies construidas con respecto a lo actualmente permitido por la normativa vigente, estos cambios se resumen en la memoria del Plan Especial con los siguientes aspectos:

- La edificabilidad en cuanto a superficies construidas por encima de la rasante de la calle Rafael Tejeo propuesta sería la siguiente en bloque principal:



- Planta baja a C/ Rafael Tejeo 750,85 m².
 - Planta primera y falsas a C1 Rafael Tejeo 750,85 m² x 2Pl.=1.501,70 m².
 - Superficie total edificable bloque principal por encima de rasante = 2.252,55 m².
- La construcción de un bloque exento en 3 de sus fachadas con una superficie de 174,251 m² y 3 alturas, lo que supone una superficie construible de 522,75 m².
 - Las alineaciones contenidas en el vigente PGMO se ven alteradas únicamente en la zona de patio posterior. Se justifica por la necesidad de un aumento de la capacidad hotelera y para minimizar el impacto de las medianeras de traseras de Avda. Gran Vía.
 - En cuanto al tipo de zona verde propuesta, el Plan prevé su aprovechamiento en subsuelo para la realización en plantas de sótano de plazas de aparcamiento dada la carencia de las mismas en el casco antiguo de Caravaca.

El Plan no plantea cesiones al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz al producirse únicamente un aumento de edificabilidad correspondiente a la creación de un equipamiento, y no a la creación de nuevo suelo residencial.

En relación a los elementos existentes a proteger, las normas urbanísticas del Plan indican lo siguiente:

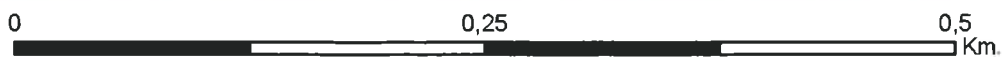
- Fachada: A proteger en su totalidad, pudiendo procederse a la reordenación de huecos, sobre todo en planta baja, tras catas y estudios pertinentes. Posee una portada de piedra así como balcón principal de gran interés.
- Alero: A proteger. No se modificará
- Primera crujía: A proteger. Señalar que parte de planta sótano de primera crujía existen unas bodegas con grandes tinajas enterradas, elementos de interés a proteger.
- Resto de bodegas en medianera: A proteger.

No se han contemplado alternativas de ubicación al Plan, según indican al tratarse de la puesta en marcha de una iniciativa privada en el ámbito del Palacio de La Encomienda y su patio posterior. Por tanto, la justificación se limita a ver si la ubicación de los distintos usos es la más idónea dentro de su ámbito y si son asumibles los impactos sobre el medio ambiente que produzcan esos usos.

La alternativa nula o de no ejecución supondría la pérdida de la potencialidad del edificio de La Encomienda para el turismo de Caravaca y su municipio, a la vez que se perdería la posibilidad de que la iniciativa privada invirtiera en la remodelación y en la conservación del patrimonio cultural e histórico del inmueble y de sus elementos.



Mapa de localización



**2. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.**

Una vez revisado el Documento Ambiental Estratégico, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el órgano ambiental somete a consultas de las siguientes administraciones públicas afectadas y personas interesadas:

ORGANISMO	NOTIFICACIÓN	RESPUESTA
Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz	06-04-2016	18-04-2016
Confederación Hidrográfica del Segura	06-04-2016	18-05-2016
Dirección General de Bienes Culturales (Consejería de Cultura y Portavocía Presidencia)	06-04-2016	17-05-2016
Instituto de Turismo de la Región de Murcia. Entidad Pública Empresarial de la Consejería de Desarrollo Económico, Turismo y Empleo	06-04-2016	02-05-2016
Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental Servicio de Planificación y Evaluación Ambiental. (Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente)	06-04-2016	19-04-2016
ECOLOGISTAS EN ACCIÓN	06-04-2016	-----
ANSE	06-04-2016	-----

Como resultado de la fase de consultas, han respondido, en la fecha indicada en la tabla anterior, indicando todos ellos de manera genérica, que no se prevé la existencia de impactos ambientales significativos derivados de la planificación objeto de evaluación ambiental que obliguen a tener que someter el Plan Especial analizado al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Por otro lado, según el informe de la **Confederación Hidrográfica del Segura**, con entrada de fecha 18 de mayo de 2016 en esta Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental se comunica que "...teniendo en cuenta las competencias de esta Confederación Hidrográfica, no hay comentario o sugerencia alguna que realizar.", de manera que se entiende que se estiman resueltas las previsiones establecidas en el artículo 22.3.a) del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

A continuación se procede reflejar las respuestas de los organismos consultados que manifiestan la necesidad de cumplimiento de determinadas condiciones:

– **Dirección General de Bienes Culturales.**

"...Una vez examinada la documentación recibida y emitidos los correspondientes informes técnicos por el Servicio de Patrimonio Histórico, esta Dirección General le comunica lo siguiente:



El proyecto plantea la delimitación de una unidad de actuación en el casco histórico de Caravaca de la Cruz no prevista ni definida en el PGMO ni en el vigente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del casco antiguo de Caravaca de la Cruz, mediante la redacción de un Plan Especial de ordenación urbana. Según la documentación remitida, esta área está ocupada en su mayor parte por la propiedad correspondiente al antiguo Palacio de la Encomienda, o Casa de la Tercia, con fachada en la calle de Rafael Tejeo, edificio que se encuentra actualmente en estado de abandono. La finalidad de dicha delimitación es la de reordenar el espacio y permitir en el mismo un futuro uso como instalación hotelera.

Respecto a la edificación protegida está prevista la conservación de la fachada, el alero, la primera crujía y, en planta sótano, la bodega con grandes tinajas semienterradas. Respecto a la fachada se señala la existencia de un escudo, el cual se ha de recordar que tiene consideración de Bien de Interés Cultural, que se protege. En cambio, existen otros elementos que no parecen corresponder a la edificación original sino a reformas posiblemente posteriores a la guerra civil; por ello plantea la posibilidad de redefinir la posición y el tamaño de los vanos, en especial en la planta baja, excepto el acceso principal, para lo cual se propone efectuar catas murarias y un estudio arqueológico de los paramentos que permita conocer la configuración original de la fachada ; un estudio que se podría extender a la totalidad de la edificación, lo que permitiría documentar la historia del edificio y obtener datos de interés para la redacción definitiva del proyecto.

Por otra parte, se plantea un aparcamiento subterráneo en el patio posterior, Desde el punto de vista arqueológico, en esta área no se tiene conocimiento de la existencia de niveles o estructuras de interés arqueológico. No obstante, en el avance de la investigación del área urbana de Caravaca de la Cruz y en su entorno está documentada una importante ocupación prehistórica, en especial en la zona más próxima al río Argos, por lo que en caso de llevarse a cabo dicho aparcamiento se debería efectuar la supervisión arqueológica de los movimientos de tierra.

En el apartado urbanístico hay que recordar que el Palacio de la Encomienda o Casa de la Tercia se encuentra en el Conjunto Histórico BIC de Caravaca de la Cruz, que tiene plan especial de protección denominado Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Caravaca de la Cruz (en adelante PERIP). Está catalogado en el PERIP como edificio de interés Excepcional, grado de protección 1, nº 15048.

Los terrenos en los que se ubica el inmueble están clasificados por el PGMO vigente como suelo urbano, remitiéndose al vigente PERIP en cuanto a determinaciones excepto las modificaciones introducidas por el vigente PGMO.

1.- El objeto final del Plan Especial (PE) es crear las condiciones para la construcción en el Palacio de la Encomienda de un establecimiento hotelero con todos sus servicios anexos. El Plan Especial propone una reordenación del ámbito delimitado, que incluye tanto la edificación como el patio posterior consistente, según expone, en tres puntos fundamentales:

- Modificación de alineaciones en patio posterior creando una superficie edificable al fondo del mismo.*



- *Recalificación de parte de la parcela objeto del PE proyectada sobre los terrenos del antiguo Palacio de la Encomienda que pasa de Zona 1 Recinto Histórico a zona 8d Equipamiento colmatando parcela, para uso hotelero, que contempla la renovación, nueva edificación o reposición de las zonas arruinadas del edificio o no protegidas por el presente PE.*
- *Recalificación del resto del patio existente de zona 7^a, zonas verdes privadas, a zona 7b específica del PE que es zona verde privada carente de arbolado y vegetación de interés. El objetivo es el aprovechamiento en subsuelo de la misma para su uso como garaje-aparcamiento y anexos al uso principal.*

El PE indica que el estado de conservación del edificio es malo y que ya se encontraba en mal estado en el año de aprobación del PERIP. El PE indica que el edificio histórico se encuentra prácticamente arruinado o demolido, la edificación original se encuentra derruida en gran parte quedando como valores principales la fachada, la primera crujía y así como una pequeña parte de las antiguas bodegas hacia el patio. En su día se realizó (con poco criterio) una obra en la medianera con Rafael Tejeo 11, con el fin de impedir la ruina total de esa banda. El patio posterior carece de vegetación y arbolado.

2.- Las Normas Urbanísticas del PE indican que las normas generales y las de edificación son las contenidas en el vigente PGMO con una serie de excepciones, dos de las cuales inciden directamente en el inmueble protegido de referencia:

- Edificios catalogados: En el ámbito del PE se permitirán la demolición y posterior edificación de las partes arruinadas y/o sin interés según el presente PE o inexistentes. En concreto, el presente Plan Especial cataloga únicamente como parte de edificación protegida la primera crujía del edificio y fachada recayente a C/ Rafael Tejeo, así como parte de las bodegas en planta sótano.

- Derribos: Los derribos podrán efectuarse sobre las partes no catalogadas como protegidas por el presente PE.

Según se desprende de la descripción del edificio que hace el PE y de las fotografías y demás documentación aportada por el mismo quedan, al margen de la obra medianera con Rafael Tejeo 11, partes de la edificación original en estado ruinoso pero no derruidas y que según la normativa, como se verá más adelante, no pueden ser demolidas.

Lo que de hecho hace el PE es la descatalogación de partes del inmueble protegido con interés Excepcional, Grado 1, que no se limita a las partes inexistentes, para permitir a continuación su derribo sorteando las limitaciones que para ello impone tanto el PERIP como el PGMO. El criterio que se aplica con carácter general en el caso de ruina de inmuebles catalogados es no permitir la descatalogación de estos o partes de los mismos por el simple hecho de estar en ruina,

3.- El PE indica que las Normas de Protección serán las contenidas en el vigente PGMO y PERIP con una serie de consideraciones que afectan al edificio catalogado. 'Nuevamente se indica que podrán demolerse las partes no protegidas en el presente PE y que las protegidas tendrán grado de catalogación Excepcional. Las actuaciones permitidas serán las de conservación, rehabilitación y reestructuración, ya contempladas en su ficha de catalogación actual.

Las partes que propone conservar son:



- Fachada: pudiendo procederse a la reordenación de huecos tras catas y estudios pertinentes.

- Alero: no se modificará.

- Primera Crujía: existen bodegas a proteger.

- Resto de bodegas en medianería.

Respecto de la fachada señalar que el PE argumenta que si bien guarda cierto orden, este se ve alterado en planta baja, así como el nivel y tamaño de ciertos balcones de planta primera. Por tanto, salvo el eje principal (portada de entrada, balcón superior principal y escudo de la orden de Santiago BIC) propone reordenar el resto, tras ser estudiado mediante las catas y justificado. En principio, debe respetarse la fachada en su estado actual pues es reflejo de la historia del inmueble, por lo que cualquier alteración de la misma tendrá carácter excepcional pues se podría dar lugar a un falso histórico, no siendo la falta de orden o diferencias entre elementos criterios válidos para ello.

El PE indica que en el interior de la edificación los únicos elementos a conservar son las tinajas de las bodegas, sin embargo no se describen o detallan el resto de elementos del interior de modo que quede justificado que carecen de interés. Procede reiterar lo expuesto en el apartado anterior. El que se protejan solo algunas partes del inmueble supone de hecho descatalogar el resto del mismo, no siendo su estado ruinoso o su supuesta falta de interés, por otro lado sin justificar en algunos casos, motivo para ello. El permitir después demoler estos elementos directamente supone sortear las limitaciones que para ello impone tanto el PERIP como el PGM0.

4.- En el plano 8, Fijación alturas respecto calle de situación - Zonas a proteger de la edificación existente, el PE marca las zonas a proteger según las plantas del inmueble. La definición del estado actual del inmueble y de los diferentes cuerpos y zonas del mismo es insuficiente y a una escala inadecuada. Deben aportarse planos a mayor escala y con mayor detalla, así como fotografías que definan el estado actual del inmueble, las diferentes partes del mismo y los elementos que se conservan, para poder conocer todos los elementos del inmueble y el interés de los mismos.

Según el plano de alturas, se plantean conservar la primera crujía y permitir 3 y 4 plantas en el resto de la edificación adosada a esta. No se aporta sección o montaje fotográfico que permita conocer la incidencia de estas plantas más altas sobre la percepción de la fachada principal desde el espacio público, por lo que no puede evaluarse la misma, aspecto que debe subsanarse.

5.- La normativa del PERIP del Casco Antiguo de Caravaca de la Cruz regula el derribo y demoliciones en edificios catalogados:

Artículo III.1.4: Indica que los derribos podrán ejecutarse solamente sobre edificios de catalogación normal o nula. Por tanto, no se permiten en los de catalogación buena y excepcional, siendo este último la catalogación del inmueble de referencia.

Artículo III.1.6: Se Prohíben las demoliciones estructurales o de fachadas y de elementos de interés en los edificios catalogados como excepcionales, grado de protección 1.

Por otro lado, el PGM0 de Caravaca de la Cruz en su Catalogo de Inmuebles Bienes de Interés de Cultural y de Interés Histórico regula la declaración de ruina de edificaciones catalogadas:



- En cuanto al Conjunto Histórico, será de aplicación lo que especifica el mismo, salvo las modificaciones que se incorporan en este Plan, que dado que tiene mayor alcance normativo que aquél, prevalecerán sobre el mismo.
- La declaración de ruina inminente de estas edificaciones sólo podrá llevarse a cabo si es dictaminada por técnico competente tras la aportación de los oportunos estudios y ensayos realizados por laboratorio autorizado, así mismo se consultará al menos a dos órganos de los denominados "consultivos" en los declarados de grado 1, para que pueda dictaminarse su desaparición. Se considera que esto es asimismo aplicable en el caso de demoliciones parciales en edificios declarados con grado 1.

En relación con la ruina del Palacio de la Encomienda existe expediente de obras número OBR 233/2005. En dicho expediente existe informe del Servicio de Patrimonio Histórico en el que se describe el estado de conservación del inmueble en esas fechas. En el mismo se indica que en el año 1979 la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico, ante la declaración de ruina inminente de todo el edificio, adoptó el siguiente acuerdo:

- "...que se limite exclusivamente la demolición autorizada por el Excmo. Ayuntamiento a aquellas partes del edificio en que lo exija la seguridad de las personas y bienes, exigiendo se adopten cuantas medidas técnicas sean necesarias para la conservación íntegra de la bodega y del cuerpo principal de la edificación de dos crujías de profundidad, en el que figura la fachada principal a Calle Rafael Tejeo".

En dicho acuerdo se indica que debía procederse a la conservación íntegra, además de la bodega, del cuerpo principal del que indica que es de dos crujías de profundidad. Según la documentación del PE, planos (véase el nº 8) y fotografías, además de la primera crujía se conserva la segunda crujía de la edificación incluida la caja de escaleras, por lo que al formar parte del cuerpo principal de la edificación y ser elemento de interés de la misma debe conservarse, mientras que el PE contempla la demolición.

Además, en el expediente OBR 23312005 figura Resolución del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz por el que se inicia expediente de declaración de ruina para la rehabilitación del inmueble sito en la calle Rafael Tejeo nº 9, es decir el inmueble de referencia, No figura, sin embargo, la declaración de ruina del inmueble por lo que se desconoce si esta se ha producido, en cuyo caso debe remitirse a esta Dirección General para su conocimiento y efectos oportunos.

En relación con la declaración de ruina y demoliciones en edificios catalogados en el Conjunto Histórico de Caravaca de la Cruz, debe tenerse en cuenta además la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia (LPCRM).

Del mismo modo que en la declaración de un inmueble como BIC con categoría de monumento dicha declaración determina las partes integrantes del mismo, el plan especial de protección de un Conjunto Histórico, en este caso el PERIP, determina en su catálogo los elementos de interés de dicho Conjunto Histórico que son sus partes integrantes, Para la demolición de inmuebles catalogados el plan especial puede establecer en su caso el correspondiente procedimiento o la prohibición de realizar demoliciones en los mismos, Si no hay procedimiento establecido o se prohíbe su demolición, como es el caso del Palacio de la Encomienda al estar protegido como Excepcional en el PERIP, debe seguirse para demoliciones totales o parciales en mismo, en tanto que parte del BIC Conjunto Histórico de Caravaca de la Cruz, el procedimiento establecido en el artículo 36.1 de la Ley 4/2007 de PCRM:
"Artículo 36.- Demolición de bienes de interés cultural.



1. La dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá autorizar la demolición total o parcial de un bien de interés cultural sobre el que haya recaído declaración de ruina técnica, previo informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a que se refiere el artículo 7.2 de esta Ley y previa audiencia al propietario del bien, de sus moradores y del ayuntamiento correspondiente durante el plazo de quince días."

El PERIP no permite los derribos en inmuebles con catalogación Excepcional y prohíbe además las demoliciones estructurales o de elementos de interés en los mismos, mientras que el presente PE cuando menos contempla la demolición de la segunda crujía del inmueble y se desconoce si de otros elementos de interés dado la falta de definición al respecto en el PE señalada anteriormente.

Según lo expuesto, se exige para demoliciones en el inmueble de referencia informes de las instituciones consultivas referidas en el artículo 7 de dicha Ley. Dichos informes, y no el PE de referencia, son los que deben pronunciarse sobre cuáles son los elementos de interés del inmueble, su estado de conservación y si procede o no su demolición. La Dirección General de Bienes Culturales no puede autorizar tampoco las demoliciones pretendidas, la aprobación del PE llevaría implícita dicha autorización, sin el procedimiento señalado en el mencionado artículo 36.1 de la LPCRM.

En conclusión, procede que se envíe la declaración de ruina del inmueble y remitir la documentación del PE, una vez completada según lo señalado en el informe, a las instituciones consultivas referidas."

– Servicio de Planificación y Evaluación Ambiental.

"...No se prevé que el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito del antiguo Palacio de la Encomienda, pueda tener efectos significativos en el medio ambiente siempre que, con carácter previo a su aprobación definitiva, se incluyan en el Plan, además de las medidas correctoras y preventivas incluidas en el documento ambiental aportado por el Ayuntamiento, las siguientes condiciones desde al ámbito competencial de este Servicio relativas a la Calidad Ambiental:

a) Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de este Plan Parcial, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

b) Gestión de residuos:

1. Los proyectos de desarrollo estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma.

2. Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.D. 105/2008.

3. Se deberá incluir reserva de zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos.



c) *Sobre el Confort Sonoro:*

1. *En general, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como de su normativa de desarrollo, entre otros, Real Decreto 1367/2007 y Real Decreto 1513/2005) y autonómica vigente sobre ruido (Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia).*

2. *Las normas urbanísticas deberán recoger los valores límites del ruido en relación con los usos del suelo, que deberán considerar los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como los niveles establecidos en los anexos I y II del mencionado Decreto 48/98, de 30 de julio.*

3. *Además, se deberá incluir la delimitación correspondiente a la zonificación acústica del ámbito de actuación.*

d) *Se deberá garantizar la efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales, Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, roturas, etc.) a las aguas subterráneas. Las redes de recogida para las aguas pluviales y las aguas residuales serán de carácter separativo.*

e) *Se tendrán en consideración los informes a los que hace referencia el artículo 22.3 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, así como, en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas"*

3. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ANEXO V PARA DETERMINAR SU SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.

De conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental se considera lo siguiente:

1. Atendiendo a las características de los planes y programas:

- El proyecto del Plan Especial, plantea la delimitación de una unidad de actuación en el casco histórico de Caravaca de la Cruz que comprende el antiguo Palacio de La Encomienda (Casa de la Tercia) no prevista ni definida en el PGMO ni en el vigente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del casco antiguo de Caravaca de la Cruz. El suelo objeto de ordenación presenta un extensión de 1.530,57 m², este área está ocupada en su mayor parte por la propiedad correspondiente al antiguo Palacio de La Encomienda, o Casa de la Tercia, con fachada en la calle de Rafael Tejeo, edificio que se encuentra actualmente en estado de abandono. La finalidad de dicha



delimitación es la de reordenar el espacio y permitir en el mismo un futuro uso como instalación hotelera.

- El Plan Especial prevé una sola unidad de actuación de tres años de duración. Según indican, el derecho a edificar se adquirirá en el acto de otorgamiento de la oportuna Licencia de obras, siempre que el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. El derecho a la edificación se adquirirá con la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística
 - El Documento del Plan Especial señala que los terrenos cuentan con todos los servicios urbanos en su fachada de C/ Rafael Tejeo. Se dispone de alumbrado público, red de electricidad, red de saneamiento y de agua potable y red de telefonía, así como pavimentación de viales y aceras.
2. Atendiendo a las características de los efectos ambientales previsibles y del área probablemente afectada:
- Cabe destacar la ausencia de impactos ambientales severos y críticos negativos sobre el medio ambiente, por su ubicación, en el casco histórico de Caravaca de la Cruz en Suelo Urbano consolidado, su naturaleza (implantación de un equipamiento hotelero acompañado de aparcamiento en sótanos), y la carencia de vegetación y flora de interés en el patio posterior, asimismo no se espera afección ambiental significativa sobre ningún elemento del patrimonio natural.
 - Dadas las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier los efectos negativos relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático, establecidas en el apartado 10 y las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan recogidas en el apartado 11 del Documento, se consideran no significativos, no esperándose, asimismo, problemas ambientales significativos derivados del desarrollo del Plan Especial objeto de este Informe Ambiental Estratégico.
 - Con respecto a la posible superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental, en base a las medidas expuestas en el Documento Ambiental Estratégico de referencia y las condiciones de carácter ambiental que deberá tener en cuenta el presente Plan Especial en base a la respuesta del Servicio de Planificación y Evaluación Ambiental, no se esperan efectos significativos sobre el medio ambiente.
 - Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito del antiguo Palacio de La Encomienda se estima que no afectará a los valores ambientales de la zona objeto de actuación, valorándose el impacto global como compatible, al tratarse ya de un suelo con plenas características urbanas y un proyecto de reducido ámbito territorial con todos los servicios de saneamiento y abastecimiento de agua y suministro eléctrico disponibles.

Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior se estima que el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito del antiguo Palacio de La Encomienda propuesto no afectará a los



valores ambientales de la zona objeto de actuación, no teniendo efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el Documento Ambiental Estratégico.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

La Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental es el órgano administrativo competente para formular este Informe Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el Decreto nº 106/2015, de 10 de julio, de Consejo de Gobierno, por el que se establecen los órganos directivos de la Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente.

El procedimiento administrativo para elaborar este Informe ha seguido todos los trámites establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En aplicación del artículo 31.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y los criterios establecidos en el Anexo V, se propone formular Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito del antiguo Palacio de La Encomienda determinándose que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico.

Deberá tenerse en cuenta de cara a la aprobación definitiva de este Plan Especial, las respuestas de los organismos consultados que manifiestan la necesidad de cumplimiento de determinadas condiciones expuestas en el apartado 2 del presente Informe. Así mismo, y dados los términos manifestados por la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe de 18 de mayo de 2016, el Ayuntamiento valorará la conveniencia de complementar el citado informe en relación a la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas derivadas del Plan Especial, con carácter previo a la aprobación del citado Plan conforme a lo previsto en el artículo 22.3.a) del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Lo que se hace público en la página web de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y en el Boletín Oficial de la Región de Murcia mediante anuncio y se comunica al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz para su incorporación al procedimiento de aprobación del Plan Especial.

Murcia, 22 de junio de 2016

LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD
Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

M^a Encarnación Molina Miñano



