

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cartagena

1458 Aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 2 del Plan Parcial del sector CP2 de Cabo de Palos.

En la sesión celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2 del plan parcial del sector CP2 de Cabo de Palos, presentado por la Comunidad de Propietarios "El Mercadillo" del Centro Comercial Las Dunas.

Índice

1.- ANTECEDENTES

2.- MEMORIA

2.1.- Identificación del promotor.

2.2.- Naturaleza y ámbito.

2.2.1.- Régimen de evaluación ambiental

2.3.- Efectos.

2.4.- Carácter de la modificación.

2.5.- Justificación de la procedencia de su formulación.

2.6.- Información urbanística.

2.6.1.- Situación y características generales.

2.6.2.- Planeamiento vigente.

2.6.2.1.-Determinaciones generales.

2.6.3.- Estado actual.

2.6.4.- Trámite de participación ciudadana en el proceso de elaboración.

2.7.- Objeto de la modificación.

2.8.- Justificación de la propuesta.

2.9.- Cuantificaciones.

2.9.1.- Plan Parcial Vigente.

2.9.1.1.-Situación urbanística actual.

2.9.2.- Propuesta modificación puntual.

3.- PLANOS.

1 Planos de información. Situación y clasificación.

2 Planos de proyecto de ordenación vigente.

3 Planos de proyecto de ordenación propuesta.

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

La parcela 4.2 indicada en la unidad 4, cambia con uso AT1 (hotelero) a AT1 quedando de tal manera:

En el punto C2) del apartado 4.3.1.1 donde dice:

“Uso terciario Hotelero:

Definición: Responde a aquellas áreas de suelo urbano destinada para la implantación de uso hotelero bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente.

Ordenación: para este uso de prevén dos parcelas con diferente ordenación en el P.P.: La parcela 1.5 tendrá la misma ordenación que el del uso terciario en general, en cuanto a la situación de las edificaciones, su ocupación, los retranqueos a fachadas y los retranqueos a otros linderos. La parcela 4.2 se encuentra edificada con parte de las edificaciones del centro comercial “las dunas” el uso hotelero que se le asigna se materializa por transformación de su uso comercial inicial que logro implantarse en esta zona. En este caso, la ordenación será la de la edificación existente si se decide conservar rehabilitándola, en el caso de que se demoliera la edificación existente, será de aplicación la ordenación general. La edificación existente tiene una edificabilidad consumida de 7.306,41 m², correspondiéndole según el reparto de aprovechamientos establecido una edificabilidad de 7.854,12 m², por lo que queda un remanente de 547.71 m². Las condiciones de ordenación serán las existentes, pudiéndose edificar sobre las edificaciones de una planta hasta completar la edificabilidad asignada.

La denominación de este tipo de uso será AT1 (HOTELERO).”

En el punto C2) del apartado 4.3.1.1 se sustituye por:

“Uso terciario Hotelero:

Definición: Responde a aquellas áreas de suelo urbano destinada para la implantación de uso hotelero bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente.

Ordenación: para este uso de prevé una parcela en el P.P.: La parcela 1.5 tendrá la misma ordenación que el del uso terciario en general, en cuanto a la situación de las edificaciones, su ocupación, los retranqueos a fachadas y los retranqueos a otros linderos.

La denominación de este tipo de uso será AT1 (HOTELERO).”

En el apartado 4.3.2.3 donde dice:

- Ocupación máxima: 70%. En la parcela 4.2 la ocupación será la existente siempre que se mantenga la edificación.

En el apartado 4.3.2.3 se sustituye por:

- Ocupación máxima: 70%.

Anexo:

A continuación se citan las consideraciones de carácter ambiental señaladas en el informe ambiental estratégico.

LA Dirección General de Medio Natural, Serv, de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático, concluye lo siguiente:

1. Compensación de 1200 t de CO₂ por la pérdida de reservas de carbono por transformación de suelos que pasan a estar ocupados por viales, edificios y aparcamientos.

La compensación se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico con detalle de proyecto ejecutivo.

2. Compensación de las emisiones generadas por las obras de urbanización

La compensación se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico con detalle de proyecto ejecutivo.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto de obras de urbanización quedará condicionada a que se incluyan, con detalle de proyecto constructivo, las medidas que permitirán compensar 2000 toneladas de CO₂ por las emisiones de la ejecución material de las obras de urbanización.

Se propone que la aceptación de la compensación de estas cantidades se afiance, incluyendo el coste de estas medidas en la fianza a exigir por parte del Ayuntamiento por las obras de urbanización, en los términos que el Ayuntamiento establezca. Para la valoración de la fianza se podrá utilizar la cifra de 10 euros A de CO₂ que se quiere compensar.

3. Aplicación del objetivo de "consumo casi nulo de energía de origen fósil a los edificios proyectados en el ámbito del Plan y aplicación del objetivo de utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que los proyectos constructivos incluyan los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de consumo casi nulo de energía de origen fósil.

De la misma forma, los proyectos constructivos contendrán un capítulo en el que se especificarán los materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono que se pretenden utilizar. En la memoria de los proyectos se incluirá la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, mostrando la reducción en emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos.

4. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia incidente sobre los edificios.

El cambio climático inspira una creciente preocupación por la escasez futura en las precipitaciones y las emisiones de GEI por los importantes consumos energéticos que supone el dotar de agua a las nuevas urbanizaciones y desarrollos urbanos. Todos los desarrollos urbanos deben, aunque sean como este de escasa entidad, imponerse los objetivos de incorporar todas las posibilidades del agua local.

La obligación de que en el diseño de edificios se contemple la obligación de que estos capturen y utilicen las aguas pluviales y aguas grises.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan los aspectos del diseño, depósitos y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de recuperación y utilizaron del agua de lluvia y aguas grises.

5. Captura y aprovechamiento de las aguas pluviales de la urbanización y reducir la escorrentía sobre el Mar Menor.

La obligación de que en el proyecto de urbanización se incluyan medidas para capturar el agua de lluvia, consiguiendo que tras la urbanización se facilite la infiltración de agua de lluvia para su aprovechamiento, no capturada por los edificios y se evite en la medida de lo posible la escorrentía sobre el Mar Menor. La red de captura y aprovechamiento del agua de lluvia contendrá la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado y los depósitos y demás elementos necesarios. La recogida de pluviales debe permitir el riego de jardines para los que no se podrá utilizar agua potable procedente de la red.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación la aprobación del proyecto de obras de urbanización quedará condicionada a que se incluyan la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, las características de la permeabilidad de aceras, viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo.

6. Contribución a la electromovilidad mediante el equipamiento con puntos de recarga de vehículos eléctricos de un 10% de las plazas de aparcamiento.

Las urbanizaciones que contemplan una parte destacada de suelo terciario generador de movilidad obligada deben contribuir a facilitar el desarrollo y la implantación de la electromovilidad.

Por esta razón, se propone la exigencia de que al menos el 10% de las plazas de aparcamiento estén dotados con puntos de recarga para vehículos eléctricos. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto de obras de urbanización quedará condicionada al 10% de las plazas de aparcamiento estén dotados con puntos de recarga para vehículos eléctricos.

7. Suministro de información justificativa de la redacción y/o puesta en marcha de memorias y planes.

La obligatoriedad de comunicar el cálculo real de las emisiones por la ejecución de las obras de urbanización. Se realizará mediante el cálculo real de la huella de carbono durante el proceso de realización de las obras.

La obligación de presentar una memoria que incluya datos cuantitativos sobre la eficacia alcanzada por la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, la permeabilidad de aceras, viales y demás elementos ejecutados con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo.

Para garantizar la ejecución de estas medidas de suministro de información, la devolución de la fianza por obras de urbanización quedará condicionada a que se remita para su conocimiento al Ayuntamiento y al Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático de la Comunidad Autónoma la información señalada una vez terminadas las obras o en su caso una vez han entrado en funcionamiento la urbanización y permita suministrar la información requerida.

8. Los costes de las medidas para mitigación y adaptación al Cambio Climático en los costes de urbanización.

La evaluación económica de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas en relación al cambio climático formarán parte de los costes de urbanización que se tomarán como base para calcular y constituir la garantía del 10%, con objeto de asegurar el deber de urbanización a que se refiere el artículo 186 de la ley 1312015.

9. Sobre la aceptación por el promotor de compensar las emisiones concretadas en este informe o presentación de una propuesta alternativa.

La compensación señalada en el punto 1 y 2 de estas conclusiones, ha sido estimada en base al conocimiento de los Departamentos de la Administración en materia de Cambio Climático y en base la experiencia de este servicio en otros expedientes de desarrollos urbanísticos. No obstante puede ser concretada a partir de estudios específicos a realizar por el promotor, en cuyo caso los estudios y los resultados cuantitativos deberían ser informados favorablemente.

En consecuencia, las medidas cuantitativas de compensación establecidas en el punto 1 y 2 pueden quedar condicionadas e la presentación de una propuesta alternativa suficientemente detallada y sometida a aprobación o bien puede ser sustituido por la aceptación por el promotor de compensar las emisiones concretadas en este informe.

MEDIDAS Y CONSIDERACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL A TENER EN CUENTA EN LA M.P. NO ESTRUCTURAL N.º 2 DEL P.P. CP2 DE CABO DE PALOS.

a) De carácter general.

- Con carácter general, las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas que se deriven del desarrollo de esta Modificación de Plan Parcial, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

b) Calidad del aire.

Diversas actividades previstas en la fase de construcción, pueden ser potencialmente contaminadoras de la atmósfera al constituir una fuente de emisión de partículas al entorno. En consecuencia, se deben de adoptar medidas correctoras para el cumplimiento de los valores límite de emisión de partículas PM₁₀ y PM_{2.5} y cualquier otra sustancia contaminantes, establecida en el RO 100/2011, de 28 de enero y relativo a la mejora de la calidad del aire. Se relacionan alguna medidas a adoptar para que sean tenidas en cuenta en la ejecución del proyecto:

Medidas para la Reducción de la Emisión de materia particulada durante la fase de construcción:

- Las actividades generadoras de polvo, como la carga y descarga de material pulverulento se interrumpirán en situaciones de fuerte viento.

- Se confinaron las superficies de la carga de los volquetes, por ejemplo cubriendo con lonas las que queden en contacto con la atmósfera, con objeto de que el viento no incida directamente sobre ellas.

- La carga y descarga de material pulverulento debe realizarse a menos de 1 m. de altura desde el punto de descarga.

- Los acopios de material pulverulento se realizara en zonas protegidas que impidan su dispersión. Se utilizaran elementos para tal fin como: silos, tolvas, contenedores cerrados, cortavientos... etc. y estarán debidamente señalizados.

Estas medidas se aplicaran especialmente en los trabajos de la fachada que por su altura y exposición pueden generar emisiones.

- En su caso, se deberá humedecer los materiales para la carga y descarga de productos dispersables y humectables, mediante técnicas de aspersión de aguas adecuadas con la previsión de recoger las aguas sobrantes para evitar su encharcamiento en la vía pública.

- Se controlará la permanencia da material pulverulento en la obra de forma que se limiten las cantidades de estos materiales a lo estrictamente necesario, por lo que se realizarán acopios de estos materiales según se tenga prevista su utilización y los residuos generados permanecerán el menor tiempo posible en la obra.

c) Residuos.

La actuación estaría enmarcada dentro del artículo 2, apartado c.1, del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. Además los excedentes que, en su caso estén contaminados por sustancias peligrosas, serán objeto de aplicación de la normativa específica en materia de residuos. Se relacionan alguna medidas para la reducción de residuos de obra y construcción, y protección del suelo, a adoptar para que sean tenidas en cuenta en la ejecución del proyecto:

- Los residuos producidos durante los trabajos de construcción, así como los materiales que no puedan ser utilizados en la obra, serán separados según su naturaleza y destinados a su adecuada gestión.

- Se habilitará un lugar o lugares debidamente aislados e impermeabilizados para los residuos y el acopio de maquinaria, combustibles, etc.

- Una vez finalizada la obra se procederá a la retirada de todas las Instalaciones portátiles utilizadas, así como la adecuación del emplazamiento mediante eliminación o demolición de todos los restos fijos de las obras o cimentaciones.

d) Ruidos, contaminación acústica y vibraciones.

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 en la legislación autonómica vigente sobre ruido, Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Finalmente se deberá atender a la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.

5.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN, PLAN DE ETAPAS.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

7.- CONCLUSIÓN.

Contra esta resolución podrá interponer recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante este Excmo. Ayuntamiento en el plazo de UN MES, a partir de la publicación de la presente, o bien interponer directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

Cartagena, 18 de febrero 2020.—La Coordinadora de Urbanismo, Ángeles López Cánovas.