

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

San Pedro del Pinatar

3470 Aprobación definitiva del Plan Parcial y el Programa de Actuación del Sector 1 del Programa de Actuación Urbanística del Área UNP-4R2.

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 12 de junio de 2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial y el Programa de Actuación del Sector 1 del Programa de Actuación Urbanística del Área UNP-4R2, promovido por la mercantil Eurohouse 2010, S.L.

De conformidad con lo previsto en la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, por la que se modifica el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de este proyecto.

Ordenanzas reguladoras de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial del Sector 1 del Área UNP-4R2

- 6.- NORMAS URBANÍSTICAS.
- 6.1.- NORMAS GENERALES.
- 6.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN.
- 6.3.- NORMAS DE GESTIÓN.
- 6.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.
- 6.5.- NORMAS PARTICULARES.
- 6.5.1.- EXTENSIÓN TERRITORIAL Y LÍMITES.
- 6.5.2.- PROPIEDAD.
- 6.5.3.- LICENCIAS.
- 6.5.4.- INSPECCIÓN.
- 6.6.- ORDENANZAS PARTICULARES.
- 6.7.- NORMAS PARA LA REGULACIÓN DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.
- 6.8.- CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ORDENANZAS.
- 6.1.- NORMAS GENERALES.

El terreno al cual afecta las presentes normas, lo constituye la totalidad del Plan Parcial del Sector UNP-4R.2.1, del Área UNP-4R.2 definida en el T.R. del P.A.U., que fue objeto de aprobación definitiva, por Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 27 de marzo de 2008 y que dividía la totalidad del Área, en dos sectores, denominados "UNP-4R.2.1" y "UNP-4R.2.2".

Uso genérico Residencial.

Cesiones Las previstas por el P.G., en lo que a Sistema General de Espacios Libres dotacionales y las que se deriven de la Ley 1/2005 T.R.L.S.R.M., en el desarrollo del presente Plan Parcial.

Como consecuencia de las determinaciones establecidas desde el T.R del P.A.U., UNP-4R.2, deberá ceder el 7% de dicha Área para Sistema General de Espacios Libres, lo que supone una superficie de 15.514,53 m², del suelo.

En base a la división que del Sector se ha realizado, se desprende el siguiente cuadro:

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

		U.A. 1	U.A.2	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL (M ²)	A	158.372,98	63.263,23	221.636,21
SUPERFICIE SIN SIST. GENERAL. (M ²)	B	137.146,48	49.759,76	186.906,24
SUPERFICIE SIST. GENERALE (M ²)	C	21.226,50	13.503,47	34.729,97
APROVECH. DE REFER.-TIPO (M ²) (T)	D = 0,4 x A	63.349,19	25.305,29	88.654,48
EN USO RESIDENCIAL	D = 0,25 x A	39.593,25	15.815,81	55.409,06
EN USO TURÍSTICO	D = 0,15 x A	23.755,95	9.489,48	33.245,43
EDIFICABIL. RESULTANTE M ² (T)/M ² (S)				
SOBRE SUPERFICIE TOTAL	ET = D / A	0,4000	0,4000	0,4000
SOBRE SUPERFICIE SIN SIST. GRAL.	EP = D / B	0,4619	0,5085	0,4743
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO SECTOR	H = B x 0,4	54.858,59	19.903,90	74.762,49
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO APROPIABLE SECTOR	I = H x 0,9	49.372,73	17.913,51	67.286,25
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE S.G.	J = C x 0,4	8.490,60	5.401,39	13.891,99
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO APROPIABLE DE S.G.	K = J x 0,9	7.641,54	4.861,25	12.502,79

El aprovechamiento de referencia queda determinado desde el T.R. del P.A.U., según el siguiente detalle:

Edificabilidad bruta $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 88.654,49 \text{ m}^2(\text{t})$.

Edificabilidad destinada a residencial $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 55.409,06 \text{ m}^2(\text{t})$.

Edificabilidad destinada a turístico $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 33.245,43 \text{ m}^2(\text{t})$.

Como se desprende del detalle antes indicado, se cumple con el contenido del artículo 43, "Desarrollos Turísticos" de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral (DyPOTL), de la Región de Murcia, donde se establece que se deberán destinar como mínimo un 25% del aprovechamiento del Sector, a usos turísticos, siendo su destino exclusivamente para establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, pudiendo computar dentro de éste porcentaje hasta un 5% con destino a equipamientos turísticos.

Como se desprende del detalle arriba indicado, al porcentaje que sobre el aprovechamiento global del Sector que es de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$, se destina a uso turístico $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, lo que supone el 37,5% del total del aprovechamiento de referencia que es mayor que el mínimo del 25%, establecido por las DyPOTL. El aprovechamiento destinado a equipamientos turísticos podrá ser como máximo de $0,0075 \text{ m}^2/\text{m}^2$, respecto al aprovechamiento del Sector, lo que representa el 5% del uso turístico.

Además, las determinaciones establecidas desde el P.G.O.U., en lo que a Tipología de edificación, se refiere serán:

Uso Residencial	Vivienda unifamiliar aislada, adosada y colectiva en bloque abierto
Uso Turístico	Bloque aislado o adosado, con posibilidad de ubicar edificación comercial en planta baja y cuyo uso fundamental sea el Hotelero regulado por el Decreto 91/2005 o el de Apartamentos Turísticos regulado por el Decreto 75/2005. Se permite que se pueda destinar a equipamientos turísticos complementarios al uso fundamental, hasta $0,0075 \text{ m}^2/\text{m}^2$, del aprovechamiento del Área (5% del uso turístico como máximo)
Altura máxima	3 plantas (10 m) (Para uso Residencial)
	5 plantas (19 m) (Para uso Turístico)

6.1.1. -RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.

El presente Plan Parcial recoge la calificación de los terrenos prevista por el Plan General y cuyos usos son:

- RESIDENCIAL
- HOTELERO
- APARTAMENTOS TURÍSTICOS.
- EQUIPAMIENTOS TURÍSTICOS.

- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
- VIARIO, serán como mínimo Vías Principales de 16 m. y de 12 m. las de distribución
- ZONAS VERDES.

6.1.2.- ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.

Por tener consideración de ordenanza las normas urbanísticas en suelo urbano, se aplicarán en este Plan Parcial las previstas por el P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar y que a continuación se detallan:

TIPOLOGÍA:

Se definen los siguientes tipos de edificaciones permitidas por este Plan Parcial y que posteriormente serán adoptadas por las Ordenanzas Particulares que se desarrollan más adelante:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Aislada.

Adosadas.

Parcela mínima 200 m.

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES.

Aisladas.

Adosadas.

Parcela mínima 200 m.

COMERCIO.

En edificio exclusivo.

En planta baja de edificios colectivos.

OFICINAS.

En edificio exclusivo.

En las situaciones permitidas por el P.G.

EQUIPAMIENTOS.

En edificio aislado

HOTELERO-TURÍSTICO.

En edificio aislado.

En edificio colectivo.

Parcela mínima de 2.000 m².

6.1.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como urbanizable no programado, para el cual se ejercerá las facultades de derechos de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley 1/2005 T.R.L.S.R.M..

El ámbito de aplicación será para toda actividad constructiva y usos para cualquier tipo de edificación, como para la regulación de espacios libres de usos públicos como privado y tendrán carácter obligatorio desde el momento que se apruebe por la Administración, tanto para las personas físicas, como jurídicas y demás Organismos competentes de esta materia.

6.1.4.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo está clasificado por el P.A.U. del Área UNP-4R.2, de San Pedro del Pinatar como Suelo Urbanizable Programado, Sector UNP-4R.2.1 y calificado como residencial y turístico.

6.1.5.- USOS PORMENORIZADOS.

a).- En parcelas edificables calificadas como residencial:

USOS PERMITIDOS.

Vivienda unifamiliar.

Vivienda colectiva.

Comercial y oficina en edificio exclusivo o en planta baja en edificios colectivos.

Aparcamiento y anexos propios de edificación residencial.

Aquellos otros usos considerados compatibles por el P.G.O.U.

Se definirán en los Planes Parciales el cerramiento perimetral de parcelas su altura máxima y todos aquellos otros aspectos regulables desde las Ordenanzas de edificación. Para aquellos aspectos no regulados dentro de las Normas Particulares, le serán de aplicación los contenidos que a tales efectos establezca el P.G.O.U.

USOS NO PERMITIDOS.

Industria prohibida en todas las situaciones.

b).- En parcelas edificables calificadas como turístico:

USOS PERMITIDOS.

Edificación destinada a hoteles en todas sus Categorías. Decreto nº 91/2005 de la Región de Murcia de 22 de julio.

Edificación destinada al uso de equipamientos turístico vinculada al sector turístico.

Edificación destinada al uso turístico. Apartamentos Turísticos. Decreto 75/2005 de la Región de Murcia de 24 de junio.

Aparcamientos y anexos propios de la edificación vinculados al uso turístico.

Se definirán en los Planes Parciales el cerramiento perimetral de parcelas su altura máxima y todos aquellos otros aspectos regulables desde las Ordenanzas de edificación.

USOS NO PERMITIDOS

Viviendas.

Industria prohibida en todas las situaciones.

c).- Equipamientos de dominio y uso público

USOS PERMITIDOS

Equipamientos con destino a centros educativos. Equipamientos centros sanitarios

Equipamientos centros administrativos

Equipamientos para centros deportivos.

Equipamientos para centros sociales.

USOS NO PERMITIDOS

Residencial

Industrial

d).- En espacios libres

USOS PERMITIDOS

Los recogidos en el P.G.O.U.

USOS NO PERMITIDOS

Todos los demás usos.

6.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

No se regula específicamente ninguna norma de protección desde la presente normativa de carácter general, acogiéndose el presente Plan Parcial a la totalidad de los contenidos de las Normas de Protección de Valores Culturales y Ambientales, que se recogen en el Plan General de Ordenación Urbana de San Pedro del Pinatar.

6.3.- NORMAS DE GESTIÓN.

El presente Plan Parcial plantea para la gestión de los documentos que constituyen el medio para cubrir dicho trámite y que son complementarios a este, al Sistema de Compensación, regulado en los Artículos 180 y siguientes del Decreto Legislativo del T.R. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

6.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización que se redacten del presente Plan Parcial, que lo desarrollen, se ajustarán a los artículos 7 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento y a lo que a tal efecto regula las ordenanzas de urbanización que se exigen en el municipio de San Pedro del Pinatar.

6.4.1.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Los sistemas generales incluidos en el Plan Parcial, se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- Las cesiones de Espacios Libres de Sistema General serán como mínimo de 7% de la superficie ordenada, debiendo asegurarse su ejecución simultánea al proceso de urbanización del sector.

- El Sistema Lineal de Espacios Libres no podrá acoger a vías de tráfico rodado, excepto los imprescindibles cruces perpendiculares y deberá ejecutarse, simultáneamente al proceso de urbanización.

- Además, como desde el planeamiento de desarrollo no se produce puntualmente el cruce mediante un vía de tráfico rodado del Sistema General de Espacios Libres previsto en el presente Plan Parcial, no se produce disminución de superficie de Sistema General de Espacios Libres, y en consecuencia no hay que reajustar los tamaños establecidos desde el P.A.U.

- Al plantearse un Sistema General de Espacios Libres lineal en el presente Plan Parcial, así como otros no lineales, las zonas verdes que recoge el presente Plan Parcial quedan incardinadas con los Sistemas Generales de Espacios Libres recogidos en este documento.

- El Sistema General de Espacios Libres: tiene la superficie exigida por el P.A.U. y asciende a 15.514,53 m²(s).

- El Sistema General Viario adscrito al Sector UNP-4R.2.1, consta de dos vías, ubicadas al Norte y Sur del Sector. Se ejecutarán en la mitad de su ancho el Sistema General Norte (8 m) y en su totalidad el Sistema General Sur (15 m), todo ello, con cargo al Sector, UNP-4R.2.1 y simultáneamente en el tiempo con al proceso de urbanización del Planeamiento de desarrollo.

6.5. NORMAS PARTICULARES.

De acuerdo con el artículo 123 de la Ley 1/2005, de 10 de Junio, del Suelo de la Región de Murcia que establece la obligatoriedad de redactar unas ordenanzas reguladoras de la urbanización, se redactan éstas, con objeto de fijar los volúmenes de utilización de espacios libres y usos de la edificación y en general, todo aquello que afecte al conjunto armónico de edificaciones, superficies verdes, red viaria, etc., de la urbanización.

Estas ordenanzas desarrollan a nivel del presente Plan Parcial, la normativa general definida en el Plan General de Ordenación Urbana para el suelo urbanizable programado del término municipal de San Pedro del Pinatar (Murcia), y recogidos en el T.R. del P.A.U. del Área UNP-4R.2.

6.5.1. EXTENSIÓN TERRITORIAL Y LÍMITES.

Estas ordenanzas regirán desde el momento de su aprobación por los organismos competentes, en los terrenos de actuación de este Plan Parcial, cuya superficie es de ciento ochenta y seis mil novecientos seis metros cuadrados, y veinticuatro centímetros cuadrados (186.906,24 m²) y cuyos límites se señalan en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

6.5.2. PROPIEDAD.

La promotora de los terrenos está representada por su gerente según se especifica en la memoria del Plan Parcial. Una vez realizada la implantación de la urbanización, cuyos costes, habrán sido soportados por la correspondiente Junta de Compensación de los titulares de terrenos afectados por el presente sector tanto de la Unidad de Actuación 1 como de la 2, y responderán de la garantía de la misma hasta la recepción de aquella por parte del Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar.

6.5.3. LICENCIAS.

Todas las construcciones que se realicen en los terrenos objeto de este Plan Parcial, tanto las obras de nueva planta como las de reforma o consolidación, serán objeto de licencia municipal otorgada por el Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar.

Las solicitudes de licencia deberán ser acompañadas por un proyecto básico y de ejecución de la obra a realizar, elaborado por facultativo legalmente autorizado y visado por el colegio Oficial de Arquitectos. Estos documentos deberán ir firmados por el peticionario, y deberá acompañar al ejemplar de proyecto, la correspondiente cédula urbanística de la parcela objeto de proyecto, expedida por el Ayuntamiento.

En todo momento se estará a lo regulado por el P.G.O.U.

6.5.4. INSPECCIÓN.

En lo que respecta a las responsabilidades derivadas de los actos edificatorios, se estará a lo regulado a tales efectos, por el P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar.

6.6. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

6.6.1. ORDENANZA 4R.2.1-I: ORDENANZA RESIDENCIAL AISLADA Y ADOSADA.

6.6.2. ORDENANZA 4R.2.1-II: ORDENANZA TURÍSTICA.

6.6.3. ORDENANZA 4R.2.1-III ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales).

6.6.4. ORDENANZA 4R.2.1-IV: ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

6.6.5. ORDENANZA 4R.2.1-V: ORDENANZA CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

6.6.6. ORDENANZA 4R.2.1-VI: ORDENANZA ZONAS VERDES PRIVADAS.

6.6.7. ORDENANZA 4R.2.1-VII: ORDENANZA RECONVERSIÓN DE VIALES DE TRÁFICO RODADO EN VIALES PEATONALES.

6.6.1. ORDENANZA (4R.2.1-I). RESIDENCIAL AISLADA O ADOSADA.

Se emplazará en las zonas destinadas a edificación de carácter residencial.

Esta ordenanza es común a ambas unidades de actuación, con la diferencia que le es de aplicación a aquellas manzanas de la U.A.1 que están afectadas por zonas verdes de titularidad privada y de uso comunitario, cuya tabla reproducimos a continuación:

	MANZ. N.º 3	MANZ. N.º 4	MANZ. N.º 7	MANZ. N.º 10	MANZ. N.º 11	MANZ. N.º 12	MANZ. N.º 15
SUPERFICIE DE MANZANA (M ²)	3.938,00	4.076,00	8.302,00	6.304,00	6.931,00	3.403,00	8353
SUPERF. Z.V. COMUNIT. (M ²)	346,00	358,00	729,00	553,00	608,00	300,00	733,3
% SUELO	8,78	8,78	8,78	8,78	8,78	8,78	8,78
TOTAL ZV. COMUNIT.	3.627,30 M ²						

A) PARCELA MÍNIMA Y N.º DE PARCELAS.

La parcela mínima se establece en doscientos metros cuadrados (200 m²), para aquellas manzanas que no estén afectadas por zonas verdes privadas de uso comunitario.

La parcela con superficie mínima no podrá en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes, a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y retranqueos serán considerados tan solo con respecto al perímetro y superficies de la parcela resultante.

La parcela dispondrá de una fachada mínima de 10 m. y en ella se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro.

Aquellas manzanas afectadas por zona verde privada de uso comunitario, es decir, las manzanas n.º (3, 4, 7, 10, 11, 12 y 15) de la U.A.1, serán objeto de redacción de un proyecto básico y de ejecución que afecte a la totalidad de cada manzana, detallándose en el mismo la localización y cuantificación de la zona verde privada de uso comunitario, así como los usos que albergue en su interior, que quedan regulados en las presentes Normas Particulares.

La condición anterior, puede alternarse con aquella otra, en lo que se redacte un Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana y se indique en el mismo la volumetría de la edificabilidad correspondiente a dicha manzana, así como la localización y cuantificación de la zona verde privada.

En éste caso y tras la aprobación definitiva de dicho Estudio de Detalle, se podrá conceder licencia de edificación sobre parte de la superficie de la manzana.

B) EDIFICABILIDAD.

Tanto si se opta por la opción de dos como de tres plantas, las edificabilidades de aplicación a la superficie de cada parcela serán:

- Para la Unidad de Actuación 1 (U.A.1). 0,59040 m²(t)/m²(s).
- Para la Unidad de Actuación 2 (U.A.2). 0,67422 m²(t)/m²(s).

Se exceptúa de lo señalado anteriormente, las manzanas de la U.A.1, con Zona Verde Privada vinculada en su interior, cuyos índices de edificabilidad son los que se detallan a continuación:

Manzana 4	0,46614 m ² (t)/m ² (s).
Manzana 7	0,68623 m ² (t)/m ² (s).
Manzana 12	0,50543 m ² (t)/m ² (s).

Con carácter general la edificabilidad de la tercera planta no superará el índice de 0,2 m²(t)/m²(s).

C) OCUPACIÓN.

· Para el caso que se opte por la opción de una edificación en dos plantas (2), la ocupación en planta sobre la parcela será como máximo del 50% de ella.

· Para el caso que se opte por la opción de una edificación en tres plantas (3), la ocupación en planta sobre la parcela será como máximo del 40% de ella.

D) ALTURA MÁXIMA REGULADORA.

Para el caso de dos plantas (2), la altura máxima será de 7,00 m. medidos desde la rasante del vial al que de frente hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

Para el caso de tres plantas (3), la altura máxima será de 10,00 m. medidos desde la rasante del vial al que de frente hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

Se admiten sótanos no computables en ocupación y en edificabilidad, vinculados al residencial.

Se admiten semisótanos, siempre que cumplan los parámetros de ocupación y retranqueos de parcela, y no supere su altura libre máxima sobre rasante 1,00 m.

La altura mínima entre plantas será la que establece a tal efecto el P.G.O.U.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideran afectas, de modo permanente, a la calificación como "zonas verdes privadas", regulándose su cuantificación, uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes ordenanzas. El resto de dichas áreas libres se dedicarán a lo que establezca el proyecto de edificación.

E) RETRANQUEOS.

El retranqueo será como mínimo de 3 m, a fachada y otros lindes.

No obstante, la edificación se podrá adosar a medianerías, siempre que se formalice por los titulares propietarios de las parcelas colindantes, ante fedatario público y en la forma en la que permita posteriormente su inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de adosar la edificación posible sobre otra parcela y garantizando técnica y/o legalmente la imposibilidad de que, por tal motivo, aparezcan patios y/o medianeras visibles desde la vía pública en cualquiera de las otras parcelas colindantes.

La pertinente licencia se concederá a la vista de la documentación acreditativa del párrafo anterior, donde estén formalizadas tales obligaciones y así se haga constar ante el Ayuntamiento de su constancia registral.

F) CONDICIONES DE USO.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al uso residencial, siendo compatible con el comercial cuya actividad no precise calificación ambiental en planta baja. Las actividades que se implanten en sótanos o semisótanos, tendrán una altura libre de 2,50 m.

Las viviendas cumplirán las condiciones generales de los artículos correspondientes a habitabilidad del Plan General de Ordenación Urbana.

En las plantas bajas y sótano el uso permitido será el siguiente:

- Talleres artesanos y talleres auxiliares de cristalería, electricidad, fontanería, calefacción, y aire acondicionado, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 5 Kw. y su superficie sea inferior a 200 m².

- Talleres de relojería, orfebrería, platería, joyería, bisutería, óptica, ortopedia u prótesis, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 5 Kw. y su superficie sea inferior a 200 m².

- Talleres de confección, sastrería, peletería, géneros de punto, sombrerería y guarnicería, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 5 Kw. y su superficie sea inferior a 200 m².

- Talleres de reparación de electrodomésticos radio-telefonía, televisión, maquinaria de coser, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 5 Kw. y su superficie sea inferior a 200 m².

- Garajes para vehículos.

- Actividades comerciales de alimentación sin obrador, cuya potencia mecánica instalada (compresores de cámaras frigoríficas, ventiladores, montacargas, etc...) no supere los 5 Kw. y su superficie sea inferior a 400 m².

- Oficinas, oficinas bancarias y similares, actividades comerciales y de servicios en general, excepto venta de productos químicos o combustibles como drogas, preparados farmacéuticos, lubricantes, muebles de madera o similares, siempre que la potencia mecánica instalada (compresores de aire acondicionado, ventiladores, montacargas, etc...) no supere los 10 Kw. o su superficie sea inferior a 1.000 m².

- Actividades comerciales de farmacia, objetos o muebles de madera, papelería o artículos de plástico, cuya superficie sea inferior a 200 m².

Se permite el uso hotelero en manzanas residenciales, con las siguientes condiciones:

Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle del total de la manzana donde se ubique el equipamiento hotelero. Se hará distinción expresa de los distintos usos, estudios de ocupación, volumen y retranqueos mínimos entre edificios.

La separación mínima entre bloques, del mismo o distinto uso, será igual a 1/3 de la suma de las alturas máximas de dichos bloques y con un mínimo de 5 m.

G) APARCAMIENTOS.

Será obligatoria la implantación de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m², contruidos de uso diferente al de vivienda.

No se permitirá el acceso a los garajes a través de las calles peatonales.

Cuando se actué sobre manzanas completas o promociones de más de 10 viviendas o equipamientos turísticos, solo se podrán establecer un acceso de vehículos al interior de la manzana sobre tramo de aparcamiento público ubicado en vial de dominio público, y por frente de manzana.

H) PISCINAS Y OTRAS INSTALACIONES DEPORTIVAS.

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso residencial (viviendas), podrán construir piscinas para uso particular con prohibición absoluta de su explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

Por esta ordenanza se rige el conjunto de áreas libres, de las parcelas o zonas privadas, no susceptibles de ser reedificadas.

Sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter podrán autorizarse edificaciones auxiliares de uso deportivo siempre que conjuntamente con la edificación principal no rebasen los índices máximos de ocupación ni de volumen de que esté afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse esas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente ordenanza.

Los espacios dedicados a aparcamientos de vehículos no cubiertos, pérgolas descubiertas, piscinas, pistas deportivas y similares, no se computarán a efectos de ocupación de parcela, ni de volumen construido, pero deberán cumplir las prescripciones señaladas por las ordenanzas que establece el P.G.O.U.

I) CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en el Plan General de Ordenación del Término Municipal.

J) CONDICIONES GENERALES.

Para todo lo no regulado, así como para las Ordenanzas Generales de Edificaciones, se estará a lo que se establece en el P.G.O.U.

A esta Ordenanza le será de aplicación lo contenido en la Ordenanza 4R.2.1-VI.

Las pérgolas situadas sobre la edificación o como anexo a ésta y que posean carácter meramente ornamental, no serán computadas ni en ocupación ni en volumen.

6.6.2. ORDENANZA (4R.2.1-II) – TURÍSTICA.

Regirá en las parcelas y manzanas así calificadas en el plano de zonificación y destinada a alojamientos turísticos (manzanas nº 8 y 16 de la U.A.1 y manzana nº 9 de la U.A.2).

A) PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima será de dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

La parcela dispondrá de una fachada mínima de 25 m. y en ella se podrá inscribir un círculo de 25 m. diámetro.

B) EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad que se asigna a cada manzana de uso turístico queda indicada en la tabla siguiente.

UNIDADES DE ACTUACIÓN	MANZANA	SUPERFIC. M ² (S)	INDICE EDIFICAB. M ² (T)/M ² (S)	EDIFICAB. TURÍSTICA M ² (T)
U.A.1	8	5077	2,93573	14904,72
U.A.1	16	3015	2,93573	8851,23
U.A.2	9	3858	2,45969	9489,48

De la edificabilidad turística se podrá destinar a equipamientos turístico un máximo del 5% de dicha edificabilidad.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se dedicaran a aparcamiento de vehículos no cubiertos, piscinas, paseos, zonas verdes privadas o cualquier otra ordenación que al nivel de suelo recoja el proyecto de edificación.

C) OCUPACIÓN.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del sesenta por ciento (60%), de la superficie de la parcela.

No se permitirá el acceso a los garajes a través de las calles peatonales.

D) ALTURA MÁXIMA REGULADORA.

La altura máxima de la edificación, será de cinco plantas. En ningún caso, la altura total de la edificación podrá superar los diecinueve (19) m. Se autorizan los sótanos y semisótanos vinculados a la edificación.

Por encima de la altura máxima reguladora indicada, se permite la construcción de torreones de escalera y salas de instalaciones vinculadas al uso fundamental y no computable, en volumen.

E) RETRANQUEOS.

El retranqueo será como mínimo de 3 m. a fachada/s y linderos. La separación mínima entre bloques, del mismo o distinto uso, será igual a 1/3 de la suma de las alturas máximas de dichos bloques y con un mínimo de 5 m.

F) CONDICIONES DE USO.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a establecimientos hoteleros en las modalidades de Hotel, Hotel-apartamentos ó Apartamentos Turísticos, admitiéndose los locales comerciales en planta baja, conforme a la normativa turística vigente, así como otros usos accesorios o complementarios directamente vinculados con el uso principal.

G) CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana.

H) CONDICIONES GENERALES.

Para todo lo no regulado, así como las Ordenanzas Generales de Edificación, se regirá por lo establecido en el P.G.O.U.

Las pérgolas situadas sobre la edificación o como anexo a ésta y que posean carácter meramente ornamental, no serán computadas ni en ocupación ni en volumen.

6.6.3. ORDENANZA (4R.2.1-III). EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (Centros Educativos, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales).

Regirá en las zonas dotaciones que a tal efecto se recogen en el presente Plan Parcial.

A) PARCELACIÓN.

La parcela y su emplazamiento quedan reflejados en los planos del presente Plan Parcial.

Las zonas destinadas a equipamientos comunitarios, quedan libres de condiciones específicas de edificación, sin más limitación que una altura máxima 3 plantas y de 12 m. y las prescripciones de las Normas Generales de Edificación reguladas por el Plan General en lo referente a ocultación de medianeras y vuelos.

B) APROVECHAMIENTO DEL TERRENO. USOS.

En estas zonas se sitúan las reservas de suelo exigidas para equipamiento con carácter general.

La edificación se obtendrá en base al correspondiente proyecto de edificación, respetando retranqueos a viales y entre edificaciones.

Los usos permitidos en aquellas parcelas destinadas a Equipamiento Dotacional, serán las reguladas por el art.º 106.1, de la letra f. del Texto Refundido de la L.S.R.M, es decir, los destinados a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, quedando expresamente prohibidos, los no señalados anteriormente.

C) RETRANQUEOS.

En la parcela de Equipamiento Dotacional Público situada en la manzana n.º 5 de la U.A.2, la edificación se retranqueará a linderos un mínimo de 5 m.

D) CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las del capítulo correspondiente del P.G.O.U. del T.M.

E) CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Las del capítulo correspondiente del P.G.O.U. del T.M.

F) SERVICIOS E INSTALACIONES.

Los exigidos por el P.G.O.U. del T.M.

G) CONDICIONES GENERALES.

Las del capítulo correspondiente del P.G.O.U. del T.M.

6.6.4. ORDENANZA (4R.2.1-IV). ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

A) DEFINICIÓN.

Los espacios calificados como zonas verdes o espacios libres, comprenden aquellas áreas destinadas a jardines públicos, parques, áreas ajardinadas o espacios libres, de uso y dominio público y libre acceso.

B) USOS.

Se permitirán los usos relacionados con los fines propios de la zona prohibiéndose aquellos que puedan desvirtuar el cumplimiento de las finalidades características.

En este sentido no se admitirán instalaciones subterráneas o en superficie que impidan el desarrollo de la jardinería o arbolado o menoscaben la finalidad de uso y disfrute del espacio de que se trate.

En estas Zonas se ubicarán las Áreas de juego y recreo de niños adecuadamente tratadas con el fin al que dan servicio.

C) EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad permitida destinada a los servicios de mantenimiento de estos espacios no podrá sobrepasar en extensión el 5% de la superficie total de aquel en que se ubique, con una altura máxima de tres metros (3) m.

6.6.5. ORDENANZA (4R.2.1.-V). CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

La edificabilidad será la necesaria para cumplir su función como centro de transformación.

El centro de transformación se adosará a la alineación del vial donde se ubique y presentará un paso perimetral de 1,00 m libre del centro de transformación en el resto de las medianeras de la parcela.

A) PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima será de veintisiete con treinta y uno (27,31) m².

B) ALTURAS.

La altura máxima será de una planta o tres (3) m.

C) CESIONES.

Los espacios de suelo destinados al emplazamiento de Centros de Transformación, están excluidos de la superficie de manzana donde se ubican, y son espacios de cesión a la compañía suministradora.

D) EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad destinada a los Centros de Transformación, será la exigida, a tales efectos, por la compañía suministradora, no siendo computable como aprovechamiento lucrativo del sector.

6.6.6. ORDENANZA (4R.2.1-VI). ZONAS VERDES PRIVADAS.

Se denominan así, a los espacios libres de ocupación de la edificación en aquellas manzanas que tienen como uso el residencial, y que se ubican en las manzanas ya indicadas y que se reproducen en la siguiente tabla:

	MANZ. N.º 3	MANZ. N.º 4	MANZ. N.º 7	MANZ. N.º 10	MANZ. N.º 11	MANZ. N.º 12	MANZ. N.º 15
SUPERFICIE DE MANZANA (M ²)	3938	4.076,00	8.302,00	6.304,00	6.931,00	3.403,00	8353
SUPERF. Z.V. COMUNIT. (M ²)	346,00	358,00	729,00	553,00	608,00	300,00	733,3
% SUELO	8,78	8,78	8,78	8,78	8,78	8,78	8,78
TOTAL ZV. COMUNIT.	3.627,30 M ²						

A) USOS.

Sobre el espacio destinado a zonas verdes privadas, no se podrá construir ningún tipo de edificación, debiéndose ordenar mediante el trazado de zonas verdes, paseos peatonales, pérgolas y áreas recreativas y de juego de niños, no pudiendo destinarse a aparcamientos, ni paso de vehículos. Se permite el emplazamiento de piscinas comunitarias y espacios bajo pérgola no computables en ocupación ni en edificabilidad.

B) ORDENACIÓN.

Quedan obligados todos los proyectos de edificación que se ejecuten en parcelas de uso residencial indicados en la tabla anterior, a grafiar y cuantificar, en las cuantías antes indicadas, la situación y ordenación de las zonas verdes privadas.

El emplazamiento de dichas zonas verdes privadas se ubicará en el interior de las manzanas residenciales citadas y tendrán un uso comunitario.

Las superficies de zona verde privada de uso comunitario tendrán la superficie que en la tabla anterior se indica, respecto a cada manzana, de forma que constituya un todo homogéneo, sin discontinuidades, se ubiquen en el interior de la manzana, y no en las bandas de retranqueo y se pueda inscribir un círculo de 20,00 m. de diámetro en su interior.

6.6.7. ORDENANZA (4R.2.1-VII) RECONVERSIÓN DE VIALES DE TRÁFICO RODADO EN VIALES PEATONALES.

Se establece la posibilidad de convertir las calles de tráfico rodado a calles peatonales, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno.

6.7. NORMAS PARA LA REGULACIÓN DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

La entidad promotora quedará obligada para el desarrollo de la presente urbanización a todo aquello que le sea de aplicación según establece el P.G.O.U.

Una vez aprobado por los organismos correspondientes el presente Plan Parcial, la entidad promotora quedará obligada a desarrollar el Proyecto de Urbanización.

Ese Proyecto de Urbanización se ajustará a este Plan Parcial, al P.G.O.U. que lo regula y al Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de Junio, del Suelo de la Región de Murcia.



El desarrollo de las distintas zonas edificables de la urbanización necesitará, en el caso de un desarrollo parcial, los estudios de detalle y proyectos de parcelación correspondientes para dichas zonas.

Con las presentes ordenanzas quedan definidas las prescripciones de edificabilidad y uso, por las que se regirá la presente urbanización.

Respecto a lo no especificado de forma concreta en estas ordenanzas, le será de aplicación lo reglamentado en el Plan General de Ordenación Urbana vigente del término municipal de San Pedro del Pinatar.

6.8. CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ORDENANZAS.

En todo lo no prescrito en las Ordenanzas anteriores, se estará al cumplimiento de lo establecido en las Ordenanzas Generales de Edificación u otras que establezca el Plan General de Ordenación Urbana de San Pedro del Pinatar.

San Pedro del Pinatar, 12 de diciembre de 2016.—La Alcaldesa, Visitación Martínez Martínez.