

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

San Pedro del Pinatar

1039 Anuncio de texto refundido de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Sector 2 "Los Lorcas" del U.N.P.-3R.

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2008 acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial Los Lorcas, Sector 2 del U.N.P-3R (B.O.R.M. 19-06-2010), y 22 de diciembre de 2015, acordó aprobar definitivamente la Modificación n.º 1 del Plan Parcial Los Lorcas, del indicado Sector, promovido por la Junta de Compensación de la UA-única del sector 2 "Los Lorcas", del área UNP-3R, (B.O.R.M. 04-03-2016).

De conformidad con lo previsto en la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, por la que se modifica el art. 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.

"Texto refundido de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Sector 2 "Los Lorcas" del U.N.P.-3R.

4.- Normas urbanísticas.

4.1.- Generalidades.

Las presentes normas, junto con las Disposiciones Generales del Plan General, regulan las condiciones a las que habrán de ceñirse las parcelas y edificaciones del Plan Parcial en función de la zonificación y usos fijados por el mismo.

Los proyectos de edificación, observarán las regulaciones que aquí se establecen así como las normas que sobre edificabilidad, seguridad, condiciones higiénicas, y de ornato y estética establece el Plan General.

4.2.- Normas de protección.

No se considera necesario establecer normativa de protección específica de edificaciones, parcelas ni sobre ningún otro elemento o situación.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en la normativa sobre protección del Plan General, en todos aquellos aspectos que en el desarrollo de las obras o por situaciones de hecho sobrevenidas, requiriesen el establecimiento de regulaciones de protección.

4.3.- Normas de gestión, sistemas y plazos de actuación.

La gestión del sector, en su proceso de equidistribución de beneficios y cargas y en la realización de las obras de urbanización, se regirá por las prescripciones del Título V de la ley del Suelo de la Región de Murcia. Abarcará la total extensión del sector 2 del área UNP-3R desarrollado en cuanto a su planeamiento por el presente Plan Parcial.

Dado el interés demostrado por la inmensa mayoría de los propietarios del sector, se prevé su agrupación en la oportuna Junta de Compensación que desarrollará su actuación urbanística por el sistema de compensación.

Los plazos de actuación previstos se relacionan en el apartado 5 de esta memoria.

4.4.- Normas de urbanización.

El Proyecto de Urbanización cumplirá las prescripciones establecidas por el Capítulo VI- SERVICIOS URBANÍSTICOS del Plan General, al que se remiten, así como las Condiciones Técnicas que para ellos tiene establecidos la administración municipal las cuales se transcriben en Anejo 3 que se acompaña a memoria de Plan Parcial.

4.5.- Normas de edificación de zonas.

4.5.1.-Introducción.

El uso residencial constituye el global del Plan Parcial. Para este uso se han establecido dos zonificaciones en función de la tipología residencial de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar.

El uso turístico es el segundo, en orden de importancia, del Plan Parcial, su regulación obedece a la tipología propia de edificaciones aisladas en bloques desarrollados en altura y volúmenes compactos, por su mejor adecuación y funcionamiento.

El equipamiento de dominio y uso público, acogerá aquellos usos específicos que la administración municipal considere oportuno establecer acorde con sus necesidades. en la manzana de equipamiento se admitirá una composición edificatoria libre, limitando a tres su número de plantas, articulando así la transición entre las alturas de las manzanas residenciales (2 plantas), turísticas (5 plantas) y Zona Verde (o plantas) con las que limita.

El espacio libre de uso público, acogerá las zonas verdes, de reunión y de esparcimiento propias de las actividades de ocio y descanso que deben satisfacer, no precisándose regulación específica para ello. No obstante dada las notables dimensiones de esta dotación, se prevé la posibilidad de autorizar construcciones que respondan a las necesidades que pudiesen surgir por la implantación de actividades para cuyo desarrollo se requiera la utilización de dicho ámbito.

Se han reservado cinco parcelas destinadas a la ubicación de los centros de transformación prefabricados de energía eléctrica previstos para el sector.

4.5.2. Zonificación.

La zonificación de las manzanas del Plan Parcial, se ha realizado de acuerdo con los usos característicos prescritos para ellas, su regulación se realiza, asimilando dentro de lo posible, sus prescripciones particulares con las que se recogen en las Ordenanzas Generales del Plan General de San Pedro del Pinatar. en la tabla siguiente se establece la relación entre las distintas zonas resultantes y sus ordenanzas reguladoras.

ZONA	ORDENANZAS
Residencial Colectiva Rc	Ordenanza 1.A del Sector 2 del UNP-3R (3R2)
Residencial Unifamiliar Ru	Ordenanza 2.C del Sector 2 del UNP-3R (3R2)
Turístico	Ordenanza Turística del Sector 2 del UNP-3R (3R2)
Equipamiento	Ordenanza 4 Equipamientos Comunitarios del Sector 2 del UNP-3R (3R2)
Espacios Libres.	Ordenanza 5 Zonas Verdes y Espacios Libres del Sector 2 del UNP-3R (3R2)

4.5.3. Ordenanzas generales de edificación.

4.5.3.1.- Ordenanza 1A (3R2). Residencial colectiva Rc.

De aplicación en las manzana clasificadas, por el Plan Parcial, como zona RESIDENCIAL COLECTIVA Rc.

1.A.1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será de 400 metros cuadrados. con una dimensión mínima en cuanto a fachada, diámetro del círculo mínimo inscrito, dimensión mínima en cualquier sentido y fondo mínimo de 15 metros.

1.A.2. Alturas.

La altura reguladora obligada será de 3 plantas, con 10 metros de altura máxima.

1.A.3. Profundidad edificable.

El fondo máximo edificable será de 15 metros en todas las plantas, incluida la baja.

1.A.4. Superficie edificable.

La superficie máxima edificable, para cada parcela, será la adjudicada en la cédula urbanística del Proyecto de Reparcelación. Esta superficie será el resultado de multiplicar el área de la parcela, incluida en el fondo máximo edificable, por las tres plantas autorizadas.

1.A.5. Ocupación.

La ocupación máxima permitida será la totalidad del solar en sótano o semisótano, bajo rasante y la que resulte incluida dentro del fondo máximo edificable en plantas baja, primera y segunda.

1.A.6. Vuelos.

Se permiten los vuelos cerrados y abiertos con las limitaciones establecidas en las Normas de Edificabilidad del Plan General.

1.A.7. Chaflanes.

Las alineaciones de las manzanas establecidas en el Plan Parcial, conforman en todas sus esquinas chaflanes de 2,50 metros que afectará a toda la altura del edificio. El vuelo autorizado, en su caso, seguirá la línea del chaflán.

1.A.8. Retranqueos.

No se permiten retranqueos a ninguna de las líneas de fachada, de fondo máximo de edificabilidad y de medianerías del solar.

1.A.9. Usos.

Los usos permitidos son el de vivienda colectiva en todas las plantas y el comercial solo en la planta baja. En las zonas reservadas en la ordenación para viviendas de protección pública, el uso residencial quedará sujeto a la regulación legal establecida para este tipo de promociones.

1.A.10. Aparcamientos.

Obligatorios en número de una plaza por vivienda y una por cada 100 m² de superficie construida en uso comercial, sobre rasante. Se observarán las prescripciones del apartado "23. APARCAMIENTOS" de las Normas del Plan General.

4.5.3.2.- Ordenanza 2C (3R2). Residencial unifamiliar Ru.

De aplicación en las manzanas clasificadas, por el Plan Parcial, como zona RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Ru.

2.C.1. Parcela mínima edificable.

Se fija una parcela mínima de 250 m² y será indivisible. en las promociones de más de una vivienda, la repercusión de solar por cada vivienda no será inferior a 250 m².

La dimensión mínima en cuanto a fachada, diámetro del círculo mínimo inscrito, dimensión mínima en cualquier sentido y fondo mínimo de 12 metros.

2.C.2. Alturas.

La altura máximo autorizada será de dos plantas, con 7 metros de altura.

Por encima de la altura máxima solo se permitirá los torreones de acceso a cubierta o salas de máquinas.

2.C.3. Profundidad edificable.

No se fija profundidad máxima.

2.C.4. Edificabilidad.

Será de 0,60 m²/m² en todas las manzanas clasificadas en esta ordenanza por el Plan Parcial a excepción de las manzanas M-7 y M-8 a las que se asigna un coeficiente de edificabilidad de 0,617460 m²/m².

2.C.5. Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la edificación a fachada y lindes de la parcela será de 3 metros, incluidos paramentos de plantas sótano o semisótano si las hubiera.

No obstante, la edificación podrá adosarse en las plantas bajas, a lindero o linderos laterales, 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 el Registro de la Propiedad, la obligación de adosar la edificación posible sobre dicha parcela respecto del mismo lindero, garantizando técnica y/o legalmente la imposibilidad de que aparezcan patios y/o medianeras visibles desde la vía pública en cualquiera de las parcelas colindantes.

Tal posibilidad no podrá utilizarse respecto de las medianeras existentes.

La pertinente licencia se concederá a la vista de la documentación en la que se formalizan tales obligaciones y condicionada a la acreditación ante el Ayuntamiento de su constancia legal.

2.C.6. Ocupación.

La ocupación máxima en planta será del 40%.

La superficie ocupada por sótanos o semisótanos no superará el 50% de la superficie de parcela.

2.C.7. Vuelos.

No se autorizan vuelos de la edificación sobre la banda de retranqueo mínimo antes definida.

2.C.8. Chaflanes.

Las alineaciones de las manzanas establecidas en el Plan Parcial, conforman en todas sus esquinas chaflanes de 2,50 metros.

2.C.9. Usos.

El único uso admitido en esta zona es el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar.

2.C.10. Aparcamientos.

Obligatorio en número de dos plazas por vivienda.

Todas ellas dispondrán de garaje particular cubierto dentro del perímetro posible de la edificación o de espacio en el interior de la parcela, donde se puedan estacionar los vehículos.

En este último caso se deberá asegurar que la colocación de los vehículos no impida el fácil acceso al interior de la vivienda. En los proyectos de edificación se grafiarán la ubicación de las plazas de aparcamiento, así como la zona de paso a vivienda, las dimensiones mínimas a señalar por aparcamiento serán de 2'50 x 5'00 metros cuando el aparcamiento se sitúe en el interior de la parcela y sin ningún elemento constructivo computable que lo delimite o cubra en su totalidad.

En los demás casos y para la completa regulación de los espacios destinados a aparcamientos, se estará a lo dispuesto en el apartado "23.APARCAMIENTOS" de las Normas del Plan General.

4.5.3.3.- Ordenanza turística TU. (3R2).

De aplicación en las manzanas clasificadas, por el Plan Parcial, de USO TURÍSTICO.

TU.1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será de 1.000 metros cuadrados.

TU.2. Alturas.

La altura máxima reguladora será de 5 plantas, con 17 metros de altura.

TU.3. Profundidad edificable.

No se fija.

TU.4. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad en las manzanas en las clasificadas en esta ordenanza por el Plan Parcial, será de 2,781288 m²/m², manteniéndose el mismo valor para los solares resultantes de posibles parcelaciones de las manzanas.

TU.5. Ocupación máxima.

No se establece.

TU.6. Vuelos.

Se permiten los vuelos cerrados y abiertos con las limitaciones establecidas en las Normas de Edificabilidad del Plan General.

TU.7. Chaflanes.

Las alineaciones de las manzanas establecidas en el Plan Parcial, conforman en todas sus esquinas chaflanes de 2,50 metros que afectará a toda la altura del edificio. El vuelo autorizado, en su caso, seguirá la línea de chaflán.

TU.8. Retranqueos.

No se fijan separaciones ni a fachada.

La separación a linderos será de 5 m como mínimo.

TU.9. Usos.

Los únicos usos permitidos son el hotelero y apartamentos turísticos. Se podrá autorizar hasta un máximo del 5% de la edificabilidad de esta ordenanza con el destino específico de Equipamiento Turístico, definido por el artículo 44 de las Directrices y Plan de ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

TU.10. Aparcamientos.

Obligatorios en número de una plaza por cada 150 m² de superficie construida sobre rasante. Se observarán las prescripciones del apartado "23. APARCAMIENTOS" de las Normas del Plan General.

4.5.3.4.- Ordenanza 4 (3R2). Equipamientos comunitarios.

La manzana calificada, por el Plan Parcial, como zona de EQUIPAMIENTOS, queda libre de las condiciones específicas de edificación, sin más limitación que una altura máxima de tres plantas y las prescripciones de las Normas Generales de Edificación del Plan General, en lo referente a ocultación de medianerías y vuelos. Los usos permitidos serán los de centros educativos docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, de acuerdo con el apartado 1 de la letra f) del artículo 106 de la LSRM.

4.5.3.5. Ordenanza 5 (3R2). Zonas verdes y espacios libres.

A las áreas clasificadas, por el Plan Parcial, como zona de ESPACIOS LIBRES, será de aplicación lo dispuesto en los apartados, 5.1.DEFINICIÓN, 5.2.USOS y 5.3.EDIFICABILIDAD de las Ordenanzas Generales del Plan General.

4.5.3.6. Ordenanza 6 (CT). Centro de transformación.

A las áreas del Plan Parcial reservadas para la instalación de los CENTROS DE TRANSFORMACIÓN eléctrica.

Para dichas áreas no se limita la ocupación pudiendo llegar a ser del 100%.

La altura máxima será inferior a 3 m y serán edificables únicamente en planta baja.

4.5.3.7. Condiciones generales para todas las ordenanzas.

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

San Pedro del Pinatar, 3 de febrero de 2026.—El Alcalde Presidente, Pedro Javier Sánchez Aznar.