



**Modificación N° 1 del Plan  
Parcial del Sector U.P.2R-B,  
parcelas R-7a, R-7b, DS y PD.  
San Pedro del Pinatar - Murcia**

Diciembre 2024

## ÍNDICE

- 1 MEMORIA BÁSICA
  - 1.1 Agentes Intervinientes.
  - 1.2 Antecedentes. Planeamiento Vigente.
  - 1.3 Ámbito de actuación y Situación.
  - 1.4 Estado Actual.
  - 1.5 Normativa Urbanística Actual.
- 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE FINES Y OBJETIVOS.
  - 2.1 Descripción de la Propuesta. Antecedentes.
  - 2.2 Conveniencia y Oportunidad. Justificación.
- 3 CONCLUSIÓN.
- 4 MODIFICACIÓN PROPUESTA.
  - 4.1 Documentos a los que afectan.
  - 4.2 Contenido de la Modificación Propuesta.
- 5 NORMATIVA URBANISTICA MODIFICADA.
  - 5.1 Objeto y Cumplimiento de la Legislación sectorial aplicable.
  - 5.2 Nueva redacción de las Ordenanzas Reguladoras afectadas.
6. TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.
  - 4.1 Generalidades.
  - 4.2 Régimen urbanístico del suelo.
  - 4.3 Normas de edificación.
  - 4.4 Normas particulares de zona.
- 7 ANEXOS.
  - 7.1 Fichas catastrales de las parcelas objeto de la Modificación.
  - 7.2 Cédulas urbanísticas proyecto de Reparcelación.
  - 7.3 Resolución de la D. G. de Medio Ambiente, de fecha 19/09/2024, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico.
- 8 PLANOS.
  - 8.1 Información.
  - 8.2 Ordenación.

## 1 MEMORIA BÁSICA

### 1.1 Agentes Intervinientes.

#### 1.1.1 Datos de Promotores.

La realización del presente trabajo surge por encargo de **SOLEA BUSINESS, S.L.**, con C.I.F. núm. B-73956484 y domicilio en San Pedro del Pinatar (Murcia), Avda. Dr. Artero Guirao, núm. 240, CP 30740; **PREFABRICADOS NAVARRO, S.L.**, con C.I.F. núm. B-03253333 y domicilio en Pilar de la Horadada (Alicante), Ctra. Alicante, Km. 18, CP 03190; **ZAPATA PROJECTS, S.L.U.**, con C.I.F. núm. B-54985338 y domicilio en Pilar de la Horadada (Alicante), Avda. Europa, núm. 17, CP 03190; **ES LO MISMO, S.L.**, con C.I.F. núm. B-73196420 y domicilio en Murcia (Murcia), calle Marquesa núm. 3-B, CP 30004, e **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.**, con núm. B-85527604 y domicilio en Madrid (Madrid), calle José Ortega y Gasset, núm. 29, CP 28006

#### 1.1.2 Datos de Arquitecto Redactor.

D. Andrés Rojo López con DNI núm. 48.613.201-X, domicilio en calle Puerta Nueva, 3-3º de Murcia y colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia con el núm. 2.181.

### 1.2 Antecedentes. Planeamiento Vigente.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, de San Pedro del Pinatar se aprobó definitivamente en septiembre de 1984 por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2002, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector U.P. 2R-B promovido por la mercantil JASPRO de San Pedro, S.L, y fue publicado en el BORM el jueves, 12 de septiembre de 2002. El proyecto de reparcelación de la U.A. única del P.P.2R-B. obtuvo la Aprobación Definitiva el 23 de diciembre de

2005, y la toma conocimiento del Texto Refundido fue el 24 de febrero de 2006 (B.O.R.M.: 13-marzo-2006).

El Plan parcial se encuentra totalmente urbanizado, el proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente el 12 de enero de 2007 (B.O.R.M.: 9-marzo-2007) y la recepción de las obras se produjo el 7 de agosto de 2012.

Tras la aprobación definitiva del PGM de San Pedro del Pinatar se inició ante la Dirección General de Medio Ambiente los trámites administrativos oportunos encaminados a desarrollar la actuación urbanística correspondiente al Plan Parcial, presentando la Memoria de Avance de Modificación del Plan Parcial junto al documento ambiental estratégico para la E.A.E. simplificada del avance del plan parcial, con el objeto de emitir un informe ambiental estratégico de la modificación para su posterior incorporación a la memoria modificativa del Plan Parcial del Sector U.P.-2R-B de San Pedro del Pinatar.

### **1.3 Ámbito de actuación y Situación.**

El ámbito objeto de actuación son las parcelas residenciales R-7a y R-7b y las parcelas DS (dotación y servicios) y PD (parque deportivo), ubicadas en el Plan Parcial del Sector U.P.-2R-B de San Pedro del Pinatar, Murcia.

### **1.4 Estado Actual.**

Las parcelas objeto de esta modificación se encuentran totalmente urbanizadas y cuentan con todos los servicios urbanísticos pues forma ya parte del suelo urbano del municipio. Se adjuntan fotografías del estado actual de las manzanas:



Fotografía nº 1. Vista desde la Calle Salvador Saura



Fotografía nº 2. Vista desde la Calle Eduardo Chillida



Fotografía n° 3. Vista desde la Calle Alcalde José Ballester González

### 1.5 Normativa Urbanística Actual.

Las manzanas objeto de modificación, se encuentran en dos zonas del plan parcial y tienen previstos usos distintos. Por una parte, las manzanas R-7a y R-7b están ubicadas al sur del PP y tienen la normativa referente a la Subzona VC “Vivienda Colectiva”. Por otra parte, se plantea la modificación de las parcelas DS y PD, ubicadas al norte. En la siguiente tabla se reflejan los datos de las parcelas objeto de modificación, así como sus principales parámetros urbanísticos:

DATOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN		
	Superficie de parcela	Normativa
PARCELA R-7a	2.469'00 m <sup>2</sup>	VC Vivienda Colectiva
PARCELA R-7b	2.939'08 m <sup>2</sup>	VC Vivienda Colectiva
PARCELA DS	4.244'57 m <sup>2</sup>	Dotación y Servicios
PARCELA PD	3.720'00 m <sup>2</sup>	Parque Deportivo

El contenido de la **normativa urbanística vigente** de estas parcelas es el siguiente:

## **PARCELAS RESIDENCIALES R-7a Y R-7b:**

### **CONDICIONES DE USO:**

1. **USOS PERMITIDOS:** *Se permiten viviendas o despachos profesionales sin limitación en las plantas primera y segunda, el uso comercial es obligatorio en planta baja, dentro de la tipología de edificación prevista, vivienda colectiva.*
2. **USOS COMPATIBLES:** *se admite sin limitación el uso comercial y artesanal en las plantas bajas de los edificios, así como el de aparcamiento.*
3. **USOS PROHIBIDOS:** *se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías, así como el residencial en planta baja, o el dotacional por manzanas completas.*

### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

**Tipología:** *Las construcciones, responderán al tipo de edificación en manzana cerrada.*

### **Edificabilidad:**

- *La edificabilidad total para uso comercial es de:..... 7.772,45 m<sup>2</sup>.*
- *La edificabilidad total para uso residencial es de:..13.797,25 m<sup>2</sup>.*
- *La superficie incluida en esta subzona es de:..... 8.840,11 m<sup>2</sup>.*
- *La edificabilidad total para esta zona es de: ..... 21.569,70 m<sup>2</sup>.*
- *La edificabilidad sobre manzana neta será:*
  - *Para uso comercial:..... 0,879 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
  - *Para uso residencial:..... 1,562 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Estos coeficientes resultan de dividir la edificabilidad global entre la superficie bruta correspondiente a esta subzona. La edificabilidad*

*pormenorizada para cada una de las parcelas se establecerá en los proyectos de compensación o reparcelación.*

**Otras condiciones:**

- *Altura máxima: ..... 3 plantas (10 m).*
- *Ocupación máxima: ..... La señalada en los planos de ordenación.*
- *Fondo máximo: ..... No se fija.*
- *Parcela mínima: ..... 200 m<sup>2</sup>.*
- *Diámetro inscrito: ..... 6 m.*
- *Fachada mínima: ..... 6 m.*

*Se permite el retranqueo de las plantas bajas, formando soportales, con una profundidad de 3 m respecto de la alineación oficial. Estos retranqueos serán obligatorios en las manzanas R-7a y R-7b, en las fachadas confrontantes con la zona verde central. El retranqueo será asimismo obligatorio para los edificios que den frente al vial que se proyecta como límite sur (actual calle Almería), Manzanas R-7a, R-12a y R-12b. En las restantes fachadas sólo se permitirá cuando se lleve a cabo a lo largo de todo el frente de la manzana.*

*Sobre las bandas de retranqueo sólo podrán construirse sótanos, enrasados con el nivel de la acera.*

*Los soportes tendrán una dimensión mínima de 45 x 45 cm., y deberán ir modulados con vanos de luz libre igual a 3 m., a lo largo de toda la fachada.*

*La altura de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado correspondiente a la planta primera será de 4 m.*

*La altura de coronación de los edificios será con carácter obligatorio de 10 m a contar desde la rasante de la acera en el centro de la manzana hasta la cara inferior del último forjado.*

**Aparcamiento:** *Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.*

### **CALLES PEATONALES:**

*Las edificaciones que se proyectan con fachadas a las calles peatonales indicadas en el plano de ordenación deberán disponer de acceso para vehículos desde, al menos, una de las calles con acceso rodado contiguas. Se prohíbe el acceso de vehículos a través de dichas calles peatonales.*

### **CONDICIONES DE ESTÉTICA:**

*La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado. Las parcelas quedarán abiertas en la franja de retranqueo de 3,5 metros que se señala, que se fija como alineación de los edificios. Las zonas de soportal serán de uso público. Se permite para la localización de expositores, terrazas u otras instalaciones propias del comercio.*

### **CONDICIONES COMUNES A LAS TRES SUBZONAS:**

*Cualquier otro aspecto edificatorio, no contemplado en esta ordenanza se definirá de acuerdo a la Ordenanza de Edificación del P.G. de Ordenación de San Pedro del Pinatar.*

### **PARCELAS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:**

Objeto: Será de aplicación a las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, diferenciadas en las subzonas de equipamientos social, dotaciones y servicios y parque deportivo.

### **CONDICIONES DE USO**

#### **1. USOS PERMITIDOS:**

**Para Equipamiento Social:**

. - *Asistencial, Sanitario, Administrativo, Recreativo, Cultural, Comunidad o Culto y Aparcamiento en superficie.*

*Los usos hostelero o de oficina sólo se admiten como complementarios del principal.*

**Para Dotaciones y Servicios:**

. - *Comercial en todas sus categorías, Hotelero u Hostelero, Oficinas y todos los permitidos para los usos Social y Deportivo, así como Aparcamiento en Superficie.*

**Para Parque Deportivo:**

. - *Instalaciones deportivas, al aire libre o cubiertas. Las instalaciones complementarias propias de estos centros, tales como vestuarios, locales sociales, de reunión o dirección, cafetería. Se admiten, asimismo los propios de parques y jardines (casetas o kioscos) y Aparcamiento en superficie.*

**2. USOS COMPATIBLES:**

*Se admite en las parcelas de uso de equipamiento social y dotacional la construcción de una vivienda anexa a la instalación o centro, cuando la misma derive y sea necesaria como consecuencia del uso específico de la edificación y siempre como elemento auxiliar.*

*Se admiten, asimismo todos los usos propios de servicios urbanos, tales como centros de transformación eléctrica, centrales de mando de redes o servicios, depósitos reguladores etc.*

### **3. USOS PROHIBIDOS:**

*Quedan excluidos los usos industriales y de almacenes en todas sus categorías, el uso docente y el residencial (con la excepción señalada en el Art.2º). Así como los depósitos funerarios, crematorios o tanatorios y similares.*

## **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Tipología:**

*La disposición de las edificaciones sobre estas parcelas será libre. Pudiendo adosarse a los frentes de parcela y a los linderos con parcelas de la misma zonificación.*

### **Edificabilidad:**

*La edificabilidad para las parcelas definidas es la siguiente:*

<i>Para Equipamiento Social: .....</i>	<i>2.857 m<sup>2</sup></i>
<i>Para Dotaciones y Servicios: .....</i>	<i>11.019 m<sup>2</sup></i>
<i>Para Parque Deportivo: .....</i>	<i><u>1.000 m<sup>2</sup></u></i>
<i>Total.....</i>	<i>14.876 m<sup>2</sup></i>

### **Otras Condiciones:**

#### **a). - Para Equipamientos Social y Dotaciones y Servicios:**

<i>Altura máxima:.....</i>	<i>5 plantas (15 m) (*)</i>
<i>Fondo máximo:.....</i>	<i>No se fija</i>
<i>Ocupación máxima: .....</i>	<i>100%</i>
<i>Retranqueos a linderos: .....</i>	<i>3 m y ¼ H</i>
<i>Parcela mínima: .....</i>	<i>500 m<sup>2</sup> (**)</i>
<i>Diámetro inscrito: .....</i>	<i>20 m.</i>

*Fachada mínima: ..... 20 m.*

*(\* Con la excepción permitida por la Ordenanza 4 del P.G.O.U.*

*(\*\*) Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles según su propia normativa sectorial.*

***b). - Para Parque Deportivo:***

*Altura máxima:..... 2 plantas (10 m)*

*Ocupación máxima: ..... 50%*

*Retranqueos a linderos: ..... 5 m*

*Retranqueos a fachadas: ..... 5 m*

*Retranqueos entre edificios: ..... 5 m*

*La parcela se considera indivisible, con la misma excepción señalada en el apartado a).*

***Aparcamiento:***

*Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación sus dimensiones mínimas serán de 2,20 x 4,50 (metros). Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, dentro de las bandas de retranqueo. En este caso podrán cubrirse, pero no cerrarse. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.*

***Condiciones de higiene y estética:***

*Se estará a lo dispuesto por las O.O.M.M. del P.G.O.U.*

## **CUADRO RESUMEN DEL P. PARCIAL UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA (Vigente)**

Superficie total ..... 148.753,00 m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento real ..... 96.689,45 m<sup>2</sup>  
 Coeficiente ..... 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Edificabilidad:**

Residencial + Comercial..... 81.813,45 m<sup>2</sup>  
     - Residencial..... 74.041,00 m<sup>2</sup>  
     - Comercial ..... 7.772,45 m<sup>2</sup>  
 Dotacional ..... **14.876 m<sup>2</sup>**  
 Total ..... 96.689,45 m<sup>2</sup>

**Parcelas lucrativas**

<u>Residencial</u>	<u>Uso</u>	<u>Superficie</u>	<u>Nº viviendas</u>
--------------------	------------	-------------------	---------------------

Unifamiliar Aislada (UAS)

R-3.....	Residencial	3.245,54 m <sup>2</sup>	16
R-4.....	Residencial	3.213,88 m <sup>2</sup>	16
R-8.....	Residencial	3.266,14 m <sup>2</sup>	16
R-9.....	Residencial	3.517,16 m <sup>2</sup>	16
<b>Total.....</b>		<b>13.242,72 m<sup>2</sup></b>	<b>64</b>

Unifamiliar en Hilera (UAD)

R-1.....	Residencial	4.113,86 m <sup>2</sup>	41
R-2.....	Residencial	3.263,61 m <sup>2</sup>	32
R-5.....	Residencial	3.209,52 m <sup>2</sup>	32
R-6.....	Residencial	3.625,00 m <sup>2</sup>	37
R-10.....	Residencial	3.739,10 m <sup>2</sup>	38
R-11.....	Residencial	3.549,31 m <sup>2</sup>	35
R-13.....	Residencial	2.364,11 m <sup>2</sup>	23
R-14.....	Residencial	2.379,35 m <sup>2</sup>	24
R-15.....	Residencial	3.124,48 m <sup>2</sup>	31
R-16.....	Residencial	3.165,26 m <sup>2</sup>	31
R-17.....	Residencial	3.154,95 m <sup>2</sup>	31
R-18.....	Residencial	4.247,53 m <sup>2</sup>	42
R-19.....	Residencial	3.389,43 m <sup>2</sup>	34
<b>Total.....</b>		<b>43.325,51 m<sup>2</sup></b>	<b>431</b>

Vivienda colectiva (VC)

Uso comercial en planta baja.

R-7a.....	Residencial	2.469,00 m <sup>2</sup>	35
R-7b.....	Residencial	2.939,08 m <sup>2</sup>	42
R-12a.....	Residencial	1.918,38 m <sup>2</sup>	27
R-12b.....	Residencial	1.513,65 m <sup>2</sup>	21
<b>Total.....</b>		<b>8.840,11 m<sup>2</sup></b>	<b>125</b>

**Total Residencial..... 65.408,34 m<sup>2</sup> ..... 620**

**Equipamientos y Servicios**

<u>Parcela.</u>	<u>Uso</u>	<u>Superficie</u>
PD .....	Parque Deportivo .....	3.720,00 m <sup>2</sup>
E.S. ....	E. Social .....	1.832,89 m <sup>2</sup>
DS .....	Dotacional .....	4.244,57 m <sup>2</sup>
	<b>Total .....</b>	<b>9.797,46 m<sup>2</sup></b>

**Total parcelas lucrativas ..... 75.205,80 m<sup>2</sup>**

**Cesiones:**

Docente:

D-1.....	10.000,00 m <sup>2</sup>
D-2.....	1.240,00 m <sup>2</sup>
Total .....	11.240,00 m <sup>2</sup>

Espacios libres:

ZV-1.....	9.100,27 m <sup>2</sup>
ZV-.2.....	4.788,45 m <sup>2</sup>
ZV-3.....	1.000,00 m <sup>2</sup>
Total .....	14.888,72 m <sup>2</sup>

Servicios Urbanos:

CT-1 .....	35,00 m <sup>2</sup>
CT-2 .....	35,00 m <sup>2</sup>
Total .....	70,00 m <sup>2</sup>

Viaro y aparcamientos: ..... 47.348,48 m<sup>2</sup>

**Total cesiones ..... 73.547,20 m<sup>2</sup>**

**Sistemas generales adscritos:**

De comunicaciones .....	9.388,00 m <sup>2</sup>
De ZV-SG .....	15.691,00 m <sup>2</sup>
Total .....	25.079,00 m <sup>2</sup>

## 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE FINES Y OBJETIVOS.

### 2.1 Descripción de la Propuesta. Antecedentes.

El Plan Parcial del Sector U.P. 2R-B de San Pedro del Pinatar, fue aprobado definitivamente por el pleno de la corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2002, promovido por la mercantil JASPRO de San Pedro, S.L.

El objeto de las presentes ordenanzas es el de determinar dentro del ámbito del plan parcial tanto el uso de los terrenos y parcelas resultantes de la ordenación, como las condiciones que deben reunir las edificaciones en cada una de las zonas definidas.

Se regulan igualmente las condiciones a que deben ajustarse las parcelaciones, reparcelaciones, proyectos de obras de urbanización y estudios de detalle.

Los conceptos empleados y su terminología responden a los del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar, y a los de la Ley del Suelo y sus reglamentos.

Las parcelas objeto de esta modificación son las siguientes:

DATOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN		
	Superficie de parcela	Normativa
PARCELA R-7a	2.469'00 m <sup>2</sup>	VC Vivienda Colectiva
PARCELA R-7b	2.939'08 m <sup>2</sup>	VC Vivienda Colectiva
PARCELA DS	4.244'57 m <sup>2</sup>	Dotación y Servicios
PARCELA PD	3.720'00 m <sup>2</sup>	Parque Deportivo

Lo que pretendemos con está la modificación N° 1 del PP del Sector U.P.-2R-B" de San Pedro del Pinatar, es lo siguiente:

1. Permitir que las parcelas residenciales citadas, que actualmente sólo pueden edificarse como de Vivienda Colectiva, se puedan edificar también como "Vivienda Unifamiliar Adosada". Para ello se justifican los parámetros urbanísticos que estas modificaciones implican al reducir la superficie destinada a local comercial.

- Restablecer las alineaciones existentes entre la parcela Dotación y Servicios y la parcela Equipamiento Deportivo de forma que ambos usos puedan compatibilizarse juntos.

## 2.2 Conveniencia y Oportunidad. Justificación.

El fin perseguido por la presente modificación, viene motivado, tal y como hemos establecido en el apartado anterior, por dos actuaciones diferenciadas. Por una parte, está la intención de anular el uso comercial de las parcelas R-7 a y R-7 b, amparándonos en lo siguiente:

Según el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que nos es de aplicación, en su cuadro anejo al artículo 10 establece el módulo de reserva para dotaciones en suelo residencial, cuyo apartado referido a la unidad integrada establece un equipamiento comercial de 2 m<sup>2</sup> const x viv. (620 viv.)

Unidades de viviendas	Sistema espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas de aparcamiento Núm./100 m <sup>2</sup> edificación	Observaciones
	Jardines - m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	Áreas de juego y recreo de niños - m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	Preescolar guardería - m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	E.G.B. - m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	B.U.P. - m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	Parque deportivo - m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	Equipamiento comercial - m <sup>2</sup> const./ vivienda	Equipamiento social - m <sup>2</sup> const./vivienda		
Unidad elemental.	15	3		10		-		2	1	El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés público y social.
Unidad básica.	15	3	2	10	-	6	1	3	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social.
Unidad integrada.	15	6	2	10	-	6	2	4	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.

Por lo establecido, el cumplimiento **mínimo exigible de equipamiento comercial** en este plan parcial es de **1.240,00 m<sup>2</sup> construido**.

Este mínimo exigible, en ningún caso se quebranta con la modificación que estamos planteando. En las parcelas R-7a y R-7b se reduce la exigencia de uso comercial en planta baja, dejando una **superficie de equipamiento comercial**

de **3.781,37 m<sup>2</sup>** en todo el plan parcial, superior al mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento.

Tampoco queda afectado el número de viviendas establecidas para estas manzanas que es de 35 para la manzana R-7a y de 42 para la manzana R-7b, que se mantiene en la misma cantidad con la modificación propuesta.

La modificación de la alineación entre las parcelas DS y PD viene motivada por la posibilidad de dejar el uso del parque deportivo de forma que se aproveche mejor el espacio, no habiendo normativa que regule la forma que esta parcela ha de tener.

Se describe a continuación cómo queda el cuadro resumen de todo el plan parcial incluyendo las modificaciones planteadas:

### **CUADRO RESUMEN DEL P. PARCIAL UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA (Modificado)**

Superficie total .....	148.753,00 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento real .....	96.689,45 m <sup>2</sup>
Coeficiente .....	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**Edificabilidad:**

Residencial + Comercial.....	81.813,45 m <sup>2</sup>
- Residencial .....	78.032,08 m <sup>2</sup>
- Comercial .....	3.781,37 m <sup>2</sup>
Dotacional .....	<u>14.876,00 m<sup>2</sup></u>
Total .....	96.689,45 m <sup>2</sup>

**Parcelas lucrativas**

<u>Residencial</u>	<u>Uso</u>	<u>Superficie</u>	<u>Nº viviendas</u>
<b>Unifamiliar Aislada (UAS)</b>			
R-3.....	Residencial .....	3.245,54 m <sup>2</sup> .....	16
R-4.....	Residencial .....	3.213,88 m <sup>2</sup> .....	16
R-8.....	Residencial .....	3.266,14 m <sup>2</sup> .....	16
R-9.....	Residencial .....	3.517,16 m <sup>2</sup> .....	16
<b>Total.....</b>		<b>13.242,72 m<sup>2</sup>.....</b>	<b>64</b>
<b>Unifamiliar en Hilera (UAD)</b>			
R-1.....	Residencial .....	4.113,86 m <sup>2</sup> .....	41
R-2.....	Residencial .....	3.263,61 m <sup>2</sup> .....	32
R-5.....	Residencial .....	3.209,52 m <sup>2</sup> .....	32
R-6.....	Residencial .....	3.625,00 m <sup>2</sup> .....	37

R-10.....	Residencial.....	3.739,10 m <sup>2</sup> .....	38
R-11.....	Residencial.....	3.549,31 m <sup>2</sup> .....	35
R-13.....	Residencial.....	2.364,11 m <sup>2</sup> .....	23
R-14.....	Residencial.....	2.379,35 m <sup>2</sup> .....	24
R-15.....	Residencial.....	3.124,48 m <sup>2</sup> .....	31
R-16.....	Residencial.....	3.165,26 m <sup>2</sup> .....	31
R-17.....	Residencial.....	3.154,95 m <sup>2</sup> .....	31
R-18.....	Residencial.....	4.247,53 m <sup>2</sup> .....	42
R-19.....	Residencial.....	3.389,43 m <sup>2</sup> .....	34
<b>Total.....</b>		<b>43.325,51 m<sup>2</sup>.....</b>	<b>431</b>

Vivienda colectiva (VC)

Uso comercial en planta baja.

R-12a.....	Residencial.....	1.918,38 m <sup>2</sup> .....	27
R-12b.....	Residencial.....	1.513,65 m <sup>2</sup> .....	21
<b>Total.....</b>		<b>3.432,03 m<sup>2</sup>.....</b>	<b>48</b>

Unifamiliar-Colectiva Adosada (UCAD).

R-7a.....	Residencial.....	2.469,00 m <sup>2</sup> .....	35
R-7b.....	Residencial.....	2.939,08 m <sup>2</sup> .....	42
<b>Total.....</b>		<b>5.408,08 m<sup>2</sup>.....</b>	<b>77</b>

**Total Residencial.....65.408,34 m<sup>2</sup>..... 620**

Equipamientos y Servicios

<u>Parcela.</u>	<u>Uso</u>	<u>Superficie</u>
PD.....	Parque Deportivo.....	3.720,00 m <sup>2</sup>
E.S.....	E. Social.....	1.832,89 m <sup>2</sup>
DS-1 y DS-2.....	Dotacional.....	4.244,57 m <sup>2</sup>
<b>Total.....</b>		<b>9.797,46 m<sup>2</sup></b>

**Total parcelas lucrativas..... 75.205,80 m<sup>2</sup>**

**Cesiones:**

Docente:

D-1.....	10.000,00 m <sup>2</sup>
D-2.....	1.240,00 m <sup>2</sup>
<b>Total.....</b>	<b>11.240,00 m<sup>2</sup></b>

Espacios libres:

ZV-1.....	9.100,27 m <sup>2</sup>
ZV-2.....	4.788,45 m <sup>2</sup>
ZV-3.....	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Total.....</b>	<b>14.888,72 m<sup>2</sup></b>

Servicios Urbanos:

CT-1.....	35,00 m <sup>2</sup>
-----------	----------------------

CT-2 .....	<u>35,00 m<sup>2</sup></u>
Total .....	70,00 m <sup>2</sup>

Viario y aparcamientos: ..... 47.348,48 m<sup>2</sup>

**Total cesiones** ..... **73.547,20 m<sup>2</sup>**

**Sistemas generales adscritos:**

De comunicaciones .....	9.388,00 m <sup>2</sup>
De ZV-SG .....	<u>15.691,00 m<sup>2</sup></u>
Total .....	25.079,00 m <sup>2</sup>

**2.3 Cumplimiento de la normativa**

- **Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).**

La presente modificación se redacta con el objeto de formular una MODIFICACIÓN del Plan Parcial de Ordenación del Sector U.P.2R-B, PARCELAS R-7A, R-7B, DS Y PD, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DEL PINATAR, pues según el artículo 173.1 de La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM),

*“Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.”*

La modificación del plan parcial en cuestión se ajusta plenamente a lo dispuesto en la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, en particular en lo referente a las modificaciones no estructurales del planeamiento urbanístico. De acuerdo con el artículo [aplicable] de la citada ley, las modificaciones no estructurales son aquellas que no afectan a la ordenación estructural del territorio ni suponen un cambio en los elementos fundamentales del planeamiento, tales como las infraestructuras básicas o el uso del suelo para

sistemas generales. En nuestro caso, la modificación propuesta se limita a ajustes menores en los usos pormenorizados y en las condiciones de edificabilidad, sin alterar la estructura general del planeamiento vigente ni la configuración básica del territorio.

Además, la actuación ha sido coordinada con los procedimientos ambientales correspondientes, garantizando la compatibilidad de la modificación con los principios de sostenibilidad ambiental, económica y social que establece la ley. Asimismo, se ha asegurado que la modificación no implica una recalificación del suelo ni supone cargas adicionales para los servicios urbanísticos del municipio.

La modificación únicamente tiene por objeto modificar a través de un nuevo texto, la redacción de algunas determinaciones contenidas en el Plan Parcial en lo que respecta a la obligación de fijar los límites entre el uso dotación y servicios y el parque deportivo, así como permitir la edificación de vivienda unifamiliar en las parcelas R-7a y R-7b, actualmente destinadas a vivienda colectiva.; todo ello manteniendo el resto de las determinaciones que se establecen en el instrumento, sin que éstas sufran modificación alguna.

Por todo ello, se concluye que la modificación no estructural propuesta cumple con lo establecido en la Ley 13/2015, ajustándose a los procedimientos y requisitos legales vigentes.

- **al Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**

La presente modificación del plan parcial cumple con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en lo referente a las actuaciones urbanísticas de modificación de planeamientos. Según establece el artículo [aplicable], las modificaciones que no alteran la estructura general del territorio ni afectan a los sistemas generales pueden ser consideradas no

estructurales, siempre que se ajusten a las normativas locales y autonómicas y respeten el planeamiento superior.

En nuestro caso, la modificación se circunscribe a ajustes menores en la ordenación pormenorizada, tales como cambios en la distribución de usos del suelo y las condiciones edificatorias, sin alterar los sistemas generales, las infraestructuras básicas ni los equipamientos públicos previstos. Además, la modificación respeta los principios básicos establecidos en el Real Decreto Legislativo, como la sostenibilidad ambiental, la cohesión territorial y el uso racional del suelo, conforme a los objetivos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida urbana.

También se ha garantizado que la modificación no compromete la funcionalidad de las redes de infraestructuras ni implica cargas adicionales para la administración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos relativos a la gestión económica del planeamiento urbanístico.

Por lo tanto, podemos afirmar que la modificación del plan parcial se ajusta plenamente a las disposiciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, respetando los límites y condiciones establecidos para las modificaciones no estructurales y garantizando su coherencia con el ordenamiento jurídico vigente.

- **Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.**

La modificación no estructural del plan parcial sometida a consideración se ajusta a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. El reglamento establece que las modificaciones no estructurales de los planes parciales deben respetar la estructura general del plan y no pueden alterar los elementos fundamentales de la ordenación, tales como los sistemas generales o las infraestructuras básicas.

En este sentido, la modificación propuesta introduce cambios menores en la ordenación pormenorizada, sin afectar a la estructura del plan general ni modificar las infraestructuras ni los servicios esenciales. Asimismo, la redistribución de los usos y las condiciones edificatorias se realiza dentro de los parámetros permitidos, manteniendo la coherencia con los objetivos del plan general y garantizando la viabilidad de las actuaciones urbanísticas proyectadas.

Asimismo, se ha dado cumplimiento a los procedimientos de evaluación, exposición pública y aprobación establecidos en el reglamento, asegurando la participación de los agentes implicados y la transparencia del proceso.

Por tanto, se concluye que la modificación no estructural cumple con las exigencias del Reglamento de Planeamiento de 1978, respetando los límites y condiciones impuestas por la normativa vigente.

- **Justificación del cumplimiento normativo respecto a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio**

La modificación no estructural del plan parcial presentada no se ve afectada por lo establecido en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Esta normativa se refiere a las condiciones de accesibilidad y no discriminación en los espacios públicos, tales como aceras, viales, plazas y otros elementos urbanizados de titularidad pública.

En este caso, la modificación propuesta afecta únicamente a parámetros de uso del suelo privado y no contempla intervenciones en los espacios públicos, tales como viales, aceras o zonas peatonales, que son los elementos sobre los que recaen las exigencias de accesibilidad que establece la citada orden. No se alteran, por tanto, los accesos a los espacios públicos ni las condiciones de movilidad o accesibilidad en las áreas comunes.



Por todo ello, podemos concluir que la Orden TMA/851/2021 no es aplicable en el ámbito de esta modificación no estructural del plan parcial, dado que no se interviene en elementos urbanísticos de carácter público.

### **3 CONCLUSIÓN.**

Con la presente memoria y los demás documentos que se acompañan queda suficientemente definida la "Modificación Nº 1 del PP del Sector U.P.-2R-B" de San Pedro del Pinatar.

San Pedro del Pinatar, a diciembre de 2024

Fdo: Andrés Rojo López

Arquitecto. Colegiado nº 2.181

## 4 MODIFICACIÓN PROPUESTA.

### 4.1 Documentos a los que afectan.

El presente documento no varía las ordenanzas de edificación de las parcelas no contempladas en esta modificación y existentes en el Plan Parcial.

### 4.2 Contenido de la Modificación Propuesta.

El contenido de la modificación Nº 1 del PP del Sector U.P.-2R-B de San Pedro del Pinatar, se redacta para permitir el uso unifamiliar adosado en las parcelas R-7a y R-7b, así como para redefinir la alineación entre la parcela DS y PD, sin variar ni la edificabilidad, ni alturas máximas, ni el número máximo de viviendas. De hecho, debido al cambio de tipología y la exigencia de retranqueo a fachada, se verá reducida la edificabilidad y el número de viviendas.

## 5 NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

### 5.1 Objeto y Cumplimiento de la Legislación sectorial aplicable.

El marco jurídico en que se encuadra esta modificación viene de la mano de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM), norma que viene a sustituir el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de junio; ley que se postula como una exigencia legislativa para dar cabida a las regulaciones más actuales de ordenación del territorio en nuestra región.

De conformidad con lo establecido en el artículo 152 de la LOTURM, se presenta en este documento la "MODIFICACIÓN Nº 1 del PP del Sector U.P.-2R-B" de San Pedro del Pinatar.

Tiene por objeto esta modificación definir la preordenación básica, delimitando su ámbito, estructura general y zonificación básica, con posibles alternativas, para su oportuna tramitación. Tal y como dispone el apartado 2 del mismo artículo, es preceptiva para todos los instrumentos de planeamiento, excepto para el estudio de detalle; premisa esta primera, que se cumple en este supuesto ya que estamos ante una modificación puntual de un plan parcial.

Respecto al contenido de la modificación, nada establece la ley de carácter concreto, es por ello, que, dado que el fin fundamental del mismo es la modificación de un plan parcial, será por tanto necesario que la modificación contenga los documentos que se exigen en el artículo 142 de la LOTURM, esto es, los documentos propios que integran un plan parcial.

Es por todo ello que, en aras de dar cumplimiento a lo estipulado de la indicada ley, así como en sus artículos que son de aplicación, se presenta la "MODIFICACIÓN Nº 1 del PP del Sector U.P.-2R-B" de San Pedro del Pinatar

En el siguiente apartado se redacta las nuevas ordenanzas de edificación a efectos de su publicación.

## **5.2 Nueva redacción de las Ordenanzas Reguladoras afectadas.**

### **4.- ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **4.1.- GENERALIDADES.**

El objeto de las presentes ordenanzas es el de determinar dentro del ámbito del plan parcial tanto el uso de los terrenos y parcelas resultantes de la ordenación, como las condiciones que deben reunir las edificaciones en cada una de las zonas definidas.

Se regulan igualmente las condiciones a que deben ajustarse las parcelaciones, reparcelaciones, proyectos de obras de urbanización y estudios de detalle.

Los conceptos empleados y su terminología responden a los del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar, y a los de la Ley del Suelo y sus reglamentos.

#### **4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como suelo urbanizable programado, para el cual se ejercerá las facultades del derecho de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

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

#### 4.2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo está clasificado por el P.G. como Urbanizable Programado, Sector U.P. 2R-B, dentro de la segunda etapa de su programación. A su vez, el P.P. califica las parcelas resultantes en las siguientes zonas:

##### 4.2.1.1 Zona 2- 2R-B "RESIDENCIAL".

Dentro de la zona 2-2R-B se distinguen a su vez cuatro subzonas: UAS "Unifamiliar Aislada", UAD "Unifamiliar Adosada", UCAD "Unifamiliar-Colectiva Adosada" y VC "Vivienda Colectiva".

4.2.1.2 Zona 4a- 2R-B "CENTROS DOCENTES", Se incluyen en esta zonificación las parcelas destinadas a equipamiento escolar.

##### 4.2.1.3 Zona 4b- 2R-B "EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS".

Dentro de la zona 4-2R-B se distinguen a su vez tres subzonas: ES "Equipamiento Social", DS "Dotaciones y Servicios" y PD "Parque Deportivo".

##### 4.2.1.4 Zona 5- 2R-B "ESPACIOS LIBRES".

Todas las parcelas incluidas en esta zona corresponden a la categoría de "Parques y Jardines Públicos".

#### 4.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán desarrollarse en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en los artículos 91 de la Ley del Suelo y 66 del Reglamento de Planeamiento.

#### 4.2.3.- PARCELACIONES.

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 259 de la Ley del Suelo y concordantes de sus Reglamentos.

#### 4.2.4.- REPARCELACIONES.

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley del Suelo, permitiéndose en todo el ámbito del Plan, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los artículos 165 a 170 de la Ley del Suelo y concordantes de sus Reglamentos.

#### 4.2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto por los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fijan en este documento.

#### 4.2.6.- UNIDADES DE EJECUCION.

La ejecución del plan parcial se podrá llevar a cabo, sin perjuicio de la delimitación que en él se contiene, mediante la delimitación de nuevas unidades de ejecución, según lo dispuesto en la Sección 3ª del Reglamento de Gestión Urbanística y cumpliendo las condiciones señaladas en el art.144 de la Ley del Suelo.

#### 4.3.- NORMAS DE EDIFICACION.

Las aplicables a este Plan Parcial son las correspondientes del P.G.O.U., para sus zonas específicas.

Las de carácter general del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar.

Las del sector U.P. 2R-B

Las de régimen de Suelo Urbano, de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Las Ordenanzas Municipales, por tener este carácter las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano.

Las propias del Plan Parcial.

##### 4.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS.

Para las obras relacionadas con las vías públicas, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar en sus OO.MM.

##### 4.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION.

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones siguientes de las OO.MM. de Edificación del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar.

- a) Disposiciones generales OO.MM. de edificación y uso del suelo.
- b) Normas de planeamiento en suelo urbanizable de uso residencial.
- c) Normas sobre prevención de incendios, Anexo a las OO.MM. de edificación.

##### 4.3.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Con carácter general, todas las edificaciones cumplirán con lo previsto a este fin por las O.O.M.M. de Edificación del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar.

#### 4.4.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

##### 4.4.1.- ORDENANZA 1ª - Zona 2- 2R-B "Residencial"

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan pormenorizadamente para las correspondientes subzonas:

#### 4.4.1.3.- Subzona VC “Vivienda Colectiva”.

##### Condiciones de Uso:

USOS PERMITIDOS: Se permiten viviendas o despachos profesionales sin limitación en las plantas primera y segunda, el uso comercial es obligatorio en planta baja, dentro de la tipología de edificación prevista, vivienda colectiva.

USOS COMPATIBLES: Se admite sin limitación el uso comercial y artesanal en las plantas bajas de los edificios, así como el de aparcamiento.

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías, así como el residencial en planta baja, o el dotacional por manzanas completas.

##### Condiciones de edificación.

Tipología: Las construcciones, responderán al tipo de edificación en manzana cerrada.

##### Edificabilidad:

La edificabilidad total para uso comercial es de: ..... 3.017,54 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad total para uso residencial es de: ..... 5.356,54 m<sup>2</sup>.

La superficie incluida en esta subzona es de: ..... 3.432,03 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad total para esta zona es de ..... 8.374,08 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad sobre manzana neta será:

Para uso comercial: ..... 0,87923 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para uso residencial: ..... 1,56075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estos coeficientes resultan de dividir la edificabilidad global entre la superficie bruta correspondiente a esta subzona. La edificabilidad pormenorizada para cada una de las parcelas se establecerá en los proyectos de compensación o reparcelación,

##### Otras condiciones:

Altura máxima: ..... 3 plantas, (10 m)

Ocupación máxima: ..... La señalada en los planos de ordenación.

Fondo máximo: ..... No se fija

Parcela mínima: ..... 200 m<sup>2</sup>.

Diámetro inscrito: ..... 6 m

Fachada mínima: ..... 6 m.

Se permite el retranqueo de las plantas bajas, formando soportales, con una profundidad de 3 m respecto de la alineación oficial. Estos retranqueos serán obligatorios para los edificios que den frente al vial que se proyecta como límite

sur (actual calle Vélez Blanco), Manzanas R-12a y R-12b. En las restantes fachadas sólo se permitirá cuando se lleve a cabo a lo largo de todo el frente de la manzana.

Sobre las bandas de retranqueo sólo podrán construirse sótanos, enrasados con el nivel de la acera.

Los soportes tendrán una dimensión mínima de 45 x 45 cm., y deberán ir modulados con vanos de luz libre igual a 3 m., a lo largo de toda la fachada.

La altura de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado correspondiente a la planta primera será de 4 m.

La altura de coronación de los edificios será con carácter obligatorio de 10 m a contar desde la rasante de la acera en el centro de la manzana hasta la cara inferior del último forjado.

#### Aparcamiento:

Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.

#### Calles peatonales:

Las edificaciones que se proyectan con fachadas a las calles peatonales indicadas en el plano de ordenación deberán disponer de acceso para vehículos desde, al menos, una de las calles con acceso rodado contiguas. Se prohíbe el acceso de vehículos a través de dichas calles peatonales.

#### Condiciones de estética:

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado. Las parcelas quedarán abiertas en la franja de retranqueo de 3,5 metros que se señala, que se fija como alineación de los edificios. Las zonas de soportal, serán de uso público. Se permite para la localización de expositores, terrazas u otras instalaciones propias del comercio.

#### **4.4.1.4.- Subzona UCAD “Unifamiliar-Colectiva Adosada”**

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación.



### Condiciones de Uso:

**USOS PERMITIDOS:** Se permiten viviendas, en la categoría de vivienda unifamiliar, colectiva, alineada, agrupada o separada a linderos, así como el uso comercial en planta baja de la manzana R-7a, con una cuantía mínima de 763,83 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

**USOS COMPATIBLES:** Se admiten, únicamente los usos propios de anexos de vivienda, tales como trastero, buhardillas, así como el uso de despachos u oficinas profesionales, anexos al uso fundamental, así como el de aparcamiento. Se admite, sin limitación, el uso comercial y artesanal en la planta baja de la manzana R-7a.

**USOS PROHIBIDOS:** Se prohíbe el uso de almacenes y el industrial en todas sus categorías, así como el dotacional por manzanas completas. Igualmente, se prohíbe el uso comercial en la manzana R-7b.

### Condiciones de edificación:

**Tipología:** Las construcciones responderán al tipo de edificación aislada, alineada o agrupada, y separadas a fachada o fachadas.

### Edificabilidad:

La edificabilidad total para esta zona es de 13.195,61 m<sup>2</sup>.  
La superficie incluida en esta subzona es de 5.408,08 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total mínima para uso comercial  
a ubicar en la manzana R-7a: ..... 763,83 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total para uso residencial a  
ubicar en la manzana R-7a: ..... 5.260,48 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total para uso residencial a  
ubicar en la manzana R-7b: ..... 7.171,30 m<sup>2</sup>.

El índice de edificabilidad sobre manzana neta será:  
Para uso comercial (manzana R-7a): ..... 0,30937 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para uso residencial (manzana R-7a): ..... 2,13061 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para uso residencial (manzana R-7b): ..... 2,43998 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estos coeficientes resultan de dividir la edificabilidad total entre la superficie bruta correspondiente en esta subzona. La asignación pormenorizada sobre las parcelas resultantes se llevará a cabo a través del proyecto de reparcelación.

### Otras condiciones:

Altura máxima: ..... 3 plantas (10 m)



Ocupación máxima: ..... La resultante de aplicar los retranqueos  
perimetrales por manzanas.  
Fondo máximo: ..... No se fija  
Retranqueos a fachada: ..... 3 m  
Retranqueos a linderos: ..... 3 m (\*)  
Parcela mínima: ..... 80 m<sup>2</sup>.  
Diámetro inscrito: ..... 6 m.  
Fachada mínima: ..... 6 m.

(\*) Al objeto de evitar medianeras vistas, será exigible este retranqueo en los casos de vivienda unifamiliar, colectiva, alineada o agrupada, cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes para actuar de igual modo, formalizado ante fedatario público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

#### Comercial:

El uso comercial, a situar en planta baja de la manzana R-7a, tendrá una cuantía mínima de 763,83 m<sup>2</sup> de superficie construida. Cualquier parcelación o segregación de esta manzana deberá estudiarse y concretarse pormenorizadamente con el objeto garantizar adecuadamente la superficie mínima construida destinada a este uso.

#### Aparcamiento:

Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos. Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, en cuyo caso no podrán cubrirse ni cerrarse. Se permite el acceso de vehículos a través de la calle peatonal.

Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.

#### Condiciones estéticas:

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado.

#### Vallados:

Las parcelas se pondrán cercar con muros de obra hasta una altura de 1 m. y el resto hasta 2 m. con cerramiento ligero o seto de arbustos. Las zonas perimetrales, se tratarán adecuadamente con jardinería.

#### **4.4.1.5.- Condiciones comunes a las cuatro Subzonas**

Cualquier otro aspecto edificatorio no contemplado en estas ordenanzas se definirá de acuerdo a la Ordenanza de Edificación del P.G. de Ordenación de San Pedro del Pinatar.

#### 4.4.3.- ORDENANZA 3ª-Zona 4b 2R-B,"Equipamientos y Servicios".

Objeto: Será de aplicación a las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, diferenciadas en las subzonas de equipamientos social, dotaciones y servicios y parque deportivo.

Condiciones de uso:

##### USOS PERMITIDOS:

Para Equipamiento Social:

. - Asistencial, Sanitario, Administrativo, Recreativo, Cultural, Comunidad o Culto y Aparcamiento en superficie.

Los usos hostelero o de oficina sólo se admiten como complementarios del principal.

Para Dotaciones y Servicios:

. - Comercial en todas sus categorías, Hoteles, Hoteles-Apartamentos, Apartamentos turísticos u Hostelero, Oficinas y todos los permitidos para los usos Social y Deportivo, así como Aparcamiento en Superficie.

Para Parque Deportivo:

. - Instalaciones deportivas, al aire libre o cubiertas. Las instalaciones complementarias propias de estos centros, tales como vestuarios, locales sociales, de reunión o dirección, cafetería. Se admiten, asimismo los propios de parques y jardines (casetas o kioscos) y Aparcamiento en superficie.

##### USOS COMPATIBLES:

Se admite en las parcelas de uso de equipamiento social y dotacional la construcción de una vivienda anexa a la instalación o centro, cuando la misma derive y sea necesaria como consecuencia del uso específico de la edificación y siempre como elemento auxiliar.

Se admiten, asimismo todos los usos propios de servicios urbanos, tales como centros de transformación eléctrica, centrales de mando de redes o servicios, depósitos reguladores etc.

##### USOS PROHIBIDOS:

Quedan excluidos los usos industriales y de almacenes en todas sus categorías, el uso docente y el residencial (con la excepción señalada en el Art.2º). Así como los depósitos funerarios, crematorios o tanatorios y similares.

**Condiciones de edificación:**

**Tipología:**

La disposición de las edificaciones sobre estas parcelas será libre. Pudiendo adosarse a los frentes de parcela y a los linderos con parcelas de la misma zonificación.

**Edificabilidad:**

La edificabilidad para las parcelas definidas es la siguiente:

Para Equipamiento Social .....	2.857,00 m <sup>2</sup> .
Para Dotaciones y Servicios .....	11.019,00 m <sup>2</sup> .
DS-1 .....	6.181,60 m <sup>2</sup> .
DS-2 .....	4.837,40 m <sup>2</sup> .
Para Parque Deportivo .....	<u>1.000,00 m<sup>2</sup>.</u>
Total .....	14.876,00 m <sup>2</sup> .

**Otras Condiciones:**

a). - **Para Equipamientos Social y Dotaciones y Servicios:**

Altura máxima (H): .....	5 plantas (15 m) (*)
Fondo máximo: .....	No se fija
Ocupación máxima: .....	100%
Retranqueo a Parque Deportivo: .....	¼ H, con un mínimo de 3 m (sólo para uso Dotacional y Servicios)
Retranqueos a linderos: .....	¼ H, con un mínimo de 3 m
Parcela mínima: .....	500 m <sup>2</sup> (**)
Diámetro inscrito: .....	20 m
Fachada mínima .....	20 m

(\*) Con la excepción permitida por la Ordenanza 4 del P.G.O.U.

(\*\*) Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles según su propia normativa sectorial.

b). - **Para Parque Deportivo:**

Altura máxima: .....	2 plantas (10 m)
Ocupación máxima: .....	50%
Retranqueos a linderos: .....	5 m
Retranqueos a fachadas: .....	5 m
Retranqueos entre edificios: ....	5 m

La parcela se considera indivisible, con la misma excepción señalada en el apartado a).

### Aparcamiento:

Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación sus dimensiones mínimas serán de 2,20 x 4,50 (metros). Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, dentro de las bandas de retranqueo. En este caso podrán cubrirse, pero no cerrarse. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.

### Condiciones de Higiene y Estética:

Se estará a lo dispuesto por las O.O.M.M. del P.G.O.U.

#### 4.4.5 ORDENANZA 5ª - Ordenanzas Medioambientales de aplicación en el desarrollo de las parcelas afectadas por la Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B (Parcelas R-7a, R-7b, DS y PD) en el término municipal de San Pedro del Pinatar.

El promotor deberá cumplir todas las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental y sus revisiones y las contempladas en la "Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente por la que se formula Informe Ambiental", en tanto no contradigan lo establecido en el Informe Ambiental.

Todas las medidas preventivas y correctoras contempladas, son de obligado cumplimiento para el promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

#### **4.4.5.1.- Medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental y sus revisiones.**

#### MEDIDAS SOBRE LA ATMÓSFERA

Este apartado hace referencia al conjunto de impactos generados básicamente por la ejecución de la Modificación del Plan Parcial durante la fase de urbanización y construcción, como es el caso de emisión de polvo, de gases contaminantes y ruido, siendo estos impactos de baja incidencia por su carácter puntual, y reversibles a corto plazo. Además, la fase de urbanización ya se realizó en su momento y las medidas sobre la edificación de estas parcelas no son objeto de este estudio. No obstante, se establecen las siguientes medidas:

- Medidas correctoras sobre las emisiones de polvo.

Las medidas correctoras sobre las emisiones de polvo se deberán aplicar principalmente en la fase de construcción del proyecto. Las emisiones de polvo

se deben fundamentalmente a las actividades de las maquinarias en las labores de movimientos de tierra, transporte de materiales y su acopio, etc.

En general, para minimizar los efectos de los impactos relacionados con el polvo, se deberá proceder al riego periódico de las superficies de operación y de las zonas de acopio de materiales. También sería interesante que se redujeran las alturas de los montículos donde se acumulan materiales, es decir, de las zonas de acopio de materiales.

Asimismo, los camiones deberán cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de las partículas a la atmósfera o utilizar cualquier sistema que consiga la finalidad pretendida. Los riegos tendrán lugar tantas veces como las condiciones del lugar o las características de la actuación lo demanden, siendo más frecuente en verano. La eficacia de control se cuantifica en una reducción de las partículas totales emitidas entre un 84% y un 56%.

Asimismo, se procederá a la retirada de los viales y del área de trabajo, el material formado por acumulación de polvo. La aplicación de esta medida minimiza la intensidad de los impactos relacionados con la emisión de polvo, ya sean directos o indirectos; disminuye la extensión de los mismos en términos de extensión puntual, disminuye la persistencia, así como el tiempo necesario para que se produzca la condición de reversibilidad.

- Medidas correctoras sobre las emisiones de gases en combustión.

Durante las fases de obra, con el objeto de minimizar las emisiones de gases de combustión de los distintos vehículos y maquinarias utilizadas, se deberá controlar la puesta a punto de los mismos de modo que se garantice su perfecto funcionamiento; también, y en el mismo sentido, todo vehículo o maquinaria utilizado deberá estar al día de las diferentes revisiones y controles que determine la normativa sectorial al respecto, como ITV u otras.

- Medidas correctoras sobre las emisiones de ruido.

Para minimizar los posibles efectos de la contaminación acústica, en primer lugar, hay que insistir sobre el control del estado de la maquinaria y vehículos que sean utilizados, ya que estos constituyen la principal fuente de ruido. De aquí la doble importancia de la medida que ya se indicó para minimizar las afecciones por gases de combustión.

También el control del aislamiento debe tener su aplicación en lo referente a aislamiento acústico en función de la normativa al respecto. Para el control de los niveles de ruido se estará a lo dispuesto en el Decreto 48/1998, de 30 de Julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido de Murcia y la legislación estatal de Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

## MEDIDAS SOBRE EL SUELO

Como vemos, esta modificación no afecta a la urbanización de las parcelas ya aprobadas en el planeamiento actual. En cualquier caso, se establecen las siguientes medidas:

- Con carácter previo a las actuaciones, se identificarán las zonas de acopio de materiales y ocupación del suelo y se ubicarán estas, en superficies los más alejadas posible de los viales anexos y de puntos bajos donde se puede producir acumulación de agua.
- Los movimientos del terreno serán los imprescindibles adaptándose a la topografía existente.
- Se deberá reutilizar la tierra procedente la nivelación del terreno y excavación de las zanjas en la propia obra, en caso de resultar material sobrante se llevará a vertedero controlado.
- En la medida de lo posible se mantendrá la capa de suelo fértil para su posterior reutilización en las zonas verdes.
- Se evitará la circulación de personal y maquinaria fuera del ámbito de actuación.
- Durante la ejecución de las obras, a no ser que sea estrictamente necesario, se prohibirá la circulación de los operarios y maquinaria fuera de la parcela de actuación.
- Se evitará el vertido al suelo de sustancias contaminantes. No se permiten vertido de escombros, hormigones, ni otras acciones que puedan dar lugar a un episodio de contaminación. En caso de producirse, se retirarán de forma inmediata en base a un plan de contingencia.
- No se realizarán vertidos de tierras, así como tampoco de otro elemento o residuo sólido o líquido (gasoil, aceites, etc.) procedentes de las obras en el entorno de la zona de obras u otro lugar.
- El mantenimiento de la maquinaria se realizará en los talleres especializados. Si fuera necesario realizar un cambio de aceite o cualquier otra reparación en el lugar de la obra, los aceites usados o cualquier otro tipo de residuo, se entregarán a gestores autorizados
- Tras la ejecución del proyecto y obra, se procederá a retirar escombros y materiales sobrantes o restos de la obra. Se procederá a la limpieza de los terrenos afectados, depositando los residuos inertes en vertederos legalizados e identificados, o en su caso, contratando un gestor autorizado para que proceda a la recogida y tratamiento adecuado de los escombros o materiales sobrantes.

## MEDIDAS SOBRE LA HIDROLOGÍA

No existen cauces cercanos en el ámbito de actuación. Por lo que no se establecen medidas concretas para la protección de las aguas superficiales. En

cualquier caso, las especificadas en el epígrafe anterior para el suelo, servirán para salvaguardar las aguas subterráneas.

Deberá garantizarse la correcta conexión a la red general de abastecimiento y saneamiento, (siendo esta última separativa), antes de la puesta en marcha de la actividad.

### MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN Y FAUNA

En general, se puede argumentar que todas las medidas relativas a la conservación o mejora de la vegetación presentan un factor positivo sobre la fauna. De igual forma, las acciones encaminadas a eliminar o minimizar los impactos sobre los elementos del medio físico, tienen un efecto sinérgico sobre la regeneración de la fauna en el entorno de actuación.

Respecto a los espacios verdes ajardinados, se procederá a implantar, especies autóctonas y de fácil adaptación al entorno, primando el uso de las primeras.

Respecto a las medidas destinadas al control de la contaminación atmosférica, de ruidos y vibraciones, se consideran plenamente válidas para minimizar la afección de la fauna existente en el ámbito de actuación.

### MEDIDAS SOBRE EL PAISAJE

Se producirá una afección temporal al paisaje por la presencia de maquinaria y personal en la zona. Como medida correctora sobre el paisaje, se propone la colocación de malla protectora para evitar el impacto visual en las zonas donde se ejecuten las obras, con el fin de minimizar su visibilidad desde las zonas circundantes. En la fase de funcionamiento, el paisaje sufrirá una transformación permanente derivada de las edificaciones e instalaciones previstas, este hecho es inevitable, pero recordemos que se trata de una zona inmersa en la trama urbana, sin ningún valor paisajístico destacable.

### MEDIDAS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

Tal como se describe en el apartado correspondiente, los impactos producidos sobre el medio socioeconómico son de carácter positivo. De este modo, el desarrollo de las actuaciones propuestas influye positivamente sobre el bienestar económico social de San Pedro del Pinatar.

### MEDIDAS ESPECIFICAS PARA ADAPTACIÓN Y LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El desarrollo de la modificación del plan parcial, pueden conllevar acciones que impacten, directa o indirectamente, sobre el cambio climático. En este sentido, se propone a continuación en el siguiente apartado una serie de medidas

específicas en el ámbito del cambio climático para el desarrollo de la modificación del plan parcial en San Pedro del Pinatar:

- Se establecerán medidas de renaturalización de las ciudades
- Se implantarán medidas contra la impermeabilización de suelos urbanos existentes mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).
- Se fomentará la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD).
- Se adoptarán medidas de captación del agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y evitar así el vertido de agua acumulada en cubiertas a las vías públicas, para no incrementar las escorrentías en episodios de precipitación de carácter intenso.
- Se incorporará en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial la obligación de la Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013 a los edificios que se proyecten en las parcelas objeto de modificación.
- Para garantizar el cumplimiento de esta obligación la licencia de obras de los futuros edificios quedará condicionada a que el proyecto constructivo incluya los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de consumo de energía casi nulo.
- De la misma forma, en el proyecto constructivo se destinará un capítulo a demostrar que salvo inviabilidad técnica o económica se ha proyectado para utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono. En la memoria del proyecto se incluirán la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, destacando la reducción en emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos habituales.

### EXISTENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS

En relación a la existencia de recursos hídricos, la modificación propuesta no comporta nuevas demandas de recursos hídricos, al no producir aumento de edificabilidad, alturas máximas y nº de viviendas. De hecho, debido al cambio de tipología y la exigencia de retranqueo a fachada, se verá reducida la edificabilidad y el número de viviendas.

La demanda de abastecimiento se encuentra garantizada al realizarse de forma directa con la red municipal de agua potable, disponiendo de acometida a pie de parcela.

En caso de prever un incremento de recursos hídricos respecto al planeamiento previamente informado, se deberá comunicar la nueva demanda para que el Organismo de Cuenca se pronuncie respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.

## ZONAS INUNDABLES

Estas parcelas ya están urbanizadas, por lo que las únicas medidas que cabe acometer son las que se pueden establecer en los proyectos de edificación de las mismas cuando se tramite la licencia de obras correspondiente. Para ello, con el fin de obtener licencia, se deberán establecer las siguientes condiciones:

- a. Descripción de la construcción propuesta en relación con las posibles afecciones y vulnerabilidad derivadas del riesgo de inundación.
- b. Justificación de no representar un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- c. Justificación de que no se incrementa la inundabilidad del entorno. -En el caso de edificaciones de nueva planta de carácter residencial en situación básica de suelo urbanizado, justificación de encontrarse a una cota superior a la altura máxima de calado, en T500.
- d. Medidas constructivas adoptadas para disminuir la vulnerabilidad de la edificación-uso ante la inundación y, en su caso, medidas de autoprotección.

### **4.4.5.2.- Medidas preventivas y correctoras contempladas en la Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente por la que se formula Informe Ambiental”.**

#### **A. GENERALES.**

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del ámbito del “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar analizará si éstas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

2. En la Normativa Urbanística y de edificación de esta “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas en este Informe, incluidas las que se especifican en los apartados siguientes derivadas de la fase de consulta en relación a otras Administraciones Públicas afectadas.

3. En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación de la “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos, y en su caso, a las autorizaciones ambientales que le resulte de aplicación.

4. En los proyectos que se desarrollen, se adoptarán medidas que permitan prevenir la contaminación lumínica y sus efectos a la fauna existente, se restringirá al grado mínimo necesario para la seguridad de las personas e instalaciones, tanto en potencia como en número de puntos de luz.

5. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el ayuntamiento de San Pedro del Pinatar, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

6. Se tendrán en consideración medidas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

## **B. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA**

7. Se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.

8. Se deberá considerar el Plan de Mejora de la Calidad del Aire la Región de Murcia 2016-2018, aprobado mediante Resolución de 20 de enero de 2016, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (B.O.R.M. 12/02/2016)

## **C. RESIDUOS**

9. Con carácter general, el Plan Parcial y modificaciones, en caso de haberlas, está sujeto a los requisitos establecidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases, con la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada, con la demás normativa vigente que le sea de aplicación y con las obligaciones emanadas de los actos administrativos tanto precedentes como posteriores, otorgados para su funcionamiento y normas que se establezcan reglamentariamente en la materia que le sean de aplicación.

10. Los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo; en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en

cuenta la mejor técnica disponible. Para lo cual previa identificación, clasificación, o caracterización -en su caso- serán segregados en origen, no se mezclarán ni diluirán entre sí ni con otras sustancias o materiales y serán depositados en envases seguros y etiquetados.

11. Los proyectos de desarrollo del Plan Parcial, 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. Se incluirá 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.

12. Así mismo, todos los residuos generados:

a. Deben ser envasados, en su caso etiquetados, y almacenados de modo separado en fracciones que correspondan, como mínimo según cada uno de los epígrafes de seis dígitos de la Lista Europea de Residuos vigente (LER).

b. El almacenamiento de residuos peligrosos se realizará en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, impidiendo la entrada de agua de lluvia, sobre solera impermeable, disponiendo de sistemas de retención para la recogida de derrames, y cumpliendo con las medidas en materia de seguridad marcadas por la legislación vigente; además no podrán ser almacenados los residuos no peligrosos por un periodo superior a dos años cuando se destinen a un tratamiento de valorización o superior a un año, cuando se destinen a un tratamiento de eliminación y en el caso de los residuos peligrosos por un periodo superior a seis meses, indistintamente del tratamiento al que se destine.

c. Las condiciones para la identificación, clasificación y caracterización, en su caso, etiquetado y almacenamiento darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el REGLAMENTO (UE) Nº 1357/2014 DE LA COMISIÓN y la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE, ambas de 18 de diciembre de 2014.

d. Con el objetivo de posibilitar la trazabilidad hacia las operaciones de tratamiento final más adecuadas, se han de seleccionar las operaciones de tratamiento que, según la legislación vigente, las operaciones de gestión realizadas en instalaciones autorizadas en la Región o en el territorio nacional, o -en su caso- a criterio del órgano ambiental autonómico de acuerdo con los recursos contenidos en los residuos, resulten prioritarias según la Jerarquía de residuos establecida en el artículo 8 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en según el siguiente orden de prioridad: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización, incluida la valorización energética y eliminación atendiendo a que:

- Todos los residuos deberán tratarse de acuerdo con el principio de jerarquía de residuos. No obstante, podrá apartarse de dicha jerarquía y adoptar un orden distinto de prioridades en caso de su justificación ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de éste), por un enfoque de “ciclo de vida” sobre los impactos de generación y gestión de esos residuos y en base a:
  - Los principios de precaución y sostenibilidad en el ámbito de la protección medioambiental.
  - La viabilidad técnica y económica.
  - Protección de los recursos.
  - El conjunto de impactos medioambientales sobre la salud humana, económicos y sociales.
  
- Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento previo a su eliminación salvo que se justifique ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de ésta) de que dichos tratamientos, no resulta técnicamente viables o quede justificado por razones de protección de la salud humana y del medio ambiente de acuerdo con el artículo 27.1 de la Ley 22/2011, de 28 de julio.
  - Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, en el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997 y en el Real Decreto 252/2006, de 3 de marzo, por el que se revisan los objetivos de reciclado y valorización establecidos en la Ley 11/1997, de 24 de abril, por el que se modifica el Reglamento para su ejecución, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril.

13. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en su caso, a la legislación autonómica de su desarrollo y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y además en los proyectos que se deriven de la aplicación del Plan Especial de Reforma Interior:

- No se dispondrá ningún envase, depósito o almacenamiento de residuos sobre el mismo suelo o sobre una zona conectada a red de recogida y evacuación de aguas.
- En las áreas donde se realice la carga, descarga, manipulación, almacenamiento, u otro tipo de operación con materiales contaminantes o residuos que puedan trasladar constituyentes contaminantes de carácter peligroso a las aguas o al suelo, será obligada la adopción de un

sistema pasivo de control de fugas y derrames específico para los mismos.

- Los residuos producidos tras una fuga, derrame o un accidente (incendio y consiguientes operaciones de extinción, etc.), así como los materiales contaminantes procedentes de operaciones de mantenimiento, reparación, limpieza, lavado, etc., de instalaciones, vehículos, recipientes o cualquier otro equipo o medio utilizado serán controlados, recogidos y tratados, recuperados o gestionados de acuerdo con su naturaleza.

14. Los proyectos de desarrollo observarán en todo momento, durante la renovación, los principios de respeto al medio ambiente comunes a toda obra civil, como son evitar la emisión de polvo, ruido, vertidos de maquinaria por mantenimiento, etc.

#### **D. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA GEA E HIDROLOGÍA**

15. En caso de prever un incremento de recursos hídricos respecto al planeamiento previamente informado, se deberá comunicar la nueva demanda para que el Organismo de Cuenca se pronuncie respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.

16. De preverse la realización de algún vertido, directa o indirectamente al DPH, se deberá recabar previamente la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 101 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH. En tal caso, deberá justificarse la suficiencia e idoneidad de los tratamientos e instalaciones previstos para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales generadas.

#### **E. MEDIDAS PARA LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN FRENTE A ACCIDENTES**

17. Deberá cumplirse la legislación sectorial vigente en materia de industria que le sea de aplicación, en concreto los reglamentos de seguridad industrial conforme al articulado de la Ley 21/1992, de 16 de julio, aplicándose las medidas preventivas y correctoras establecidas reglamentariamente para eliminar los efectos negativos al medio ambiente y la seguridad industrial.

#### **F. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.**

18. Respecto a la protección de la fauna:

- Previo al inicio de los trabajos se prospestarán los terrenos para adoptar medidas de protección a la fauna en caso de la existencia de puntos de cría y/o nidos. Las actuaciones de desbroce y movimientos de tierra deben ajustarse fuera del periodo comprendido entre marzo y julio, ambos inclusive, en caso de detectarse en el terreno donde se prevé la actuación

la presencia y comportamiento reproductor de especies que nidifican en el suelo o arbustos.

- Se prohíbe la introducción/liberación de especies exóticas o alóctonas de fauna.
- Se eliminarán las especies exóticas de fauna.
- Se debe evitar la contaminación lumínica empleando luminarias ajustadas a las necesidades y apantalladas para que el flujo luminoso se dirija únicamente hacia abajo y que eviten la atracción de la fauna nocturna.

#### 19. Respecto a la protección de la **flora**:

- En el caso de que existan especies de la flora protegida deberán ser respetadas, y en el caso de que esto no fuera posible deberá solicitarse su trasplante o restitución, según lo establecido en el Artículo 5 del citado Decreto nº 50/2003, de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales.
- Se eliminarán las especies exóticas de flora.
- Las plantas autóctonas propuestas a utilizar en los espacios verdes ajardinados procederán de la región 37 establecidas en el Real Decreto 289/2003, de 7 de marzo, sobre comercialización de los materiales forestales de reproducción, y se encontrarán en buen estado sanitario. Se emplearán plantas procedentes de viveros autorizados que garanticen el origen tanto de plantas como de las semillas.

20. Se respetará en cualquier caso el ejemplar declarado árbol singular de *Populus alba*, próximo a las actuaciones.

### **G. MEDIDAS RELACIONADAS CON LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO.**

Medidas a incorporar como condiciones en relación con el cambio climático en la normativa que regule la ejecución de la "MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7A, R-7B, DS Y PD DE SAN PEDRO DEL PINATAR" (normas urbanísticas, ordenanza, etc.) y que deben condicionar el futuro desarrollo de los proyectos de obras de edificación y otras obras asociadas al mismo, con objeto de reducir y/o compensar su contribución sobre el cambio climático y reducir los costes de adaptación futuros.

## 21. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados.

- Deberán compensar la pérdida definitiva e irreversible de servicios ecosistémicos de captura y almacén de carbono. Por tanto, se debe cuantificar la pérdida de reservas de carbono e incorporar el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono. La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado "Cálculo y Compensación de la pérdida de reservas de carbono", con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en (Documentación de apoyo para el cálculo de reservas de carbono en el procedimiento de evaluación ambiental):

[http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866$m)

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación<sup>1</sup>, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

## 22. Cálculo y compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), en la fase de obras.

- Se deben contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es

---

<sup>1</sup> La compensación de emisiones se planteará mediante emisiones evitadas (energías renovables o cualquier otro tipo de acción), o mediante una absorción equivalente a la reducción de emisiones necesaria (creación de sumideros). Dentro de las opciones de compensación por emisiones evitadas son de especial interés aquellas que son ecoeficientes (es decir son económicamente favorables además de ambientalmente correctas) como son las basadas en energías renovables. La compensación a través de energías renovables tiene además de ventajas económicas, entre otras la ventaja de la fácil comprobación de su instalación y la previsibilidad del rendimiento de la compensación. Por tanto, la compensación se llevará a cabo, preferentemente, mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables que permita el autoconsumo de energía. Cuando la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica, se deberá primar aquellas opciones que no consuman suelo. Con respecto a la absorción en sumideros como opción de compensación, sólo se considerarán los tipos de sumideros y metodologías de cálculo para cuantificar la compensación que utiliza actualmente el Registro Nacional de Huella de Carbono, incluyendo factores de absorción oficiales. De la misma forma, para estimar las emisiones evitadas se utilizarán los factores de emisión oficiales y, preferentemente, los utilizados por el referido Registro Nacional y Proyectos Clima. El proyecto o proyectos asociados a las medidas de compensación deberán obtener todas aquellas autorizaciones, permisos y licencias que sean exigibles según la legislación vigente.

viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir. Deberán cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación, así como la obligación de compensación del 37,7% de las citadas emisiones. La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

- La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación<sup>1</sup>, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

### 23. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia.

- En la toma de decisiones municipales, relativas a la concesión de licencias de edificación, se tomará en consideración la creciente preocupación por la escasez futura en la disponibilidad de agua y por las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los importantes consumos energéticos que supone el dotar de agua a los nuevos desarrollos urbanos. A tal efecto se adoptará el objetivo de extender la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia caída sobre las zonas impermeables y de reutilizar las aguas grises de los proyectos constructivos que soliciten licencia de edificación. Cada metro cubico de agua de lluvia aprovechada evita el consumo de agua suministrada y, en consecuencia, las emisiones necesarias para su potabilización y distribución. La recogida de aguas pluviales contribuye, además, a cumplir el objetivo de “reducir la escorrentía torrencial”, en la medida en que una parte de la precipitación es retenida y recogida en depósitos. El agua recuperada puede utilizarse, además de para aquellos usos domésticos que lo permitan, para reverdecer (pequeños jardines setos, etc.) y generar sombra. La vegetación creada puede absorber una parte de las emisiones de CO<sub>2</sub> y contribuir a su compensación.
- Para la obtención de las licencias de edificación, los proyectos, salvo inviabilidad técnica demostrada, habrán de incorporar medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su

aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, la licencia de edificación quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anejo específico del proyecto con el nombre de anejo de contribución a la adaptación al cambio climático mediante captura y aprovechamiento el agua de lluvia.

24. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para que los edificios sean de consumo de energía casi nulo, conforme con el código técnico de la edificación, y completar esta obligación más allá de la fase de funcionamiento.

- De acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, todos los edificios nuevos de titularidad privada habrán de incluir en su proyecto los elementos que permitan demostrar que se ha proyectado para ser “edificios de consumo de energía casi nulo”. Esta obligación de “consumo de energía casi nulo” es, desde el 24 de septiembre de 2020, exigible a cualquier nueva construcción de edificios e intervenciones en los existentes que requieran licencia de obras. La exigencia de “edificio de consumo casi nulo” solo alcanza a la fase de funcionamiento o vida útil del edificio una vez construido. Sin embargo, se deberían contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir, tal y como se ha señalado anteriormente. Igualmente, se deben contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático.
- En relación con el consumo energético, se deben impulsar medidas de eficiencia energética (iluminación, climatización, equipos, etc.), potenciando el uso de energías renovables y minimizando los consumos energéticos. Por tanto, se propone que el proyecto de edificación incorpore, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético.
- Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, el proyecto incluirá los aspectos señalados en relación con la producción y consumo de energía renovable en un anejo específico (con el nombre de Generación y consumo de energías renovables más allá de la exigida para compensar emisiones).

## 25. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad.

- En relación a la concesión de licencias de edificación, será obligatorio la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos en los nuevos edificios y aquellos de los existentes sometidos a intervenciones que requieran licencia de obras. Se adopta, así, como objetivo el recogido en la Directiva de eficiencia energética en los edificios y en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) remitido por España a la Comisión Europea, que contempla el impulso de la movilidad eléctrica como medida para reducir el consumo de energía y las emisiones del parque automovilístico.
- Los proyectos de edificios nuevos que cuenten con una zona de uso para aparcamiento, ya sea interior o exterior adscrita al edificio, dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto:
  - En los edificios de uso residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.
  - En los edificios de uso distinto al residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.
- En los edificios de uso distinto al residencial privado que sean centros de atracción de viajes, la dotación será mayor que la establecida con carácter general, debiéndose instalar una estación de recarga por cada 10 plazas de aparcamiento y siempre, como mínimo, una estación de recarga. Las obligaciones anteriores les serán de aplicación a proyectos que afecten a edificios existentes siempre que se trate de cambios de uso característico del edificio o reformas que incluyan intervenciones en el aparcamiento o en las que se renueve más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.
- En aparcamientos o estacionamientos de nueva construcción o sujetos a reformas importantes no ubicados en un edificio ni adyacentes al mismo, con la exclusión de aquellos aparcamientos no permanentes, preparados para eventos de pocos días de duración, tales como fiestas, verbenas, acontecimientos deportivos o similares, se deberá instalar como mínimo un punto de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento.

## **6 TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.**

### **4.- ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **4.1.- GENERALIDADES.**

El objeto de las presentes ordenanzas es el de determinar dentro del ámbito del plan parcial tanto el uso de los terrenos y parcelas resultantes de la ordenación, como las condiciones que deben reunir las edificaciones en cada una de las zonas definidas.

Se regulan igualmente las condiciones a que deben ajustarse las parcelaciones, reparcelaciones, proyectos de obras de urbanización y estudios de detalle.

Los conceptos empleados y su terminología responden a los del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar, y a los de la Ley del Suelo y sus reglamentos.

#### **4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como suelo urbanizable programado, para el cual se ejercerá las facultades del derecho de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

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

##### **4.2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

El suelo está clasificado por el P.G. como Urbanizable Programado, Sector U.P. 2R-B, dentro de la segunda etapa de su programación. A su vez, el P.P. califica las parcelas resultantes en las siguientes zonas:

###### **4.2.1.1 Zona 2- 2R-B "RESIDENCIAL".**

Dentro de la zona 2-2R-B se distinguen a su vez cuatro subzonas: UAS "Unifamiliar Aislada", UAD "Unifamiliar Adosada", UCAD "Unifamiliar-Colectiva Adosada" y VC "Vivienda Colectiva".

###### **4.2.1.2 Zona 4a- 2R-B "CENTROS DOCENTES",** Se incluyen en esta zonificación las parcelas destinadas a equipamiento escolar.

#### 4.2.1.3 Zona 4b- 2R-B "EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS".

Dentro de la zona 4-2R-B se distinguen a su vez tres subzonas: ES "Equipamiento Social", DS "Dotaciones y Servicios" y PD "Parque Deportivo".

#### 4.2.1.4 Zona 5- 2R-B "ESPACIOS LIBRES".

Todas las parcelas incluidas en esta zona corresponden a la categoría de "Parques y Jardines Públicos".

#### 4.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán desarrollarse en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en los artículos 91 de la Ley del Suelo y 66 del Reglamento de Planeamiento.

#### 4.2.3.- PARCELACIONES.

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 259 de la Ley del Suelo y concordantes de sus Reglamentos.

#### 4.2.4.- REPARCELACIONES.

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley del Suelo, permitiéndose en todo el ámbito del Plan, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los artículos 165 a 170 de la Ley del Suelo y concordantes de sus Reglamentos.

#### 4.2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto por los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fijan en este documento.

#### 4.2.6.- UNIDADES DE EJECUCION.

La ejecución del plan parcial se podrá llevar a cabo, sin perjuicio de la delimitación que en él se contiene, mediante la delimitación de nuevas unidades de ejecución, según lo dispuesto en la Sección 3ª del Reglamento de Gestión Urbanística y cumpliendo las condiciones señaladas en el art.144 de la Ley del Suelo.

### 4.3.- NORMAS DE EDIFICACION.

Las aplicables a este Plan Parcial son las correspondientes del P.G.O.U., para sus zonas específicas.

Las de carácter general del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar.

Las del sector U.P. 2R-B

Las de régimen de Suelo Urbano, de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Las Ordenanzas Municipales, por tener este carácter las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano.

Las propias del Plan Parcial.

#### 4.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS.

Para las obras relacionadas con las vías públicas, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar en sus OO.MM.

#### 4.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION.

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones siguientes de las OO.MM. de Edificación del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar.

- a) Disposiciones generales OO.MM. de edificación y uso del suelo.
- b) Normas de planeamiento en suelo urbanizable de uso residencial.
- c) Normas sobre prevención de incendios, Anexo a las OO.MM. de edificación.

#### 4.3.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Con carácter general, todas las edificaciones cumplirán con lo previsto a este fin por las O.O.M.M. de Edificación del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar.

### 4.4.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

#### 4.4.1.- ORDENANZA 1ª - Zona 2- 2R-B "Residencial"

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan pormenorizadamente para las correspondientes subzonas:

##### 4.4.1.1.- Subzona UAS, "Unifamiliar Aislada"

#### Condiciones de Uso:

USOS PERMITIDOS: Se permiten viviendas, en la categoría de vivienda unifamiliar aislada.

USOS COMPATIBLES: se admiten, únicamente los usos propios de anexos de vivienda, tales como trastero, buhardillas, así como el uso de despachos u oficinas profesionales, anexos al uso fundamental, así como el de aparcamiento.

USOS PROHIBIDOS: se prohíbe tanto el uso comercial, como el de almacenes, el industrial en todas sus categorías, así como el propio de dotacional por manzanas completas.

#### Condiciones de edificación:

Tipología: Las construcciones, responderán al tipo de edificación aislada, separadas a fachada con posibilidad de unión en sus medianeras.



### Edificabilidad:

La edificabilidad total para esta zona es de: ..... 12.511,88 m<sup>2</sup>.

La superficie incluida en esta subzona es de: ..... 13.242,72 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad sobre manzana neta será de: ..... 0,944 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Este coeficiente resulta de dividir la edificabilidad global entre la superficie bruta correspondiente a esta subzona. La asignación pormenorizada sobre las parcelas resultantes se llevará a cabo a través del proyecto de compensación.

### Otras condiciones:

Altura máxima: ..... 3 plantas, (10 m)

Ocupación máxima: ..... La resultante de aplicar los retranqueos perimetrales por manzanas.

Fondo máximo: ..... No se fija

Retranqueos a fachada: ..... 3 m

Retranqueos a linderos: ..... 3 m (\*)

Parcela mínima: ..... 300 m<sup>2</sup>

Diámetro inscrito: ..... 6 m

Fachada mínima: ..... 6 m.

La tercera planta deberá ir retranqueada tres metros, respecto de la línea de fachada.

(\*) La unión de las edificaciones por sus medianerías, sólo se permite en las plantas bajas, al objeto de no alterar el carácter de esta tipología, y exigirá, cuando se trate de parcelas pertenecientes a distintos propietarios el acuerdo entre los mismos, que deberá quedar reflejado acuerdo suscrito ante fedatario público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

### Aparcamiento:

Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos. Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, en cuyo caso no podrán cubrirse ni cerrarse. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.

### Condiciones estéticas:

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado.

## Vallados

Las parcelas se pondrán cercar con muros de obra hasta una altura de 1 m. y el resto hasta 2 m. con cerramiento ligero o seto de arbustos. Las zonas perimetrales, se tratarán adecuadamente con jardinería.

### **4.4.1.2.- Subzona UAD, “Unifamiliar Adosada”.**

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación.

#### Condiciones de Uso:

USOS PERMITIDOS: se permiten viviendas, en la categoría de vivienda unifamiliar, alineada o separada a linderos.

USOS COMPATIBLES: se admiten, únicamente los usos propios de anexos de vivienda, tales como trastero, buhardillas, así como el uso de despachos u oficinas profesionales, anexos al uso fundamental, así como el de aparcamiento.

USOS PROHIBIDOS: se prohíbe el uso de almacenes y el industrial en todas sus categorías, así como el dotacional por manzanas completas.

#### Condiciones de edificación

Tipología: Las construcciones, responderán al tipo de edificación aislada, separadas a fachada y con posibilidad de unión en sus medianeras.

#### Edificabilidad:

La edificabilidad total para esta zona es de 47.731,87 m<sup>2</sup>.

La superficie incluida en esta subzona es de 43.325,11 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad sobre manzana neta será: de 1,101 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Este coeficiente resulta de dividir la edificabilidad global entre la superficie bruta correspondiente a esta subzona. La asignación pormenorizada sobre las parcelas resultantes se llevará a cabo a través del proyecto de compensación.

#### Otras condiciones:

Altura máxima: ..... 3 plantas, (10 m)

Ocupación máxima: ..... La resultante de aplicar los retranqueos perimetrales por manzanas.

Fondo máximo:..... No se fija

Retranqueos a fachada: ..... 3 m

Retranqueos a linderos: ..... 3 m (\*)

Parcela mínima: ..... 80 m<sup>2</sup>

Diámetro inscrito: ..... 6 m

Fachada mínima..... 6 m.



La tercera planta deberá ir retranqueada tres metros, respecto de la línea de fachada.

(\*) Al objeto de evitar medianeras vistas será exigible este retranqueo en los casos de vivienda unifamiliar, o en el de vivienda alineada o colectiva cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes para actuar de igual modo, formalizado ante fedatario público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

#### Aparcamiento:

Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos. Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, en cuyo caso no podrán cubrirse ni cerrarse. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.

#### Condiciones estéticas:

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado.

#### Vallados:

Las parcelas se pondrán cercar con muros de obra hasta una altura de 1 m. y el resto hasta 2 m. con cerramiento ligero o seto de arbustos. Las zonas perimetrales, se tratarán adecuadamente con jardinería.

### **4.4.1.3.- Subzona VC, "Vivienda Colectiva".**

#### Condiciones de Uso:

USOS PERMITIDOS: Se permiten viviendas o despachos profesionales sin limitación en las plantas primera y segunda, el uso comercial es obligatorio en planta baja, dentro de la tipología de edificación prevista, vivienda colectiva.

USOS COMPATIBLES: Se admite sin limitación el uso comercial y artesanal en las plantas bajas de los edificios, así como el de aparcamiento.

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías, así como el residencial en planta baja, o el dotacional por manzanas completas.

#### Condiciones de edificación.

Tipología: Las construcciones, responderán al tipo de edificación en manzana cerrada.

#### Edificabilidad:

La edificabilidad total para uso comercial es de: ..... 3.017,54 m<sup>2</sup>.



La edificabilidad total para uso residencial es de: ..... 5.356,54 m<sup>2</sup>.

La superficie incluida en esta subzona es de: ..... 3.432,03 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad total para esta zona es de ..... 8.374,08 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad sobre manzana neta será:

Para uso comercial: ..... 0,87923 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para uso residencial: ..... 1,56075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estos coeficientes resultan de dividir la edificabilidad global entre la superficie bruta correspondiente a esta subzona. La edificabilidad pormenorizada para cada una de las parcelas se establecerá en los proyectos de compensación o reparcelación,

#### Otras condiciones:

Altura máxima: ..... 3 plantas, (10 m)

Ocupación máxima: ..... La señalada en los planos de ordenación.

Fondo máximo: ..... No se fija

Parcela mínima: ..... 200 m<sup>2</sup>.

Diámetro inscrito: ..... 6 m

Fachada mínima: ..... 6 m.

Se permite el retranqueo de las plantas bajas, formando soportales, con una profundidad de 3 m respecto de la alineación oficial. Estos retranqueos serán obligatorios para los edificios que den frente al vial que se proyecta como límite sur (actual calle Vélez Blanco), Manzanas R-12a y R-12b. En las restantes fachadas sólo se permitirá cuando se lleve a cabo a lo largo de todo el frente de la manzana.

Sobre las bandas de retranqueo sólo podrán construirse sótanos, enrasados con el nivel de la acera.

Los soportes tendrán una dimensión mínima de 45 x 45 cm., y deberán ir modulados con vanos de luz libre igual a 3 m., a lo largo de toda la fachada.

La altura de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado correspondiente a la planta primera será de 4 m.

La altura de coronación de los edificios será con carácter obligatorio de 10 m a contar desde la rasante de la acera en el centro de la manzana hasta la cara inferior del último forjado.

### Aparcamiento:

Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.

### Calles peatonales:

Las edificaciones que se proyectan con fachadas a las calles peatonales indicadas en el plano de ordenación deberán disponer de acceso para vehículos desde, al menos, una de las calles con acceso rodado contiguas. Se prohíbe el acceso de vehículos a través de dichas calles peatonales.

### Condiciones de estética:

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado. Las parcelas quedarán abiertas en la franja de retranqueo de 3,5 metros que se señala, que se fija como alineación de los edificios. Las zonas de soportal, serán de uso público. Se permite para la localización de expositores, terrazas u otras instalaciones propias del comercio.

#### **4.4.1.4.- Subzona UCAD “Unifamiliar-Colectiva Adosada”**

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación.

### Condiciones de Uso:

USOS PERMITIDOS: Se permiten viviendas, en la categoría de vivienda unifamiliar, colectiva, alineada, agrupada o separada a linderos, así como el uso comercial en planta baja de la manzana R-7a, con una cuantía mínima de 763,83 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

USOS COMPATIBLES: Se admiten, únicamente los usos propios de anexos de vivienda, tales como trastero, buhardillas, así como el uso de despachos u oficinas profesionales, anexos al uso fundamental, así como el de aparcamiento. Se admite, sin limitación, el uso comercial y artesanal en la planta baja de la manzana R-7a.

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de almacenes y el industrial en todas sus categorías, así como el dotacional por manzanas completas. Igualmente, se prohíbe el uso comercial en la manzana R-7b.

### Condiciones de edificación:

Tipología: Las construcciones responderán al tipo de edificación aislada, alineada o agrupada, y separadas a fachada o fachadas.



### Edificabilidad:

La edificabilidad total para esta zona es de 13.195,61 m<sup>2</sup>.  
La superficie incluida en esta subzona es de 5.408,08 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total mínima para uso comercial  
a ubicar en la manzana R-7a: ..... 763,83 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total para uso residencial a  
ubicar en la manzana R-7a: ..... 5.260,48 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total para uso residencial a  
ubicar en la manzana R-7b: ..... 7.171,30 m<sup>2</sup>.

El índice de edificabilidad sobre manzana neta será:

Para uso comercial (manzana R-7a): ..... 0,30937 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para uso residencial (manzana R-7a): ..... 2,13061 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para uso residencial (manzana R-7b): ..... 2,43998 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estos coeficientes resultan de dividir la edificabilidad total entre la superficie bruta correspondiente en esta subzona. La asignación pormenorizada sobre las parcelas resultantes se llevará a cabo a través del proyecto de reparcelación.

### Otras condiciones:

Altura máxima: ..... 3 plantas (10 m)

Ocupación máxima: ..... La resultante de aplicar los retranqueos  
perimetrales por manzanas.

Fondo máximo: ..... No se fija

Retranqueos a fachada: ..... 3 m

Retranqueos a linderos: ..... 3 m (\*)

Parcela mínima: ..... 80 m<sup>2</sup>.

Diámetro inscrito: ..... 6 m.

Fachada mínima: ..... 6 m.

(\*) Al objeto de evitar medianeras vistas, será exigible este retranqueo en los casos de vivienda unifamiliar, colectiva, alineada o agrupada, cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes para actuar de igual modo, formalizado ante fedatario público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

### Comercial:

El uso comercial, a situar en planta baja de la manzana R-7a, tendrá una cuantía mínima de 763,83 m<sup>2</sup> de superficie construida. Cualquier parcelación o segregación de esta manzana deberá estudiarse y concretarse pormenorizadamente con el objeto garantizar adecuadamente la superficie mínima construida destinada a este uso.

### Aparcamiento:

Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos. Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, en cuyo caso no podrán cubrirse ni cerrarse. Se permite el acceso de vehículos a través de la calle peatonal.

Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.

### Condiciones estéticas

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado.

### Vallados

Las parcelas se pondrán cercar con muros de obra hasta una altura de 1 m. y el resto hasta 2 m. con cerramiento ligero o seto de arbustos. Las zonas perimetrales, se tratarán adecuadamente con jardinería.

#### **4.4.1.5.- Condiciones comunes a las cuatro Subzonas**

Cualquier otro aspecto edificatorio no contemplado en estas ordenanzas se definirá de acuerdo a la Ordenanza de Edificación del P.G. de Ordenación de San Pedro del Pinatar.

#### **4.4.2.- ORDENANZA 2<sup>a</sup> - Zona 4a 2R-B, " Centros Docentes"**

Objeto: Será de aplicación a las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, diferenciadas en los usos de Preescolar y Educación General Básica.

#### Condiciones de uso:

USOS PERMITIDOS: Educativo, Cultural, Deportivo, Recreativo, y Aparcamiento en superficie

USOS COMPATIBLES: Las instalaciones complementarias propias de estos centros, tales como vestuarios, instalaciones deportivas y de reunión o dirección. Se admiten, asimismo todos los usos propios de servicios urbanos, tales como

centros de transformación eléctrica, centrales de mando de redes o servicios, depósitos reguladores etc.

**USOS PROHIBIDOS:** Quedan excluidos los usos industriales y de almacenes en todas sus categorías, el uso residencial (con la excepción señalada en el Art.2º). Así como los depósitos funerarios, crematorios o tanatorios y similares.

**Condiciones de edificación:**

**Tipología:**

La disposición de las edificaciones sobre estas parcelas será libre. Pudiendo adosarse a los frentes de parcela y a los linderos con parcelas de la misma zonificación.

**Edificabilidad:**

La edificabilidad para las parcelas definidas será la equivalente a los módulos de enseñanza que corresponden con su dimensión.

**Otras Condiciones:**

Altura máxima: ..... 12 m  
Fondo máximo: ..... No se fija  
Ocupación máxima: ..... 100 %  
Retranqueos a linderos: ..... 3 m  
Parcela mínima: ..... 500 m<sup>2</sup> (\*)  
Diámetro inscrito: ..... 20 m  
Fachada mínima: ..... 20 m

(\*) Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles según su propia normativa sectorial.

**4.4.3.- ORDENANZA 3ª-Zona 4b 2R-B,"Equipamientos y Servicios".**

**Objeto:** Será de aplicación a las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, diferenciadas en las subzonas de equipamientos social, dotaciones y servicios y parque deportivo.

**Condiciones de uso:**

**USOS PERMITIDOS:**

Para Equipamiento Social:

. - Asistencial, Sanitario, Administrativo, Recreativo, Cultural, Comunidad o Culto y Aparcamiento en superficie.



Los usos hostelero o de oficina sólo se admiten como complementarios del principal.

Para Dotaciones y Servicios:

. - Comercial en todas sus categorías, Hoteles, Hoteles-Apartamentos, Apartamentos turísticos u Hostelero, Oficinas y todos los permitidos para los usos Social y Deportivo, así como Aparcamiento en Superficie.

Para Parque Deportivo:

. - Instalaciones deportivas, al aire libre o cubiertas. Las instalaciones complementarias propias de estos centros, tales como vestuarios, locales sociales, de reunión o dirección, cafetería. Se admiten, asimismo los propios de parques y jardines (casetas o kioscos) y Aparcamiento en superficie.

### USOS COMPATIBLES:

Se admite en las parcelas de uso de equipamiento social y dotacional la construcción de una vivienda anexa a la instalación o centro, cuando la misma derive y sea necesaria como consecuencia del uso específico de la edificación y siempre como elemento auxiliar.

Se admiten, asimismo todos los usos propios de servicios urbanos, tales como centros de transformación eléctrica, centrales de mando de redes o servicios, depósitos reguladores etc.

### USOS PROHIBIDOS:

Quedan excluidos los usos industriales y de almacenes en todas sus categorías, el uso docente y el residencial (con la excepción señalada en el Art.2º). Así como los depósitos funerarios, crematorios o tanatorios y similares.

### Condiciones de edificación:

#### Tipología:

La disposición de las edificaciones sobre estas parcelas será libre. Pudiendo adosarse a los frentes de parcela y a los linderos con parcelas de la misma zonificación.

#### Edificabilidad:

La edificabilidad para las parcelas definidas es la siguiente:

Para Equipamiento Social .....	2.857,00 m <sup>2</sup> .
Para Dotaciones y Servicios .....	11.019,00 m <sup>2</sup> .
DS-1 .....	6.181,60 m <sup>2</sup> .
DS-2 .....	4.837,40 m <sup>2</sup> .



Para Parque Deportivo ..... 1.000,00 m<sup>2</sup>.  
Total ..... 14.876,00 m<sup>2</sup>.

Otras Condiciones:

a). - Para Equipamientos Social y Dotaciones y Servicios:

Altura máxima (H): ..... 5 plantas (15 m) (\*)  
Fondo máximo: ..... No se fija  
Ocupación máxima: ..... 100%  
Retranqueo a Parque  
Deportivo: ..... ¼ H, con un mínimo de 3 m (sólo para uso  
Dotacional y Servicios)  
Retranqueos a linderos: ..... ¼ H, con un mínimo de 3 m  
Parcela mínima: ..... 500 m<sup>2</sup> (\*\*)  
Diámetro inscrito: ..... 20 m  
Fachada mínima ..... 20 m

(\*) Con la excepción permitida por la Ordenanza 4 del P.G.O.U.

(\*\*) Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles según su propia normativa sectorial.

b). - Para Parque Deportivo:

Altura máxima: ..... 2 plantas (10 m)  
Ocupación máxima: ..... 50%  
Retranqueos a linderos: ..... 5 m  
Retranqueos a fachadas: ..... 5 m  
Retranqueos entre edificios: .... 5 m

La parcela se considera indivisible, con la misma excepción señalada en el apartado a).

Aparcamiento:

Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación sus dimensiones mínimas serán de 2,20 x 4,50 (metros). Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, dentro de las bandas de retranqueo. En este caso podrán cubrirse, pero no cerrarse. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U.

Condiciones de Higiene y Estética:

Se estará a lo dispuesto por las O.O.M.M. del P.G.O.U.

#### 4.4.4.- ORDENANZA 4ª - Zona 5- 2R-B " Espacios Libres "

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación.

Condiciones de uso:

Las zonas grafiadas como libres de edificación son las destinadas a DOMINIO Y USO PUBLICO que se dedicarán al esparcimiento y recreo de la comunidad.

En cuanto a usos permitidos y condiciones de edificación, se estará a lo dispuesto por el P.G.O.U. para la zona 5.

#### 4.4.5 ORDENANZA 5ª - Ordenanzas Medioambientales de aplicación en el desarrollo de las parcelas afectadas por la Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B (Parcelas R-7a, R-7b, DS y PD) en el término municipal de San Pedro del Pinatar.

El promotor deberá cumplir todas las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental y sus revisiones y las contempladas en la "Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente por la que se formula Informe Ambiental", en tanto no contradigan lo establecido en el Informe Ambiental.

Todas las medidas preventivas y correctoras contempladas, son de obligado cumplimiento para el promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

#### **4.4.5.1.- Medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental y sus revisiones.**

##### MEDIDAS SOBRE LA ATMÓSFERA

Este apartado hace referencia al conjunto de impactos generados básicamente por la ejecución de la Modificación del Plan Parcial durante la fase de urbanización y construcción, como es el caso de emisión de polvo, de gases contaminantes y ruido, siendo estos impactos de baja incidencia por su carácter puntual, y reversibles a corto plazo. Además, la fase de urbanización ya se realizó en su momento y las medidas sobre la edificación de estas parcelas no son objeto de este estudio. No obstante, se establecen las siguientes medidas:

- Medidas correctoras sobre las emisiones de polvo.

Las medidas correctoras sobre las emisiones de polvo se deberán aplicar principalmente en la fase de construcción del proyecto. Las emisiones de polvo

se deben fundamentalmente a las actividades de las maquinarias en las labores de movimientos de tierra, transporte de materiales y su acopio, etc.

En general, para minimizar los efectos de los impactos relacionados con el polvo, se deberá proceder al riego periódico de las superficies de operación y de las zonas de acopio de materiales. También sería interesante que se redujeran las alturas de los montículos donde se acumulan materiales, es decir, de las zonas de acopio de materiales.

Asimismo, los camiones deberán cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de las partículas a la atmósfera o utilizar cualquier sistema que consiga la finalidad pretendida. Los riegos tendrán lugar tantas veces como las condiciones del lugar o las características de la actuación lo demanden, siendo más frecuente en verano. La eficacia de control se cuantifica en una reducción de las partículas totales emitidas entre un 84% y un 56%.

Asimismo, se procederá a la retirada de los viales y del área de trabajo, el material formado por acumulación de polvo. La aplicación de esta medida minimiza la intensidad de los impactos relacionados con la emisión de polvo, ya sean directos o indirectos; disminuye la extensión de los mismos en términos de extensión puntual, disminuye la persistencia, así como el tiempo necesario para que se produzca la condición de reversibilidad.

- Medidas correctoras sobre las emisiones de gases en combustión.

Durante las fases de obra, con el objeto de minimizar las emisiones de gases de combustión de los distintos vehículos y maquinarias utilizadas, se deberá controlar la puesta a punto de los mismos de modo que se garantice su perfecto funcionamiento; también, y en el mismo sentido, todo vehículo o maquinaria utilizado deberá estar al día de las diferentes revisiones y controles que determine la normativa sectorial al respecto, como ITV u otras.

- Medidas correctoras sobre las emisiones de ruido.

Para minimizar los posibles efectos de la contaminación acústica, en primer lugar, hay que insistir sobre el control del estado de la maquinaria y vehículos que sean utilizados, ya que estos constituyen la principal fuente de ruido. De aquí la doble importancia de la medida que ya se indicó para minimizar las afecciones por gases de combustión.

También el control del aislamiento debe tener su aplicación en lo referente a aislamiento acústico en función de la normativa al respecto. Para el control de los niveles de ruido se estará a lo dispuesto en el Decreto 48/1998, de 30 de Julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido de Murcia y la legislación estatal de Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

## MEDIDAS SOBRE EL SUELO

Como vemos, esta modificación no afecta a la urbanización de las parcelas ya aprobadas en el planeamiento actual. En cualquier caso, se establecen las siguientes medidas:

- Con carácter previo a las actuaciones, se identificarán las zonas de acopio de materiales y ocupación del suelo y se ubicarán estas, en superficies los más alejadas posible de los viales anexos y de puntos bajos donde se puede producir acumulación de agua.
- Los movimientos del terreno serán los imprescindibles adaptándose a la topografía existente.
- Se deberá reutilizar la tierra procedente la nivelación del terreno y excavación de las zanjas en la propia obra, en caso de resultar material sobrante se llevará a vertedero controlado.
- En la medida de lo posible se mantendrá la capa de suelo fértil para su posterior reutilización en las zonas verdes.
- Se evitará la circulación de personal y maquinaria fuera del ámbito de actuación.
- Durante la ejecución de las obras, a no ser que sea estrictamente necesario, se prohibirá la circulación de los operarios y maquinaria fuera de la parcela de actuación.
- Se evitará el vertido al suelo de sustancias contaminantes. No se permiten vertido de escombros, hormigones, ni otras acciones que puedan dar lugar a un episodio de contaminación. En caso de producirse, se retirarán de forma inmediata en base a un plan de contingencia.
- No se realizarán vertidos de tierras, así como tampoco de otro elemento o residuo sólido o líquido (gasoil, aceites, etc.) procedentes de las obras en el entorno de la zona de obras u otro lugar.
- El mantenimiento de la maquinaria se realizará en los talleres especializados. Si fuera necesario realizar un cambio de aceite o cualquier otra reparación en el lugar de la obra, los aceites usados o cualquier otro tipo de residuo, se entregarán a gestores autorizados
- Tras la ejecución del proyecto y obra, se procederá a retirar escombros y materiales sobrantes o restos de la obra. Se procederá a la limpieza de los terrenos afectados, depositando los residuos inertes en vertederos legalizados e identificados, o en su caso, contratando un gestor autorizado para que proceda a la recogida y tratamiento adecuado de los escombros o materiales sobrantes.

## MEDIDAS SOBRE LA HIDROLOGÍA

No existen cauces cercanos en el ámbito de actuación. Por lo que no se establecen medidas concretas para la protección de las aguas superficiales. En cualquier caso, las especificadas en el epígrafe anterior para el suelo, servirán para salvaguardar las aguas subterráneas.

Deberá garantizarse la correcta conexión a la red general de abastecimiento y saneamiento, (siendo esta última separativa), antes de la puesta en marcha de la actividad.

### MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN Y FAUNA

En general, se puede argumentar que todas las medidas relativas a la conservación o mejora de la vegetación presentan un factor positivo sobre la fauna. De igual forma, las acciones encaminadas a eliminar o minimizar los impactos sobre los elementos del medio físico, tienen un efecto sinérgico sobre la regeneración de la fauna en el entorno de actuación.

Respecto a los espacios verdes ajardinados, se procederá a implantar, especies autóctonas y de fácil adaptación al entorno, primando el uso de las primeras.

Respecto a las medidas destinadas al control de la contaminación atmosférica, de ruidos y vibraciones, se consideran plenamente válidas para minimizar la afección de la fauna existente en el ámbito de actuación.

### MEDIDAS SOBRE EL PAISAJE

Se producirá una afección temporal al paisaje por la presencia de maquinaria y personal en la zona. Como medida correctora sobre el paisaje, se propone la colocación de malla protectora para evitar el impacto visual en las zonas donde se ejecuten las obras, con el fin de minimizar su visibilidad desde las zonas circundantes. En la fase de funcionamiento, el paisaje sufrirá una transformación permanente derivada de las edificaciones e instalaciones previstas, este hecho es inevitable, pero recordemos que se trata de una zona inmersa en la trama urbana, sin ningún valor paisajístico destacable.

### MEDIDAS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

Tal como se describe en el apartado correspondiente, los impactos producidos sobre el medio socioeconómico son de carácter positivo. De este modo, el desarrollo de las actuaciones propuestas influye positivamente sobre el bienestar económico social de San Pedro del Pinatar.

### MEDIDAS ESPECIFICAS PARA ADAPTACIÓN Y LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El desarrollo de la modificación del plan parcial, pueden conllevar acciones que impacten, directa o indirectamente, sobre el cambio climático. En este sentido, se propone a continuación en el siguiente apartado una serie de medidas específicas en el ámbito del cambio climático para el desarrollo de la modificación del plan parcial en San Pedro del Pinatar:

- Se establecerán medidas de renaturalización de las ciudades
- Se implantarán medidas contra la impermeabilización de suelos urbanos existentes mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).
- Se fomentará la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD).
- Se adoptarán medidas de captación del agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y evitar así el vertido de agua acumulada en cubiertas a las vías públicas, para no incrementar las escorrentías en episodios de precipitación de carácter intenso.
- Se incorporará en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial la obligación de la Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013 a los edificios que se proyecten en las parcelas objeto de modificación.
- Para garantizar el cumplimiento de esta obligación la licencia de obras de los futuros edificios quedará condicionada a que el proyecto constructivo incluya los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de consumo de energía casi nulo.
- De la misma forma, en el proyecto constructivo se destinará un capítulo a demostrar que salvo inviabilidad técnica o económica se ha proyectado para utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono. En la memoria del proyecto se incluirán la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, destacando la reducción en emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos habituales.

### EXISTENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS

En relación a la existencia de recursos hídricos, la modificación propuesta no comporta nuevas demandas de recursos hídricos, al no producir aumento de edificabilidad, alturas máximas y nº de viviendas. De hecho, debido al cambio de tipología y la exigencia de retranqueo a fachada, se verá reducida la edificabilidad y el número de viviendas.

La demanda de abastecimiento se encuentra garantizada al realizarse de forma directa con la red municipal de agua potable, disponiendo de acometida a pie de parcela.

En caso de prever un incremento de recursos hídricos respecto al planeamiento previamente informado, se deberá comunicar la nueva demanda para que el Organismo de Cuenca se pronuncie respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.

## ZONAS INUNDABLES

Estas parcelas ya están urbanizadas, por lo que las únicas medidas que cabe acometer son las que se pueden establecer en los proyectos de edificación de las mismas cuando se tramite la licencia de obras correspondiente. Para ello, con el fin de obtener licencia, se deberán establecer las siguientes condiciones:

- a. Descripción de la construcción propuesta en relación con las posibles afecciones y vulnerabilidad derivadas del riesgo de inundación.
- b. Justificación de no representar un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- c. Justificación de que no se incrementa la inundabilidad del entorno. -En el caso de edificaciones de nueva planta de carácter residencial en situación básica de suelo urbanizado, justificación de encontrarse a una cota superior a la altura máxima de calado, en T500.
- d. Medidas constructivas adoptadas para disminuir la vulnerabilidad de la edificación-uso ante la inundación y, en su caso, medidas de autoprotección.

### **4.4.5.2.- Medidas preventivas y correctoras contempladas en la Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente por la que se formula Informe Ambiental”.**

#### **A. GENERALES.**

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del ámbito del “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar analizará si éstas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

2. En la Normativa Urbanística y de edificación de esta “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas en este Informe, incluidas las que se especifican en los apartados siguientes derivadas de la fase de consulta en relación a otras Administraciones Públicas afectadas.

3. En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación de la “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos, y en su caso, a las autorizaciones ambientales que le resulte de aplicación.

4. En los proyectos que se desarrollen, se adoptarán medidas que permitan prevenir la contaminación lumínica y sus efectos a la fauna existente, se restringirá al grado mínimo necesario para la seguridad de las personas e instalaciones, tanto en potencia como en número de puntos de luz.

5. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el ayuntamiento de San Pedro del Pinatar, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

6. Se tendrán en consideración medidas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

## **B. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA**

7. Se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.

8. Se deberá considerar el Plan de Mejora de la Calidad del Aire la Región de Murcia 2016-2018, aprobado mediante Resolución de 20 de enero de 2016, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (B.O.R.M. 12/02/2016)

## **C. RESIDUOS**

9. Con carácter general, el Plan Parcial y modificaciones, en caso de haberlas, está sujeto a los requisitos establecidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases, con la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada, con la demás normativa vigente que le sea de aplicación y con las obligaciones emanadas de los actos administrativos tanto precedentes como posteriores, otorgados para su funcionamiento y normas que se establezcan reglamentariamente en la materia que le sean de aplicación.

10. Los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo; en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en

cuenta la mejor técnica disponible. Para lo cual previa identificación, clasificación, o caracterización -en su caso- serán segregados en origen, no se mezclarán ni diluirán entre sí ni con otras sustancias o materiales y serán depositados en envases seguros y etiquetados.

11. Los proyectos de desarrollo del Plan Parcial, 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. Se incluirá 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.

12. Así mismo, todos los residuos generados:

a. Deben ser envasados, en su caso etiquetados, y almacenados de modo separado en fracciones que correspondan, como mínimo según cada uno de los epígrafes de seis dígitos de la Lista Europea de Residuos vigente (LER).

b. El almacenamiento de residuos peligrosos se realizará en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, impidiendo la entrada de agua de lluvia, sobre solera impermeable, disponiendo de sistemas de retención para la recogida de derrames, y cumpliendo con las medidas en materia de seguridad marcadas por la legislación vigente; además no podrán ser almacenados los residuos no peligrosos por un periodo superior a dos años cuando se destinen a un tratamiento de valorización o superior a un año, cuando se destinen a un tratamiento de eliminación y en el caso de los residuos peligrosos por un periodo superior a seis meses, indistintamente del tratamiento al que se destine.

c. Las condiciones para la identificación, clasificación y caracterización, en su caso, etiquetado y almacenamiento darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el REGLAMENTO (UE) N° 1357/2014 DE LA COMISIÓN y la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE, ambas de 18 de diciembre de 2014.

d. Con el objetivo de posibilitar la trazabilidad hacia las operaciones de tratamiento final más adecuadas, se han de seleccionar las operaciones de tratamiento que, según la legislación vigente, las operaciones de gestión realizadas en instalaciones autorizadas en la Región o en el territorio nacional, o -en su caso- a criterio del órgano ambiental autonómico de acuerdo con los recursos contenidos en los residuos, resulten prioritarias según la Jerarquía de residuos establecida en el artículo 8 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en según el siguiente orden de prioridad: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización, incluida la valorización energética y eliminación atendiendo a que:

- Todos los residuos deberán tratarse de acuerdo con el principio de jerarquía de residuos. No obstante, podrá apartarse de dicha jerarquía y adoptar un orden distinto de prioridades en caso de su justificación ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de éste), por un enfoque de “ciclo de vida” sobre los impactos de generación y gestión de esos residuos y en base a:
  - Los principios de precaución y sostenibilidad en el ámbito de la protección medioambiental.
  - La viabilidad técnica y económica.
  - Protección de los recursos.
  - El conjunto de impactos medioambientales sobre la salud humana, económicos y sociales.
  
- Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento previo a su eliminación salvo que se justifique ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de ésta) de que dichos tratamientos, no resulta técnicamente viables o quede justificado por razones de protección de la salud humana y del medio ambiente de acuerdo con el artículo 27.1 de la Ley 22/2011, de 28 de julio.
  - Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, en el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997 y en el Real Decreto 252/2006, de 3 de marzo, por el que se revisan los objetivos de reciclado y valorización establecidos en la Ley 11/1997, de 24 de abril, por el que se modifica el Reglamento para su ejecución, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril.

13. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en su caso, a la legislación autonómica de su desarrollo y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y además en los proyectos que se deriven de la aplicación del Plan Especial de Reforma Interior:

- No se dispondrá ningún envase, depósito o almacenamiento de residuos sobre el mismo suelo o sobre una zona conectada a red de recogida y evacuación de aguas.
- En las áreas donde se realice la carga, descarga, manipulación, almacenamiento, u otro tipo de operación con materiales contaminantes o residuos que puedan trasladar constituyentes contaminantes de carácter peligroso a las aguas o al suelo, será obligada la adopción de un

sistema pasivo de control de fugas y derrames específico para los mismos.

- Los residuos producidos tras una fuga, derrame o un accidente (incendio y consiguientes operaciones de extinción, etc.), así como los materiales contaminantes procedentes de operaciones de mantenimiento, reparación, limpieza, lavado, etc., de instalaciones, vehículos, recipientes o cualquier otro equipo o medio utilizado serán controlados, recogidos y tratados, recuperados o gestionados de acuerdo con su naturaleza.

14. Los proyectos de desarrollo observarán en todo momento, durante la renovación, los principios de respeto al medio ambiente comunes a toda obra civil, como son evitar la emisión de polvo, ruido, vertidos de maquinaria por mantenimiento, etc.

#### **D. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA GEA E HIDROLOGÍA**

15. En caso de prever un incremento de recursos hídricos respecto al planeamiento previamente informado, se deberá comunicar la nueva demanda para que el Organismo de Cuenca se pronuncie respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.

16. De preverse la realización de algún vertido, directa o indirectamente al DPH, se deberá recabar previamente la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 101 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH. En tal caso, deberá justificarse la suficiencia e idoneidad de los tratamientos e instalaciones previstos para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales generadas.

#### **E. MEDIDAS PARA LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN FRENTE A ACCIDENTES**

17. Deberá cumplirse la legislación sectorial vigente en materia de industria que le sea de aplicación, en concreto los reglamentos de seguridad industrial conforme al articulado de la Ley 21/1992, de 16 de julio, aplicándose las medidas preventivas y correctoras establecidas reglamentariamente para eliminar los efectos negativos al medio ambiente y la seguridad industrial.

#### **F. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.**

18. Respecto a la protección de la fauna:

- Previo al inicio de los trabajos se prospectorán los terrenos para adoptar medidas de protección a la fauna en caso de la existencia de puntos de cría y/o nidos. Las actuaciones de desbroce y movimientos de tierra deben ajustarse fuera del periodo comprendido entre marzo y julio, ambos inclusive, en caso de detectarse en el terreno donde se prevé la actuación

la presencia y comportamiento reproductor de especies que nidifican en el suelo o arbustos.

- Se prohíbe la introducción/liberación de especies exóticas o alóctonas de fauna.
- Se eliminarán las especies exóticas de fauna.
- Se debe evitar la contaminación lumínica empleando luminarias ajustadas a las necesidades y apantalladas para que el flujo luminoso se dirija únicamente hacia abajo y que eviten la atracción de la fauna nocturna.

19. Respecto a la protección de la **flora**:

- En el caso de que existan especies de la flora protegida deberán ser respetadas, y en el caso de que esto no fuera posible deberá solicitarse su trasplante o restitución, según lo establecido en el Artículo 5 del citado Decreto nº 50/2003, de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales.
- Se eliminarán las especies exóticas de flora.
- Las plantas autóctonas propuestas a utilizar en los espacios verdes ajardinados procederán de la región 37 establecidas en el Real Decreto 289/2003, de 7 de marzo, sobre comercialización de los materiales forestales de reproducción, y se encontrarán en buen estado sanitario. Se emplearán plantas procedentes de viveros autorizados que garanticen el origen tanto de plantas como de las semillas.

20. Se respetará en cualquier caso el ejemplar declarado árbol singular de *Populus alba*, próximo a las actuaciones.

**G. MEDIDAS RELACIONADAS CON LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO.**

Medidas a incorporar como condiciones en relación con el cambio climático en la normativa que regule la ejecución de la "MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7A, R-7B, DS Y PD DE SAN PEDRO DEL PINATAR" (normas urbanísticas, ordenanza, etc.) y que deben condicionar el futuro desarrollo de los proyectos de obras de edificación y otras obras asociadas al mismo, con objeto de reducir y/o compensar su contribución sobre el cambio climático y reducir los costes de adaptación futuros.

## 21. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados.

- Deberán compensar la pérdida definitiva e irreversible de servicios ecosistémicos de captura y almacén de carbono. Por tanto, se debe cuantificar la pérdida de reservas de carbono e incorporar el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono. La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado "Cálculo y Compensación de la pérdida de reservas de carbono", con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en (Documentación de apoyo para el cálculo de reservas de carbono en el procedimiento de evaluación ambiental):

[http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866$m)

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación<sup>2</sup>, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

## 22. Cálculo y compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), en la fase de obras.

- Se deben contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es

---

<sup>2</sup> La compensación de emisiones se planteará mediante emisiones evitadas (energías renovables o cualquier otro tipo de acción), o mediante una absorción equivalente a la reducción de emisiones necesaria (creación de sumideros). Dentro de las opciones de compensación por emisiones evitadas son de especial interés aquellas que son ecoeficientes (es decir son económicamente favorables además de ambientalmente correctas) como son las basadas en energías renovables. La compensación a través de energías renovables tiene además de ventajas económicas, entre otras la ventaja de la fácil comprobación de su instalación y la previsibilidad del rendimiento de la compensación. Por tanto, la compensación se llevará a cabo, preferentemente, mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables que permita el autoconsumo de energía. Cuando la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica, se deberá primar aquellas opciones que no consuman suelo. Con respecto a la absorción en sumideros como opción de compensación, sólo se considerarán los tipos de sumideros y metodologías de cálculo para cuantificar la compensación que utiliza actualmente el Registro Nacional de Huella de Carbono, incluyendo factores de absorción oficiales. De la misma forma, para estimar las emisiones evitadas se utilizarán los factores de emisión oficiales y, preferentemente, los utilizados por el referido Registro Nacional y Proyectos Clima. El proyecto o proyectos asociados a las medidas de compensación deberán obtener todas aquellas autorizaciones, permisos y licencias que sean exigibles según la legislación vigente.

viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir. Deberán cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación, así como la obligación de compensación del 37,7% de las citadas emisiones. La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

- La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación<sup>1</sup>, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

### 23. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia.

- En la toma de decisiones municipales, relativas a la concesión de licencias de edificación, se tomará en consideración la creciente preocupación por la escasez futura en la disponibilidad de agua y por las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los importantes consumos energéticos que supone el dotar de agua a los nuevos desarrollos urbanos. A tal efecto se adoptará el objetivo de extender la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia caída sobre las zonas impermeables y de reutilizar las aguas grises de los proyectos constructivos que soliciten licencia de edificación. Cada metro cubico de agua de lluvia aprovechada evita el consumo de agua suministrada y, en consecuencia, las emisiones necesarias para su potabilización y distribución. La recogida de aguas pluviales contribuye, además, a cumplir el objetivo de “reducir la escorrentía torrencial”, en la medida en que una parte de la precipitación es retenida y recogida en depósitos. El agua recuperada puede utilizarse, además de para aquellos usos domésticos que lo permitan, para reverdecer (pequeños jardines setos, etc.) y generar sombra. La vegetación creada puede absorber una parte de las emisiones de CO<sub>2</sub> y contribuir a su compensación.
- Para la obtención de las licencias de edificación, los proyectos, salvo inviabilidad técnica demostrada, habrán de incorporar medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su

aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, la licencia de edificación quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anejo específico del proyecto con el nombre de anejo de contribución a la adaptación al cambio climático mediante captura y aprovechamiento el agua de lluvia.

24. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para que los edificios sean de consumo de energía casi nulo, conforme con el código técnico de la edificación, y completar esta obligación más allá de la fase de funcionamiento.

- De acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, todos los edificios nuevos de titularidad privada habrán de incluir en su proyecto los elementos que permitan demostrar que se ha proyectado para ser “edificios de consumo de energía casi nulo”. Esta obligación de “consumo de energía casi nulo” es, desde el 24 de septiembre de 2020, exigible a cualquier nueva construcción de edificios e intervenciones en los existentes que requieran licencia de obras. La exigencia de “edificio de consumo casi nulo” solo alcanza a la fase de funcionamiento o vida útil del edificio una vez construido. Sin embargo, se deberían contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir, tal y como se ha señalado anteriormente. Igualmente, se deben contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático.
- En relación con el consumo energético, se deben impulsar medidas de eficiencia energética (iluminación, climatización, equipos, etc.), potenciando el uso de energías renovables y minimizando los consumos energéticos. Por tanto, se propone que el proyecto de edificación incorpore, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético.
- Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, el proyecto incluirá los aspectos señalados en relación con la producción y consumo de energía renovable en un anejo específico (con el nombre de Generación y consumo de energías renovables más allá de la exigida para compensar emisiones).

25. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad.

- En relación a la concesión de licencias de edificación, será obligatorio la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos en los nuevos edificios y aquellos de los existentes sometidos a intervenciones que requieran licencia de obras. Se adopta, así, como objetivo el recogido en la Directiva de eficiencia energética en los edificios y en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) remitido por España a la Comisión Europea, que contempla el impulso de la movilidad eléctrica como medida para reducir el consumo de energía y las emisiones del parque automovilístico.
- Los proyectos de edificios nuevos que cuenten con una zona de uso para aparcamiento, ya sea interior o exterior adscrita al edificio, dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto:
  - En los edificios de uso residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.
  - En los edificios de uso distinto al residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.
- En los edificios de uso distinto al residencial privado que sean centros de atracción de viajes, la dotación será mayor que la establecida con carácter general, debiéndose instalar una estación de recarga por cada 10 plazas de aparcamiento y siempre, como mínimo, una estación de recarga. Las obligaciones anteriores les serán de aplicación a proyectos que afecten a edificios existentes siempre que se trate de cambios de uso característico del edificio o reformas que incluyan intervenciones en el aparcamiento o en las que se renueve más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.
- En aparcamientos o estacionamientos de nueva construcción o sujetos a reformas importantes no ubicados en un edificio ni adyacentes al mismo, con la exclusión de aquellos aparcamientos no permanentes, preparados para eventos de pocos días de duración, tales como fiestas, verbenas, acontecimientos deportivos o similares, se deberá instalar como mínimo un punto de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento.



#### 4.4.6.- CONCLUSIÓN A LAS ORDENANZAS REGULADORAS

Por todo lo anteriormente expuesto se dan por finalizada la redacción del presente capítulo del Plan Parcial.

San Pedro del Pinatar, a diciembre de 2024

Fdo: Andrés Rojo López

Arquitecto. Colegiado nº 2.181

## 7 ANEXOS.

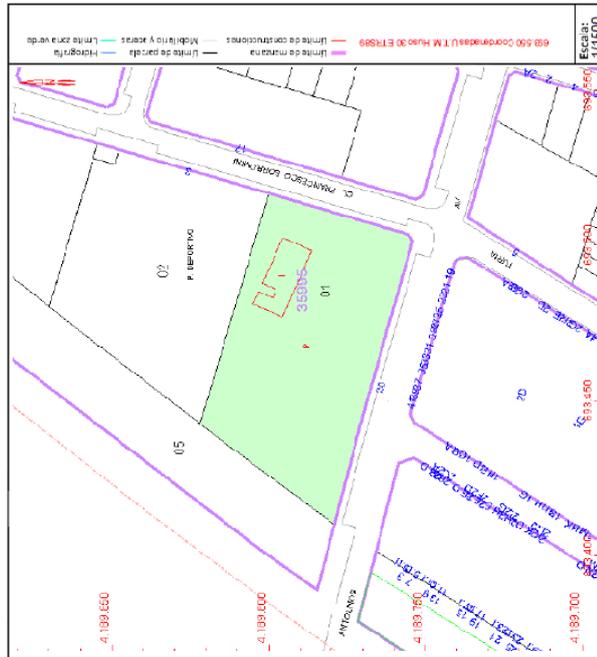
### 7.1 Fichas catastrales de las parcelas objeto de la Modificación.

#### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3598501XG9839H0001ZA

##### PARCELA

Superficie gráfica: 4.241 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

##### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
AV ANTOLINOS LOS 26 PARC.DOTACIONES Y SERV/  
30740 SAN PEDRO DEL PINATAR [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Sanidad,Benefic  
Superficie construida: 223 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1920

##### Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
SANIDAD	/0001	02
ALMACEN	/0003	63
SANIDAD	/0002	78

Ficha catastral parcela DS

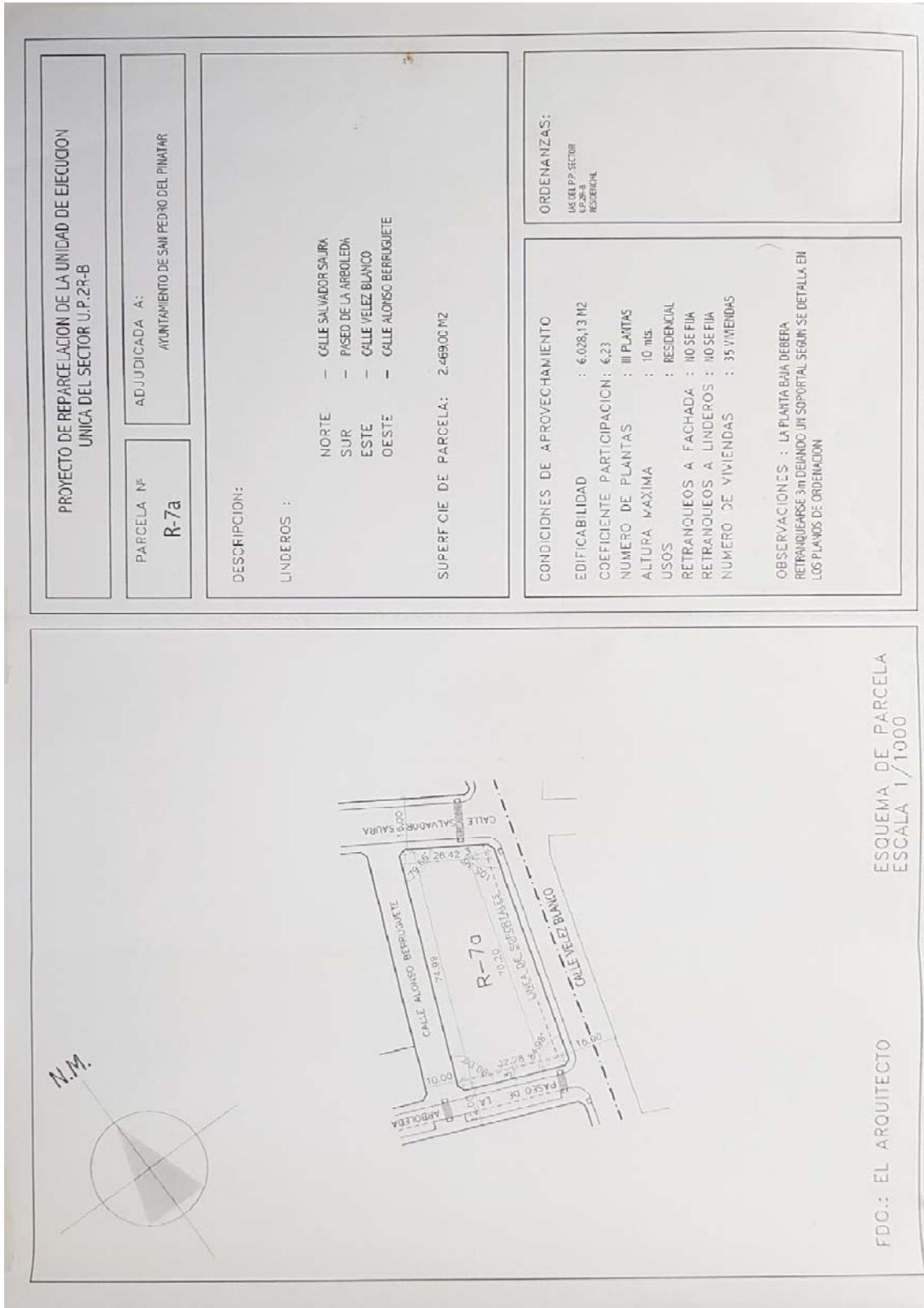








## 7.2 Cédulas urbanísticas proyecto de Reparcelación.

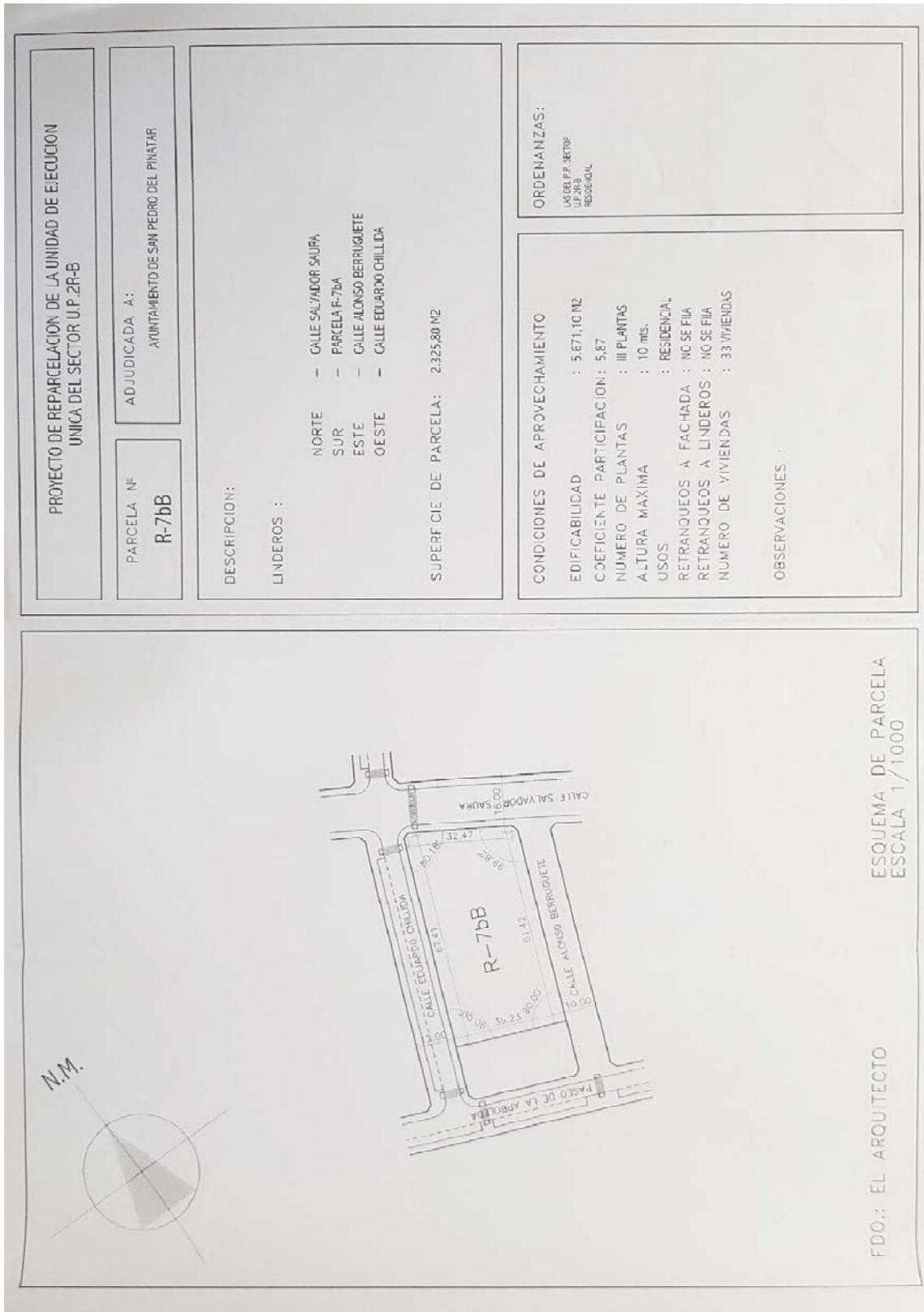


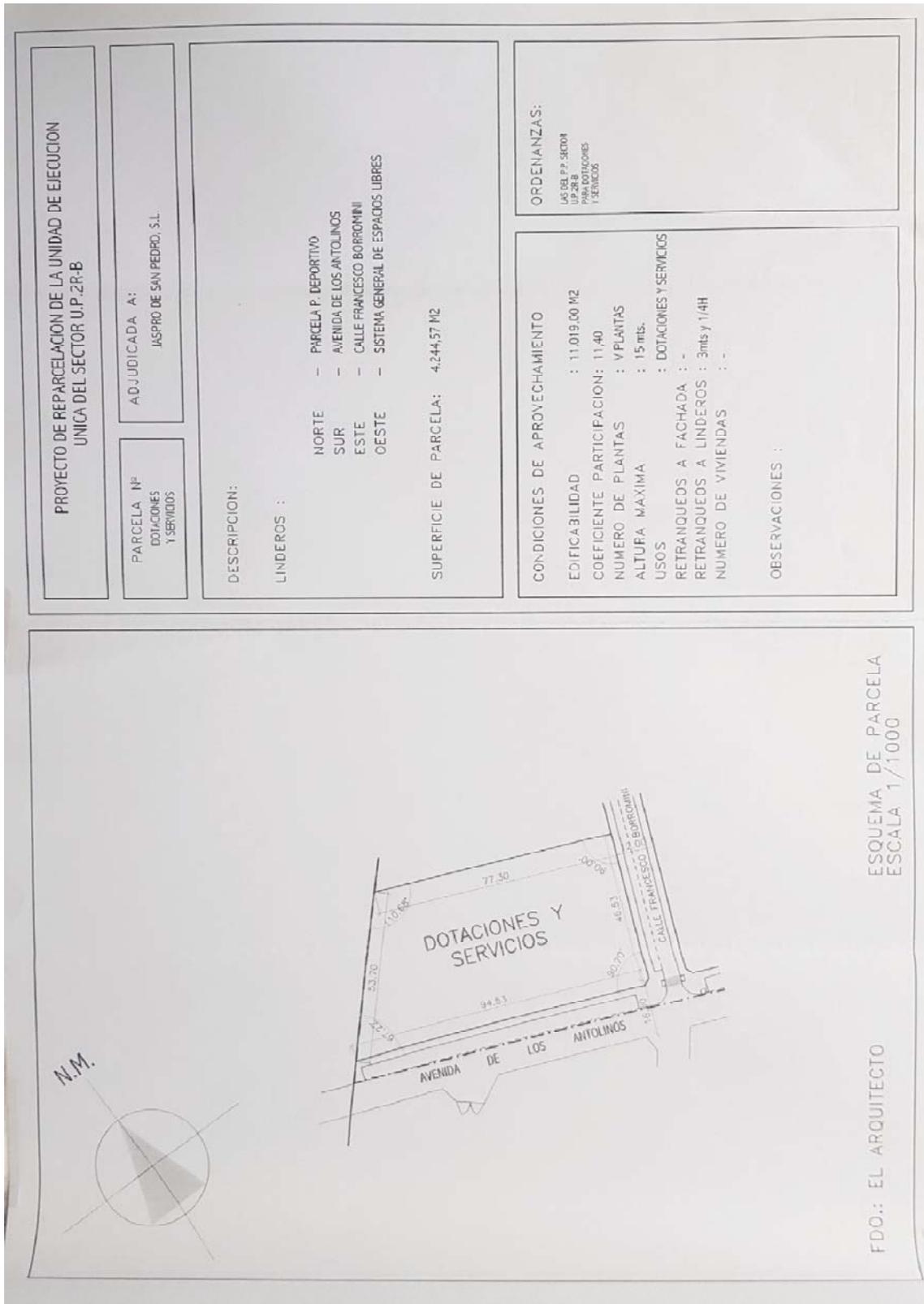


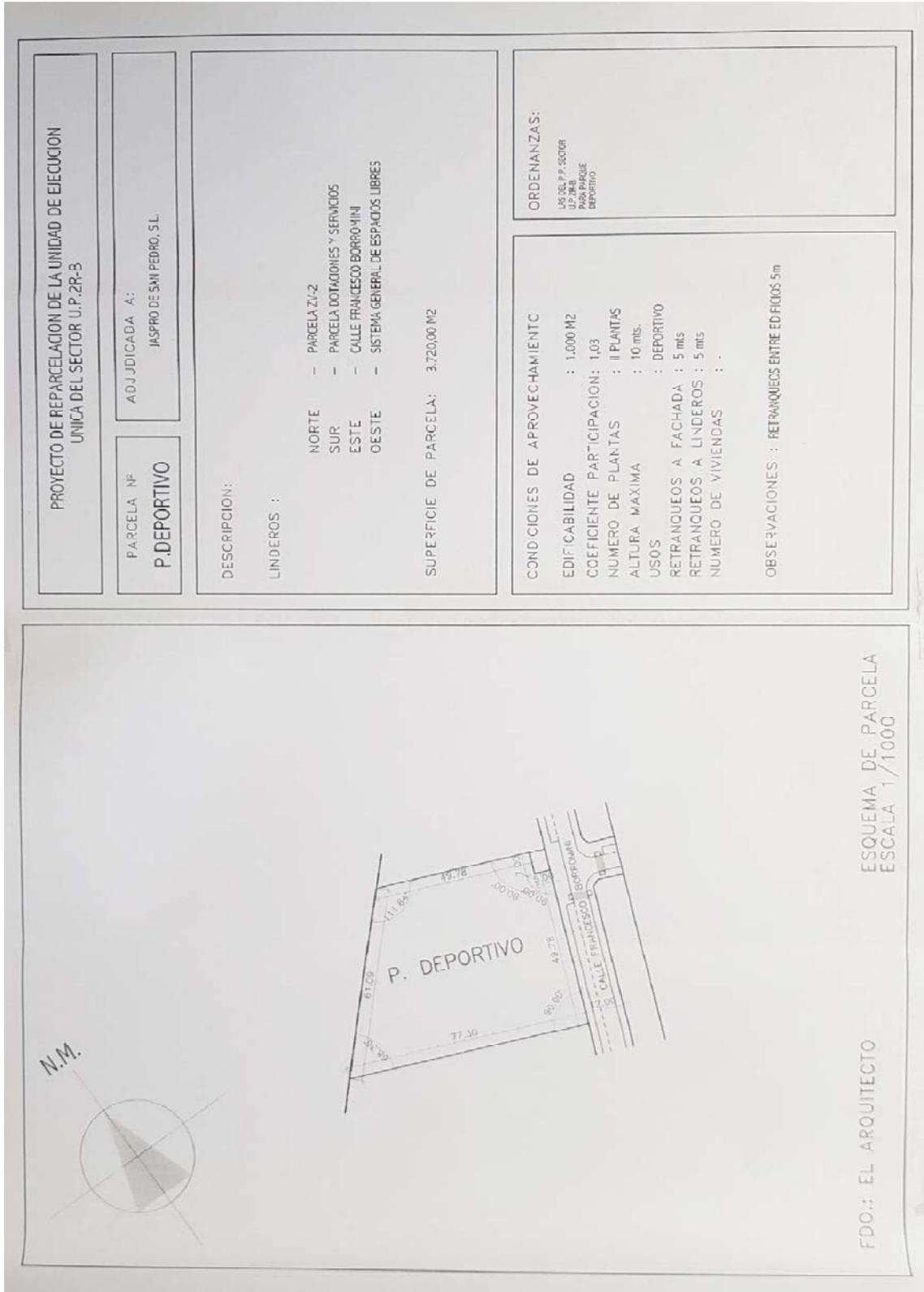
<b>PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL SECTOR U.P.2R-B</b>	
PARCELA N° <b>R-7bA</b>	ADJUDICADA A: AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DEL PINATAR
<b>DESCRIPCION:</b>	
<b>LINDEROS :</b>	
NORTE : PARCELA R-7bB	
SUR : PASEO DE LA ARBOLEDA	
ESTE : CALLE ALONSO BERRUQUETE	
OESTE : CALLE EDUARDO CHILLIDA	
SUPERFICIE DE PARCELA: 613,28 M2	
<b>ORDENANZAS:</b>	
LOS DEL PP SECTOR U.P.2R-B RESERVA.	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
EDIFICABILIDAD	: 1,496,39 M2
COEFICIENTE PARTICIPACION	: 1,55
NUMERO DE PLANTAS	: III PLANTAS
ALTURA MAXIMA	: 10 mts.
USOS	: RESIDENCIAL
RETRANQUEOS A FACHADA	: NO SERIA
RETRANQUEOS A LINDEROS	: NO SERIA
NUMERO DE VIVIENDAS	: 9 VIVIENDAS
<b>OBSERVACIONES :</b> LA PLANTA BAJA DEBERA RETRANQUEARSE 3m DEJANDO UN SOPORTAL SEGUN SE DETALLA EN LOS PLANOS DE ORDENACION	

	<b>ESQUEMA DE PARCELA</b> ESCALA 1/1000
<b>FDO.: EL ARQUITECTO</b>	







PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION  
UNICA DEL SECTOR U.P.2R-B

PARCELA Nº  
**P. DEPORTIVO**

ADJUDICADA A:  
IASPRO DE SAN PEDRO, S.L.

DESCRIPCION:

LINDEROS :

- NORTE - PARCELA 21-2
- SUR - PARCELA DOTACIONES Y SERVICIOS
- ESTE - CALLE FRANCISCO BORROMINI
- OESTE - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE DE PARCELA: 3.720,00 M2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD : 1.000 M2  
 COEFICIENTE PARTICIPACION: 1,03  
 NUMERO DE PLANTAS : 11 PLANTAS  
 ALTURA MAXIMA : 10 mts.  
 USOS : DEPORTIVO  
 RETRANQUEOS A FACHADA : 5 mts  
 RETRANQUEOS A LINDEROS : 5 mts  
 NUMERO DE VIVIENDAS : .

OBSERVACIONES : RETRANQUEOS ENTRE EDIFICIOS 5m

ORDENANZAS:

USO DE P.P. SECTOR  
 U.P.2R-B  
 PARCELA  
 DEPORTIVO



### **7.3 Resolución de la D.G. de Medio Ambiente, de fecha 19/09/2024, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico.**



## **RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7A, R-7B, DS Y PD, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DEL PINATAR.**

EXPTE EAE20220017

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Con fecha 22/09/2022 el Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar remite a la Dirección General de Medio Ambiente oficio adjuntando documentación correspondiente a la “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, en el término municipal de San Pedro del Pinatar, presentada con fecha 18/07/2022 por SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U, ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. ante el citado órgano sustantivo para inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Entre la documentación remitida consta cambio de titularidad de fecha 05/08/2022, en relación a las parcelas de uno de los promotores, INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U., siendo el nuevo titular de las mismas PRODIGY GROUP, S.L.

A la vista de la documentación aportada y los informes técnicos obrantes en el expediente, el órgano ambiental ha seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tramitando el expediente EAE20220017 de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referente a la “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, en el término municipal de San Pedro del Pinatar, por encuadrarse en el artículo 6.2.a) de la citada ley, en el que el Ayuntamiento San Pedro del Pinatar actúa como órgano sustantivo y SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U, ES LO MISMO, S.L y PRODIGY GROUP, S.L. como promotores.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y el artículo 102 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada, corresponde a la consejería con competencias en materia de medio ambiente ejercer las funciones de órgano ambiental.

La Dirección General de Medio Ambiente, de conformidad con dispuesto en el Decreto del Presidente n.º 19/2024, de 15 de julio, de Reorganización de la Administración Regional y en el artículo 6 del Decreto 242/2023, de 22 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Medio Ambiente, Universidades, Investigación y Mar Menor, modificado por el Decreto 379/2023, de 15 de noviembre, del Consejo de Gobierno, es el órgano competente para actuar en el presente procedimiento como órgano ambiental, y por tanto para emitir la declaración de impacto ambiental.





En su virtud y,

A la vista del informe técnico de fecha 5 de septiembre de 2024, emitido por el Servicio de Información e Integración Ambiental de este centro directivo, una vez seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que ha concluido:

“A la vista de las consultas realizadas y el subsiguiente análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, para establecer si la “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, se concluye lo siguiente:

- Ninguna de las administraciones públicas consultadas ha puesto de manifiesto que la “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, pueda tener efectos significativos sobre los factores ambientales de su competencia.
- Tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley de evaluación ambiental realizado a la luz del contenido de los informes recabados en las consultas, y la información aportada por el sustantivo y el promotor, se considera que la “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria”.

Y actuando la Dirección General de Medio Ambiente como órgano ambiental del procedimiento,

### RESUELVO

Emitir el Informe Ambiental Estratégico que se anexa, concluyendo que la “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, en el término municipal de San Pedro del Pinatar, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe, y por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de 10 días hábiles siguientes a su formulación para su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y se publicará así mismo en la sede electrónica del órgano ambiental, de conformidad con el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en el supuesto previsto en el apartado 2.b el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, los promotores deberán iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

El informe ambiental estratégico tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante, y contra el mismo no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin





perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

En Murcia, en la fecha indicada en la firma electrónica.

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE  
Juan Antonio Mata Tamboleo

19/09/2024 19:07:19

MATA, TAMBOLEO, JUAN ANTONIO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-a78163d7-76d9-237b-8d06-005056946280





## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### 1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La información contenida en este apartado, se extrae tanto del Documento Ambiental Estratégico y las Revisiones 01 y 02 del mismo, así como del Documento de Avance de la Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD, redactados por Estudios de Arquitectura y Urbanismo Sostenibles, y cuyo autor es Andrés Rojo López, arquitecto.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, de San Pedro del Pinatar se aprobó definitivamente en septiembre de 1984 por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2002, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector U.P. 2R-B promovido por la mercantil JASPRO de San Pedro, S.L, y fue publicado en el BORM el jueves, 12 de septiembre de 2002. El proyecto de reparcelación de la U.A. única del P.P.2R-B., obtuvo la Aprobación Definitiva el 23 de diciembre de 2005, y la toma conocimiento del Texto Refundido fue el 24 de febrero de 2006 (B.O.R.M.: 13-marzo-2006).

El Plan parcial se encuentra totalmente urbanizado, el proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente el 12 de enero de 2007 (B.O.R.M.: 9-marzo-2007) y la recepción de las obras se produjo el 7 de agosto de 2012.

El Avance de la Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD de San Pedro del Pinatar, afecta a dos parcelas colindantes que se encuentran situadas en una misma manzana de uso residencial (R-7a y R-7b), y a dos parcelas destinadas a Dotaciones y Servicios una de ellas, y otra a Parque Deportivo, también colindantes entre ellas.

De acuerdo con el la documentación aportada por el promotor, esta Modificación del Plan Parcial, tiene como objetivos:

1. Permitir la edificación de vivienda unifamiliar en las parcelas R-7a y R-7b, actualmente destinadas a vivienda colectiva.
2. Redefinir el límite entre el uso Dotación y Servicios y el Parque Deportivo para un mejor aprovechamiento de estos usos.

Se trata de un suelo ya urbanizado y recepcionado hace años por el Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar.

La modificación permitirá a la empresa promotora la construcción de una tipología edificatoria más esponjada que la que establece la normativa actual, tanto en las parcelas residenciales como en las parcelas DS y PD, distribuyendo la edificación en éstas últimas de forma que se aproveche el espacio de una forma más equilibrada permitiendo a la edificación crear espacios mejor ventilados con posibilidades de ventilación cruzada natural.

No se produce en ningún momento aumento de edificabilidad, de alturas máximas, ni de nº de viviendas. De hecho, debido al cambio de tipología y la exigencia de retranqueo a fachada, se verá reducida la edificabilidad y el número de viviendas.

Como **alternativas** se han planteado las siguientes:

Para las parcelas R-7 a y R-7 b se han estudiado las siguientes alternativas:



Alternativa 0. No modificar el plan parcial y mantener la situación urbanística actual. En este caso se han de edificar viviendas en bloque que además obligatoriamente tendrán 3 plantas de altura. Mayor consumo de recursos, mayor huella ecológica, mayor demanda servicios públicos.

Alternativa 1. Construir viviendas unifamiliares adosadas con parcela libre. Menor huella ecológica, uso eficiente de los recursos, menor impacto en la infraestructura, mayor integración con el entorno, etc.

Alternativa 2. Construir bloques de viviendas plurifamiliares de menor altura sin locales comerciales. Mayor mantenimiento y gestión, mayores espacios compartidos, mayor pérdida de biodiversidad, etc.

El documento ambiental concluye que la alternativa 1 de viviendas adosadas con parcela libre es la de menor coste medioambiental y mayor integración.

Para las parcelas DS (dotación y servicios) y PD (parque deportivo).

Alternativa 0. No modificar el plan parcial. En este caso en las parcelas DS y PD está previsto ubicar la dotación y servicios en una parcela de 44m x 88m aproximadamente. Menor entrada de luz natural, reducción de ventilación natural, limitación de accesos a vistas y espacios abiertos, etc.



Ilustración 1. Alternativa 0. Fuente DAE

Alternativa 1. Se modificaría las dimensiones de las parcelas de forma que se puedan construir edificios de menor crujía. Se incorpora un cambio en la orientación de forma que la fachada principal tenga menor fondo.



Ilustración 2. Alternativa 1. Fuente DAE



Con esta opción básicamente se obtiene un mayor aprovechamiento de ventilación y luz natural. Alternativa 2. Consiste en modificar las dimensiones de las parcelas de forma que se puedan construir edificios de menor crujía, cambiando la orientación respecto de la parcela original.

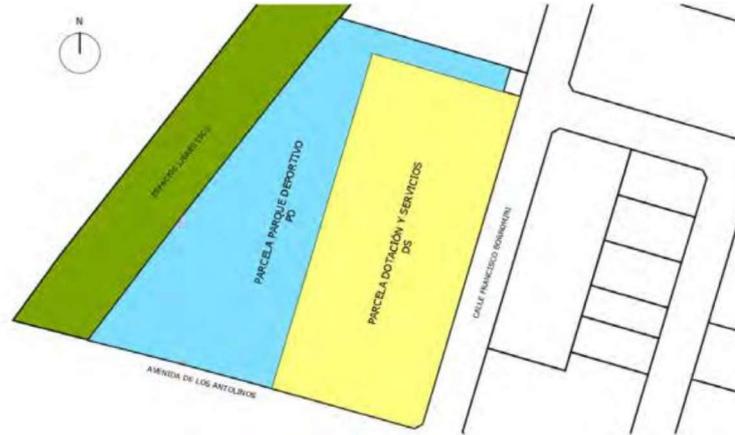


Ilustración 3. Alternativa 2. Fuente DAE

Con esta alternativa se tiene menor penetración de luz natural, disminución de la ventilación natural, menor exposición solar para áreas comunes, etc. El DAE estima que la alternativa 1, que implica la construcción de edificios con un menor fondo, es una alternativa más sustentable desde el punto de vista medioambiental. Esta opción fomenta la preservación del entorno, la utilización eficiente de los recursos y mejora la calidad de vida de los habitantes. El ámbito territorial de ambas actuaciones se circunscribe al término municipal de San Pedro de Pinatar. A continuación se puede ver plano con la ubicación de las propuestas de las parcelas a modificar en el plan parcial:



Ilustración 4. Ámbito territorial.

MATA TAMBOREO, JUAN ANTONIO  
19/09/2024 19:07:19  
Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-a78163d7-76e9-237b-8d06-005056946280





## 2. FASE DE CONSULTAS PREVIAS Y RESULTADO EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la LEA, en fecha 4/12/2023 se realizan consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Asimismo en el BOE nº 295 de fecha 11/12/2023 se publica el Edicto de Información Pública. Posteriormente en fecha 29/01/2024, se efectúa nueva consulta al objeto de poner a disposición de los organismos documentación complementaria. De las consultas efectuadas y respuestas recibidas, resulta la información contenida en la siguiente tabla:

<b>D.G. TERRITORIO Y ARQUITECTURA</b> Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	<b>F. Informe</b> 09/02/2024
En el informe remitido a esta Dirección General, se señala que el Documento Ambiental Estratégico debe incluir mapas de peligrosidad y de riesgos, delimitación de zonificación acústica del ámbito. Además se expone que en relación con el marco urbanístico, la propuesta debe justificar la coherencia con el cumplimiento de normativa aplicable. Asimismo se indica que el plan deberá someterse a informe de esa Dirección tras la aprobación inicial. El promotor remite subsanación de deficiencias, en fecha 11/04/2024.	
<b>AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DEL PINATAR</b>	<b>F. Informe</b> 18/01/2024
En informe remitido, a esta Dirección General, la técnico de medio ambiente, concluye informando favorablemente en el ámbito de sus competencias, considerando adecuada la documentación presentada y las medidas previstas sobre los efectos sobre el medio ambiente.	
<b>DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y ACCIÓN CLIMÁTICA.</b> <b>SUBDIRECCIÓN GENERAL DE MONTES Y ÁREAS PROTEGIDAS.</b> Consejería de Medio Ambiente, Universidades, Investigación y Mar Menor.	<b>F. Informe</b> 21/12/2023 20/02/2024
Informa que los terrenos afectados no tienen la consideración de "Monte", y están fuera de su ámbito competencial. Así mismo, indican "El proyecto evaluado no está afectado por las determinaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias."	
<b>DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y ACCIÓN CLIMÁTICA.</b> <b>SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, BIODIVERSIDAD, CAZA Y PESCA FLUVIAL.</b> Consejería de Medio Ambiente, Universidades, Investigación y Mar Menor.	<b>F. Informe</b> 12/06/2024
Informa sobre sobre las competencias que le están atribuidas en relación a flora protegida, hábitats de interés comunitario, árboles monumentales y singulares, lugares de interés botánico (microrreservas), fauna protegida, fauna protegida. Como conclusión se señala que no cabe esperar que la Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD, tenga efectos significativos sobre los elementos del medio natural competencia de esa subdirección general. Asimismo se establecen una serie de medidas que son expuestas en el anexo a este documento.	

19/09/2024 19:07:19  
 MATA, TAMBOREO, JUAN ANTONIO  
 Esto es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-a78163c7-76e9-237b-8d06-00505946280





<b>DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y ACCIÓN CLIMÁTICA. SERVICIO DE FOMENTO DEL MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO.</b>	<b>F. Informe</b>
Consejería de Medio Ambiente, Universidades, Investigación y Mar Menor.	23/01/2024
En su informe, este Servicio propone que el órgano ambiental incorpore en el Informe Ambiental Estratégico la obligación de que se contemplen las medidas preventivas, correctoras y compensatorias señaladas en el apartado tercero de su informe como condiciones en relación con el cambio climático en la normativa que regule la ejecución del citado Plan (normas urbanísticas, ordenanzas, etc.). Concluyen que, siempre que se tomen las medidas, no se prevén efectos significativos sobre el cambio climático.	
<b>ECOLOGISTAS EN ACCIÓN</b>	<b>F. Informe</b>
No consta respuesta	---
<b>ANSE (Murcia)</b>	<b>F. Informe</b>
No consta respuesta	---

### 3. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ANEXO V DE LEY 21/2013 PARA DETERMINAR SU SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:	
CRITERIO	JUSTIFICACIÓN
a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.	El marco establecido por la "Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD" no justifica sometimiento a EAE Ordinaria, y ningún Organismo consultado informa de lo contrario siempre que se tengan en cuenta las medidas preventivas del Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el anexo, del presente informe.
b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.	Según se extrae del Documento Ambiental, y sus revisiones, no se contempla influencia en otros planes o programas. Los Organismos consultados entienden que no existe influencia en otros planes o programas, en tanto, no señalan de lo contrario.
c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible	Los Organismos consultados entienden adecuada la Modificación Puntual, en tanto, no señalan lo contrario.
d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa	Según se extrae del Documento Ambiental, las áreas afectadas por la "Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD constituyen un suelo urbano consolidado con parámetros urbanísticos fijados por el PGMO. El suelo está clasificado por el P.G. como Urbanizable Programado, Sector U.P. 2R-B, dentro de la segunda etapa de su programación de las zonas objeto de actuación.
e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos	Los Organismos consultados entienden adecuado la Modificación del Plan Parcial, en tanto, no señalan lo contrario.





<b>2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular</b>	
a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos	Según el Documento Ambiental no se prevén efectos ambientales derivados de esta modificación. Los Organismos consultados no señalan lo contrario.
b) El carácter acumulativo de los efectos	No aplica
c) El carácter transfronterizo de los efectos	No aplica
d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes)	No se prevén riesgos para la salud humana o el medio ambiente, siempre que se adopten las medidas del Documento Ambiental así como las medidas preventivas expuestas en el anexo del presente informe.
e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas)	El alcance queda delimitado al ámbito de la "Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD". Los distintos organismos consultados no han manifestado afecciones fuera del ámbito.
f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:	
1º. Las características naturales especiales	No aplica
2º. Los efectos en el patrimonio cultural.	Según se extrae del Documento Ambiental, se trata de una zona ya urbanizada, por lo que, en la modificación de planeamiento planteada, no se considera afección.
3º. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.	No hay evidencia de superación de valores límite u objetivos de calidad ambiental. Los Organismos consultados no informan de lo contrario.
4º. La explotación intensiva del suelo.	No aplica
5º. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional	No aplica.

19/09/2024 19:07:19

MATA, TAMBOLEO, JUAN, ANTONIO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-a78163d7-76d9-237b-8d06-00505916280





## ANEXO I

### MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR LO QUE, DE OTRO MODO, PODRÍAN HABER SIDO EFECTOS ADVERSOS SIGNIFICATIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE

El promotor deberá cumplir todas las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental y sus revisiones, en tanto no contradigan lo establecido en el presente informe.

A continuación se indican, aquellas medidas del documento ambiental que deben ser modificadas, en su caso, así como aquellas medidas adicionales establecidas como respuesta a informes recibidos en el procedimiento, así como las que se desprenden del análisis técnico realizado. Todas ellas son de obligado cumplimiento para el promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

#### A. GENERALES.

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del ámbito del “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar analizará si éstas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.
2. En la Normativa Urbanística y de edificación de esta “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas en este Informe, incluidas las que se especifican en los apartados siguientes derivadas de la fase de consulta en relación a otras Administraciones Públicas afectadas.
3. En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación de la “Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.P.2R-B, parcelas R-7a, R-7b, DS y PD”, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos, y en su caso, a las autorizaciones ambientales que le resulte de aplicación.
4. En los proyectos que se desarrollen, se adoptarán medidas que permitan prevenir la contaminación lumínica y sus efectos a la fauna existente, se restringirá al grado mínimo necesario para la seguridad de las personas e instalaciones, tanto en potencia como en número de puntos de luz.
5. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el ayuntamiento de San Pedro del Pinatar, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
6. Se tendrán en consideración medidas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.





## B. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

7. Se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.
8. Se deberá considerar el Plan de Mejora de la Calidad del Aire la Región de Murcia 2016-2018, aprobado mediante Resolución de 20 de enero de 2016, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (B.O.R.M. 12/02/2016)

## C. RESIDUOS

9. Con carácter general, el Plan Parcial y modificaciones, en caso de haberlas, está sujeto a los requisitos establecidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases, con la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada, con la demás normativa vigente que le sea de aplicación y con las obligaciones emanadas de los actos administrativos tanto precedentes como posteriores, otorgados para su funcionamiento y normas que se establezcan reglamentariamente en la materia que le sean de aplicación.
10. Los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo; en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en cuenta la mejor técnica disponible. Para lo cual previa identificación, clasificación, o caracterización -en su caso- serán segregados en origen, no se mezclarán ni diluirán entre sí ni con otras sustancias o materiales y serán depositados en envases seguros y etiquetados.
11. Los proyectos de desarrollo del Plan Parcial, 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. Se incluirá 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.
12. Así mismo, todos los residuos generados:
  - a. Deben ser envasados, en su caso etiquetados, y almacenados de modo separado en fracciones que correspondan, como mínimo según cada uno de los epígrafes de seis dígitos de la Lista Europea de Residuos vigente (LER).
  - b. El almacenamiento de residuos peligrosos se realizará en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, impidiendo la entrada de agua de lluvia, sobre solera impermeable, disponiendo





de sistemas de retención para la recogida de derrames, y cumpliendo con las medidas en materia de seguridad marcadas por la legislación vigente; además no podrán ser almacenados los residuos no peligrosos por un periodo superior a dos años cuando se destinen a un tratamiento de valorización o superior a un año, cuando se destinen a un tratamiento de eliminación y en el caso de los residuos peligrosos por un periodo superior a seis meses, indistintamente del tratamiento al que se destine.

- c. Las condiciones para la identificación, clasificación y caracterización, en su caso, etiquetado y almacenamiento darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el REGLAMENTO (UE) N° 1357/2014 DE LA COMISIÓN y la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE, ambas de 18 de diciembre de 2014.
- d. Con el objetivo de posibilitar la trazabilidad hacia las operaciones de tratamiento final más adecuadas, se han de seleccionar las operaciones de tratamiento que según la legislación vigente, las operaciones de gestión realizadas en instalaciones autorizadas en la Región o en el territorio nacional, o –en su caso- a criterio del órgano ambiental autonómico de acuerdo con los recursos contenidos en los residuos, resulten prioritarias según la Jerarquía de residuos establecida en el artículo 8 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en según el siguiente orden de prioridad: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización, incluida la valorización energética y eliminación atendiendo a que:
- ▶ Todos los residuos deberán tratarse de acuerdo con el principio de jerarquía de residuos. No obstante, podrá apartarse de dicha jerarquía y adoptar un orden distinto de prioridades en caso de su justificación ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de éste), por un enfoque de “ciclo de vida” sobre los impactos de generación y gestión de esos residuos y en base a:
    - Los principios de precaución y sostenibilidad en el ámbito de la protección medioambiental.
    - La viabilidad técnica y económica.
    - Protección de los recursos.
    - El conjunto de impactos medioambientales sobre la salud humana, económicos y sociales.
  - ▶ Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento previo a su eliminación salvo que se justifique ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de ésta) de que dichos tratamientos, no resulta técnicamente viables o quede justificado por razones de protección de la salud humana y del medio ambiente de acuerdo con el artículo 27.1 de la Ley 22/2011, de 28 de julio.
    - Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, en el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997 y en el Real Decreto 252/2006, de 3 de marzo, por el que se revisan los objetivos de reciclado y valorización establecidos en la Ley 11/1997, de 24 de abril, por el que se modifica el





Reglamento para su ejecución, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril.

13. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en su caso, a la legislación autonómica de su desarrollo y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y además en los proyectos que se deriven de la aplicación del Plan Especial de Reforma Interior:

- ▶ No se dispondrá ningún envase, depósito o almacenamiento de residuos sobre el mismo suelo o sobre una zona conectada a red de recogida y evacuación de aguas.
- ▶ En las áreas donde se realice la carga, descarga, manipulación, almacenamiento, u otro tipo de operación con materiales contaminantes o residuos que puedan trasladar constituyentes contaminantes de carácter peligroso a las aguas o al suelo, será obligada la adopción de un sistema pasivo de control de fugas y derrames específico para los mismos.
- ▶ Los residuos producidos tras una fuga, derrame o un accidente (incendio y consiguientes operaciones de extinción, etc.), así como los materiales contaminantes procedentes de operaciones de mantenimiento, reparación, limpieza, lavado, etc., de instalaciones, vehículos, recipientes o cualquier otro equipo o medio utilizado serán controlados, recogidos y tratados, recuperados o gestionados de acuerdo con su naturaleza.

14. Los proyectos de desarrollo observarán en todo momento, durante la renovación, los principios de respeto al medio ambiente comunes a toda obra civil, como son evitar la emisión de polvo, ruido, vertidos de maquinaria por mantenimiento, etc.

#### **D. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA GEA E HIDROLOGÍA**

15. En caso de prever un incremento de recursos hídricos respecto al planeamiento previamente informado, se deberá comunicar la nueva demanda para que el Organismo de Cuenca se pronuncie respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.
16. De preverse la realización de algún vertido, directa o indirectamente al DPH, se deberá recabar previamente la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 101 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH. En tal caso, deberá justificarse la suficiencia e idoneidad de los tratamientos e instalaciones previstos para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales generadas.

#### **E. MEDIDAS PARA LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN FRENTE A ACCIDENTES**

17. Deberá cumplirse la legislación sectorial vigente en materia de industria que le sea de aplicación, en concreto los reglamentos de seguridad industrial conforme al articulado de la Ley 21/1992, de 16 de julio, aplicándose las medidas preventivas y correctoras establecidas reglamentariamente para eliminar los efectos negativos al medio ambiente y la seguridad industrial.





## F. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

### 18. Respecto a la protección de la **fauna**:

- Previo al inicio de los trabajos se prospectarán los terrenos para adoptar medidas de protección a la fauna en caso de la existencia de puntos de cría y/o nidos. Las actuaciones de desbroce y movimientos de tierra deben ajustarse fuera del periodo comprendido entre marzo y julio, ambos inclusive, en caso de detectarse en el terreno donde se prevé la actuación la presencia y comportamiento reproductor de especies que nidifican en el suelo o arbustos.
- Se prohíbe la introducción/liberación de especies exóticas o alóctonas de fauna.
- Se eliminarán las especies exóticas de fauna.
- Se debe evitar la contaminación lumínica empleando luminarias ajustadas a las necesidades y apantalladas para que el flujo luminoso se dirija únicamente hacia abajo y que eviten la atracción de la fauna nocturna.

### 19. Respecto a la protección de la **flora**:

- En el caso de que existan especies de la flora protegida deberán ser respetadas, y en el caso de que esto no fuera posible deberá solicitarse su trasplante o restitución, según lo establecido en el Artículo 5 del citado Decreto nº 50/2003, de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales.
- Se eliminarán las especies exóticas de flora.
- Las plantas autóctonas propuestas a utilizar en los espacios verdes ajardinados procederán de la región 37 establecidas en el Real Decreto 289/2003, de 7 de marzo, sobre comercialización de los materiales forestales de reproducción, y se encontrarán en buen estado sanitario. Se emplearán plantas procedentes de viveros autorizados que garanticen el origen tanto de plantas como de las semillas.

20. Se respetará en cualquier caso el ejemplar declarado árbol singular de *Populus alba*, próximo a las actuaciones.

## G. MEDIDAS RELACIONADAS CON LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

Medidas a incorporar como condiciones en relación con el cambio climático en la normativa que regule la ejecución del "AVANCE MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7A, R-7B, DS Y PD DE SAN PEDRO DEL PINATAR" (normas urbanísticas, ordenanza, etc.) y que deben condicionar el futuro desarrollo de los proyectos de obras de edificación y otras obras asociadas al mismo, con objeto de reducir y/o compensar su contribución sobre el cambio climático y reducir los costes de adaptación futuros.





## 21. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados.

- Deberán compensar la pérdida definitiva e irreversible de servicios ecosistémicos de captura y almacén de carbono. Por tanto, se debe cuantificar la pérdida de reservas de carbono e incorporar el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono. La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado “Cálculo y Compensación de la pérdida de reservas de carbono”, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en (Documentación de apoyo para el cálculo de reservas de carbono en el procedimiento de evaluación ambiental):

[http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866$m)

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación<sup>1</sup>, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

## 22. Cálculo y compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), en la fase de obras.

- Se deben contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir. Deberán cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación, así como la obligación de compensación del 37,7% de las citadas emisiones. La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto

---

<sup>1</sup> La compensación de emisiones se planteará mediante emisiones evitadas (energías renovables o cualquier otro tipo de acción), o mediante una absorción equivalente a la reducción de emisiones necesaria (creación de sumideros). Dentro de las opciones de compensación por emisiones evitadas son de especial interés aquellas que son ecoeficientes (es decir son económicamente favorables además de ambientalmente correctas) como son las basadas en energías renovables. La compensación a través de energías renovables tiene además de ventajas económicas, entre otras la ventaja de la fácil comprobación de su instalación y la previsibilidad del rendimiento de la compensación. Por tanto, la compensación se llevará a cabo, preferentemente, mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables que permita el autoconsumo de energía. Cuando la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica, se deberá primar aquellas opciones que no consuman suelo. Con respecto a la absorción en sumideros como opción de compensación, sólo se considerarán los tipos de sumideros y metodologías de cálculo para cuantificar la compensación que utiliza actualmente el Registro Nacional de Huella de Carbono, incluyendo factores de absorción oficiales. De la misma forma, para estimar las emisiones evitadas se utilizarán los factores de emisión oficiales y, preferentemente, los utilizados por el referido Registro Nacional y Proyectos Clima. El proyecto o proyectos asociados a las medidas de compensación deberán obtener todas aquellas autorizaciones, permisos y licencias que sean exigibles según la legislación vigente.





HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

- La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación<sup>1</sup>, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

### 23. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia.

- En la toma de decisiones municipales, relativas a la concesión de licencias de edificación, se tomará en consideración la creciente preocupación por la escasez futura en la disponibilidad de agua y por las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los importantes consumos energéticos que supone el dotar de agua a los nuevos desarrollos urbanos. A tal efecto se adoptará el objetivo de extender la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia caída sobre las zonas impermeables y de reutilizar las aguas grises de los proyectos constructivos que soliciten licencia de edificación. Cada metro cubico de agua de lluvia aprovechada evita el consumo de agua suministrada y, en consecuencia, las emisiones necesarias para su potabilización y distribución. La recogida de aguas pluviales contribuye, además, a cumplir el objetivo de “reducir la escorrentía torrencial”, en la medida en que una parte de la precipitación es retenida y recogida en depósitos. El agua recuperada puede utilizarse, además de para aquellos usos domésticos que lo permitan, para reverdecer (pequeños jardines setos, etc.) y generar sombra. La vegetación creada puede absorber una parte de las emisiones de CO<sub>2</sub> y contribuir a su compensación.
- Para la obtención de las licencias de edificación, los proyectos, salvo inviabilidad técnica demostrada, habrán de incorporar medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, la licencia de edificación quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anejo específico del proyecto con el nombre de anejo de contribución a la adaptación al cambio climático mediante captura y aprovechamiento el agua de lluvia.

### 24. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para que los edificios sean de consumo de energía casi nulo, conforme con el código técnico de la edificación, y completar esta obligación más allá de la fase de funcionamiento.

- De acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, todos los edificios nuevos de titularidad privada habrán de incluir en su proyecto los elementos que permitan demostrar que se ha proyectado para ser “edificios de consumo de energía casi nulo”. Esta obligación de “consumo de energía casi nulo” es, desde el 24 de septiembre de 2020, exigible a cualquier nueva construcción de edificios e intervenciones en los existentes que requieran licencia de obras. La exigencia de “edificio de consumo casi nulo” solo alcanza





a la fase de funcionamiento o vida útil del edificio una vez construido. Sin embargo, se deberían contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir, tal y como se ha señalado anteriormente. Igualmente, se deben contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático.

- En relación con el consumo energético, se deben impulsar medidas de eficiencia energética (iluminación, climatización, equipos, etc.), potenciando el uso de energías renovables y minimizando los consumos energéticos. Por tanto, se propone que el proyecto de edificación incorpore, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético.
- Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, se propone que el proyecto incluya los aspectos señalados en relación con la producción y consumo de energía renovable en un anejo específico (con el nombre de Generación y consumo de energías renovables más allá de la exigida para compensar emisiones).

## 25. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad.

- En relación a la concesión de licencias de edificación, se tomará en consideración la necesidad de contribuir a facilitar la electromovilidad mediante, entre otros, la obligación de la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos en los nuevos edificios y aquellos de los existentes sometidos a intervenciones que requieran licencia de obras. Se adopta, así, como objetivo el recogido en la Directiva de eficiencia energética en los edificios y en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) remitido por España a la Comisión Europea, que contempla el impulso de la movilidad eléctrica como medida para reducir el consumo de energía y las emisiones del parque automovilístico.
- Los proyectos de edificios nuevos que cuenten con una zona de uso para aparcamiento, ya sea interior o exterior adscrita al edificio, dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto:
  - En los edificios de uso residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.
  - En los edificios de uso distinto al residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.





- En los edificios de uso distinto al residencial privado que sean centros de atracción de viajes, la dotación será mayor que la establecida con carácter general, debiéndose instalar una estación de recarga por cada 10 plazas de aparcamiento y siempre, como mínimo, una estación de recarga. Las obligaciones anteriores les serán de aplicación a proyectos que afecten a edificios existentes siempre que se trate de cambios de uso característico del edificio o reformas que incluyan intervenciones en el aparcamiento o en las que se renueve más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.
- En aparcamientos o estacionamientos de nueva construcción o sujetos a reformas importantes no ubicados en un edificio ni adyacentes al mismo, con la exclusión de aquellos aparcamientos no permanentes, preparados para eventos de pocos días de duración, tales como fiestas, verbenas, acontecimientos deportivos o similares, se deberá instalar como mínimo un punto de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento.



## 8 PLANOS.

### 8.1 Información.

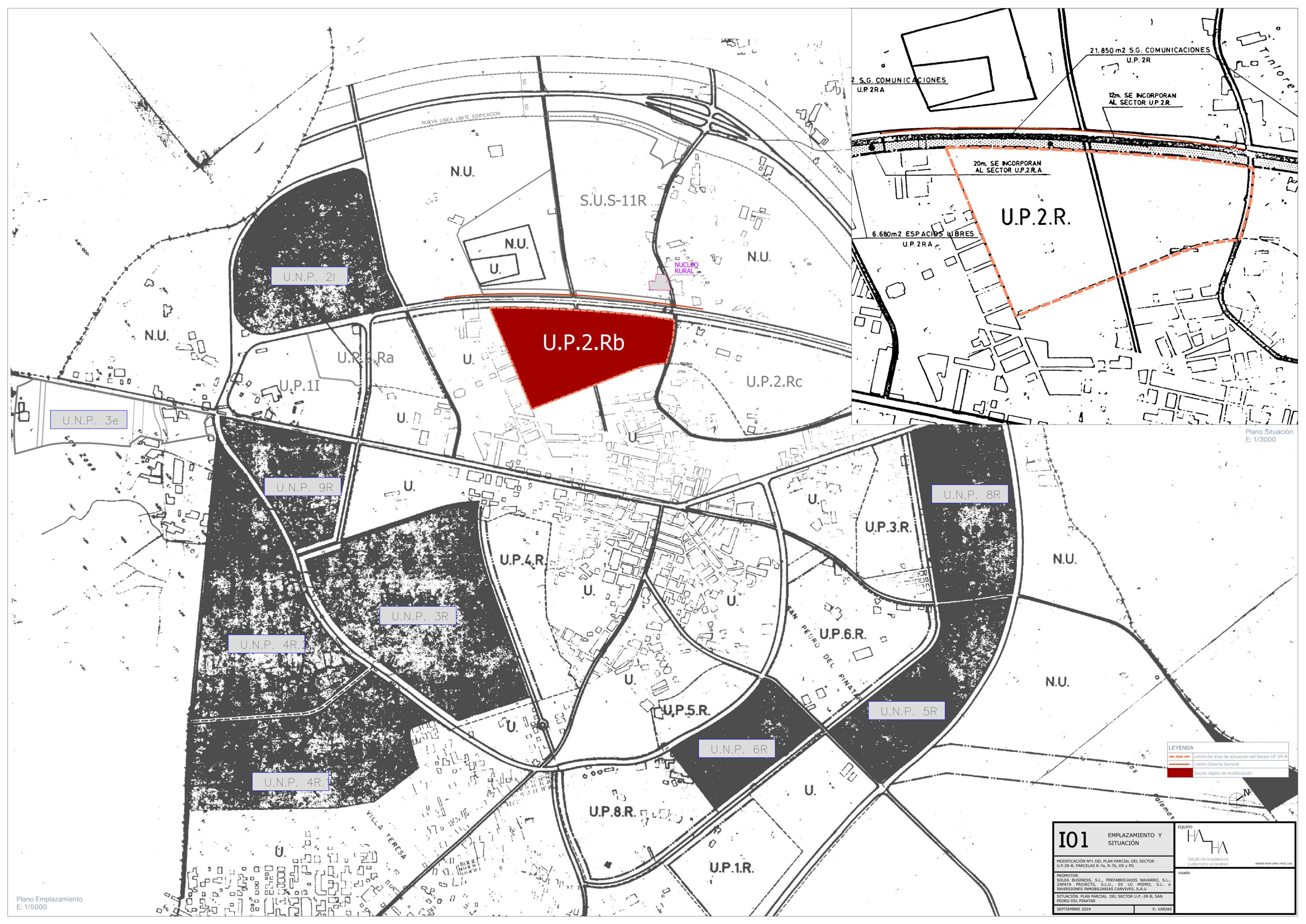
- 8.1.1 I.01. Emplazamiento y situación.
- 8.1.2 I.02.1 Plan parcial aprobado definitivamente y diligenciado (Calificación)
- 8.1.3 I.02.2 Plan parcial aprobado definitivamente y diligenciado (Parcelario).
- 8.1.4 I.03. Ubicación de la propuesta de las parcelas a modificar en el Plan Parcial.
- 8.1.5 I.04. Características de las parcelas R-7a y R7-b en la normativa vigente.
- 8.1.6 I.05. Características de las parcelas PD y DS en la normativa vigente.
- 8.1.7 I.06. Cotas y coordenadas georreferenciadas de las parcelas R-7a y R7-b en la normativa vigente.
- 8.1.8 I.07. Cotas y coordenadas georreferenciadas de las parcelas PD y DS en la normativa vigente.

### 8.2 Ordenación.

- 8.2.1 O.01. Propuesta modificación Plan Parcial parcelas R-7<sup>a</sup>, R7-b, PD y DS
- 8.2.2 O.02. Características de las parcelas R-7a y R7-b en la normativa modificada.
- 8.2.3 O.03. Características de las parcelas PD y DS en la normativa modificada.
- 8.2.4 O.04. Cotas y coordenadas georreferenciadas de las parcelas R-7a y R7-b en la normativa modificada.



**8.2.5 O.05. Cotas y coordenadas georreferenciadas de las parcelas PD y DS en la normativa modificada.**



U.N.P. 3e

U.N.P. 2f

U.N.P. 9R

U.N.P. 3R

U.N.P. 4R

U.N.P. 4R

U.N.P. 8R

U.N.P. 5R

U.N.P. 6R

LEYENDA

- Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B
- Límite Sistema General
- Sector objeto de modificación

Plano Situación  
E: 1/3000

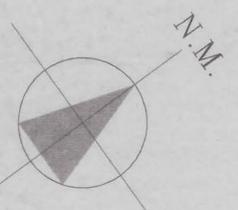
Plano Emplazamiento  
E: 1/5000

<b>I01</b>	<b>EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN</b> <small>MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.</small>	 <small>Estudio de Arquitectura y Urbanismo Asociados</small>
<small>PROMOTOR:          SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIES, S.A.U</small>		<small>VISADO</small>
<small>SITUACIÓN. PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR</small>		<small>SEPTIEMBRE 2024</small>
<small>E: VARIAS</small>		<small>ANDRÉS RICO LÓPEZ-RODRÍGUEZ</small>



SISTEMA GENERAL  
 Z-5SG ESPACIOS LIBRES S.G.  
 S.G.C. SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES

- ZONIFICACION
- Z-2 ZONA-2 UP-2RB (RESIDENCIAL)
  - Z-4a ZONA-4A UP-2RB (CENTROS DOCENTES)
  - Z-4b ZONA-4B UP-2RB EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
  - Z-5 ZONA-5 UP-2RB (ESPACIOS LIBRES ZV)
  - C.T. SERVICIOS URBANOS
  - UAS UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)
  - UAD UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)
  - VC VIVIENDA COLECTIVA (VC)
  - PE PREESCOLAR
  - EGB EDUCACION GENERAL BASICA
  - ES EQUIPAMIENTO SOCIAL
  - PD PARQUE DEPORTIVO
  - DS DOTACIONES Y SERVICIOS
  - ZV ESPACIOS LIBRES



RESIDENCIAL	PARCELA	SUPERFICIE	TOTALES ZONA
	R-1	4.113,86M2	65.408,34M2
	R-2	3.263,61M2	
	R-3	3.245,54M2	
	R-4	3.213,88M2	
	R-5	3.209,52M2	
	R-6	3.625,00M2	
	R-7a	2.469,00M2	
	R-7b	2.939,08M2	
	R-8	3.266,14M2	
	R-9	3.517,16M2	
	R-10	3.739,10M2	
	R-11	3.549,31M2	
	R-12a	1.918,38M2	
	R-12b	1.513,85M2	
	R-13	2.364,11M2	
	R-14	2.379,35M2	
	R-15	3.124,48M2	
	R-16	3.165,26M2	
	R-17	3.154,95M2	
	R-18	4.247,53M2	
	R-19	3.389,43M2	
SERVICIOS URBANOS	D-1	10.000,00M2	11.240,00M2
	D-2	1.240,00M2	
	P.D	3.720,00M2	
SERVICIOS URBANOS	E.S	1.832,89M2	9.797,46M2
	D.S	4.244,57M2	
	ZV-1	9.100,27M2	
E LIBRES	ZV-2	4.788,45M2	14.888,72M2
	ZV-3	1.000,00M2	
	CT-1	35,00M2	
SERVICIOS URBANOS	CT-2	35,00M2	70,00M2
	VIARIO Y APARCAMIENTOS	47.348,48M2	47.348,48M2
TOTAL SUPERFICIE SECTOR 2RB			148.753M2
SERVICIOS URBANOS	COMUNICAC.	9.388,00M2	25.079,00M2
	ZV-SG	15.691,00M2	
APARCAMIENTO EN VIARIO	12 PL. MINUSV. 351PL.2.5X4.50		
TOTAL SUPERFICIES ORDENADA			173.832M2

APROBADO en sesión del pleno del día 13 de mayo 2002 DEFINITIVAMENTE  
 EL SECRETARIO

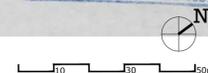
APROBADO EN C. DE GOBIERNO DEL DIA 19 OCT. 2001 PROVISIONALMENTE  
 EL SECRETARIO

APROBADO EN C. DE GOBIERNO DEL DIA 15 JUN. 2001 INICIALMENTE  
 EL SECRETARIO

LEYENDA  
 - Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B  
 - Límite Sistema General

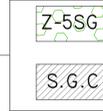
**102** PLAN PARCIAL VIGENTE APROB. DEFINITIVAMENTE Y DILIGENCIADO (Calificación)  
 Hoja 1 de 2  
 MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.  
 PROMOTOR: SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVÉS, S.A.U.  
 SITUACIÓN: PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR  
 SEPTIEMBRE 2024 E: 1/1000

EQUIPO  
 Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenible  
 ANDRÉS RICO LÓPEZ-RODRÍGUEZ



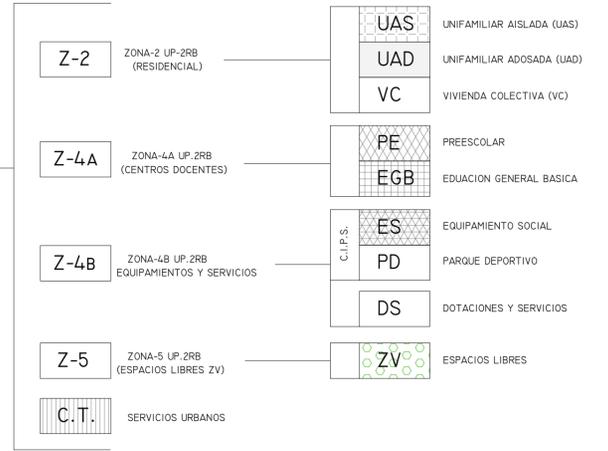


SISTEMA GENERAL

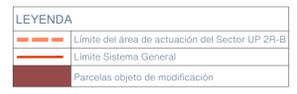


Z-5SG ESPACIOS LIBRES S.G.  
S.G.C. SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES

ZONIFICACION



	PARCELA	SUPERFICIE	TOTALES ZONA
RESIDENCIAL	R-1	4.113,86M2	65.408,34M2
	R-2	3.263,61M2	
	R-3	3.245,54M2	
	R-4	3.213,88M2	
	R-5	3.209,52M2	
	R-6	3.625,00M2	
	R-7A	2.469,00M2	
	R-7B	2.939,08M2	
	R-8	3.266,14M2	
	R-9	3.517,16M2	
	R-10	3.739,10M2	
	R-11	3.549,31M2	
	R-12A	1.918,38M2	
	R-12B	1.513,65M2	
	R-13	2.364,11M2	
	R-14	2.379,35M2	
	R-15	3.124,48M2	
	R-16	3.165,26M2	
	R-17	3.154,95M2	
R-18	4.247,53M2		
R-19	3.389,43M2		
C.I.P.S. DOTACIONAL	D-1	10.000,00M2	11.240,00M2
	D-2	1.240,00M2	
	P-D	3.720,00M2	
C.I.P.S. SERVICIOS	E.S	1.832,89M2	9.797,46M2
	D.S	4.244,57M2	
E. LIBRES	ZV-1	9.100,27M2	14.888,72M2
	ZV-2	4.788,45M2	
	ZV-3	1.000,00M2	
SERVICIOS URBANOS	CT-1	35,00M2	70,00M2
	CT-2	35,00M2	
VIARIO Y APARCAMIENTOS		47.348,48M2	47.348,48M2
TOTAL SUPERFICIE SECTOR 2RB			148.753M2
S. GENESIS	COMUNICAC.	9.388,00M2	25.079,00M2
	ZV-SG	15.691,00M2	
APARCAMIENTO EN VIARIO		12 PL. MINUSV. 55/PL. 2.5X4.50	
TOTAL SUPERFICIES ORDENADA			173.832M2



## I03

UBICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LAS PARCELAS A MODIFICAR EN EL PLAN PARCIAL

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.

PROMOTOR: SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANUVES, S.A.U.

SITUACIÓN: PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR

SEPTIEMBRE 2024 E: 1/1000

EQUIPO

Estudio de Arquitectura y Urbanismo Soledad

ANEXO 8000 L02E 0104 218

VISO

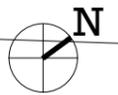


<b>Parcela R-7b</b>
Normativa: VC Vivienda Colectiva
Superficie suelo = 2.939,08 m <sup>2</sup>
Superficie edificable = 7.167,49 m <sup>2</sup>
Coef. edificabilidad residencial = 1,562 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coef. edificabilidad comercial = 0,879 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº de viviendas máx. = 42 viviendas
Ref. Catastral= 3800502XG9930B0001FH/ 3800501XG9930B0001TH

Superficie edificable R-7a+R-7b= 13.195,61 m<sup>2</sup>

<b>Parcela R-7a</b>
Normativa: VC Vivienda Colectiva
Superficie suelo = 2.469,00 m <sup>2</sup>
Superficie edificable = 6.028,13 m <sup>2</sup>
Coef. edificabilidad residencial= 1,562 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coef. edificabilidad comercial = 0,879 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº de viviendas máx. = 35 viviendas
Ref. Catastral= 3900201XG9930B0001IH

<b>LEYENDA</b>	
	Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B
	Límite Sistema General
	Parcelas objeto de modificación



<h1>I04</h1>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS R-7a y R7-b EN LA NORMATIVA VIGENTE</b>	 Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles <small>ANDRÉS ROJO LÓPEZ nºCOL 2181</small>
	MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.	
	PROMOTOR. SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U	
	SITUACIÓN. PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR	
SEPTIEMBRE 2024	E: 1/500	visado  



AVENIDA DE LOS ANTOLINOS

Parcela DS
Normativa: Dotación y Servicios
Superficie suelo = 4.244,57 m <sup>2</sup>
Superficie edificable = 11.019,00 m <sup>2</sup>
Coefficiente edificabilidad = -
Ref. Catastral = 3599501XG9839H0001ZA

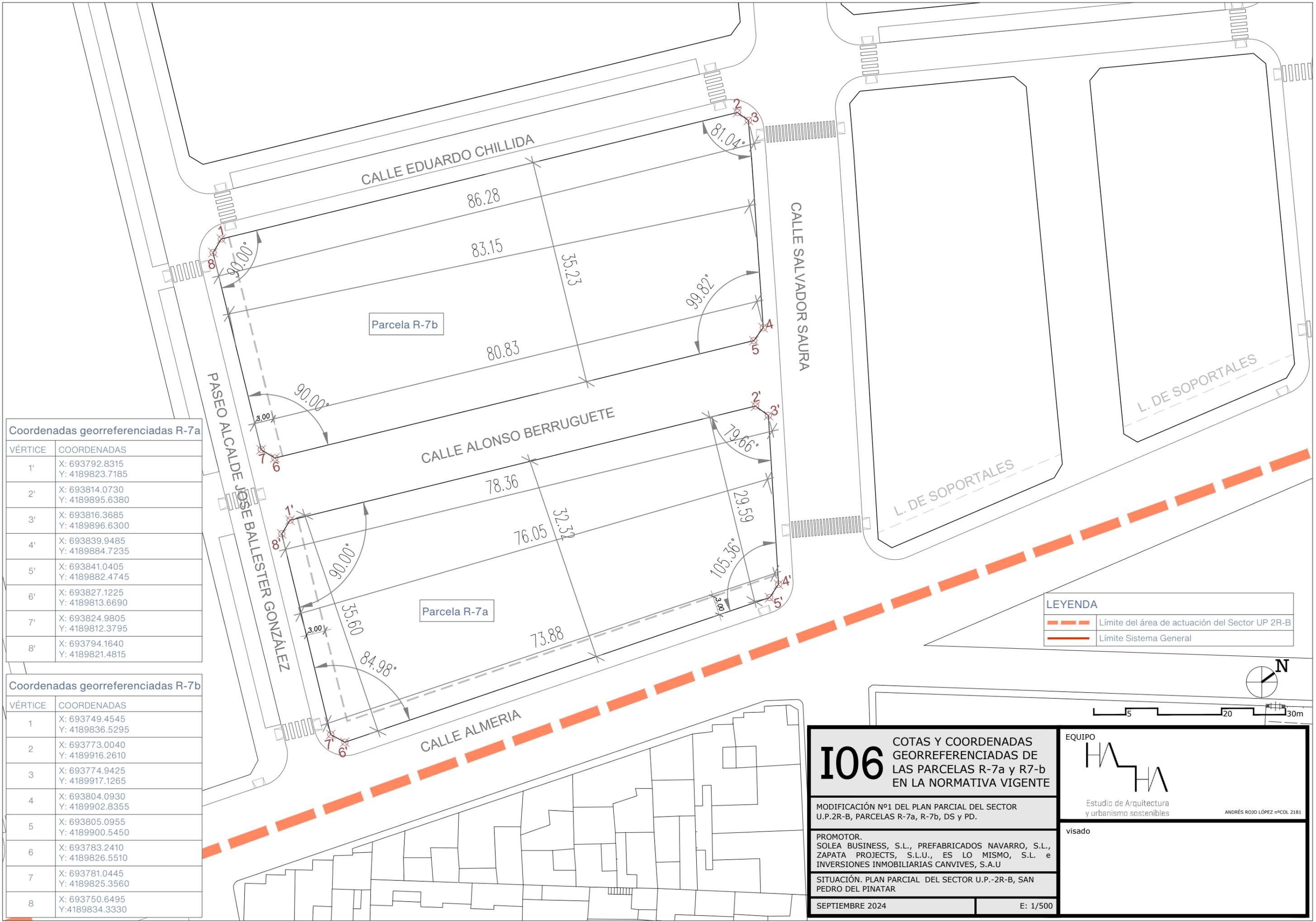
Parcela PD
Normativa: Parque deportivo
Superficie suelo = 3.720,00 m <sup>2</sup>
Superficie edificable = 1.000,00 m <sup>2</sup>
Coefficiente edificabilidad = -
Ref. Catastral = 3599502XG9930B0001UH

CALLE FRANCESCO BORROMINI

LEYENDA	
	Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B
	Límite Sistema General
	Parcelas objeto de modificación



<h1 style="margin: 0;">I05</h1>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS PD y DS EN LA NORMATIVA VIGENTE</b>	 Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles <small>ANDRÉS ROJO LÓPEZ nºCOL 2181</small>
	<small>MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.</small>	
	<small>PROMOTOR. SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U</small>	
	<small>SITUACIÓN. PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR</small>	
<small>SEPTIEMBRE 2024</small>	<small>E: 1/500</small>	<small>visado</small>



Coordenadas georreferenciadas R-7a

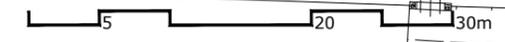
VÉRTICE	COORDENADAS
1'	X: 693792.8315 Y: 4189823.7185
2'	X: 693814.0730 Y: 4189895.6380
3'	X: 693816.3685 Y: 4189896.6300
4'	X: 693839.9485 Y: 4189884.7235
5'	X: 693841.0405 Y: 4189882.4745
6'	X: 693827.1225 Y: 4189813.6690
7'	X: 693824.9805 Y: 4189812.3795
8'	X: 693794.1640 Y: 4189821.4815

Coordenadas georreferenciadas R-7b

VÉRTICE	COORDENADAS
1	X: 693749.4545 Y: 4189836.5295
2	X: 693773.0040 Y: 4189916.2610
3	X: 693774.9425 Y: 4189917.1265
4	X: 693804.0930 Y: 4189902.8355
5	X: 693805.0955 Y: 4189900.5450
6	X: 693783.2410 Y: 4189826.5510
7	X: 693781.0445 Y: 4189825.3560
8	X: 693750.6495 Y: 4189834.3330

**LEYENDA**

- Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B
- Límite Sistema General



## I06

COTAS Y COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LAS PARCELAS R-7a y R7-b EN LA NORMATIVA VIGENTE

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.

PROMOTOR. SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U

SITUACIÓN. PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR

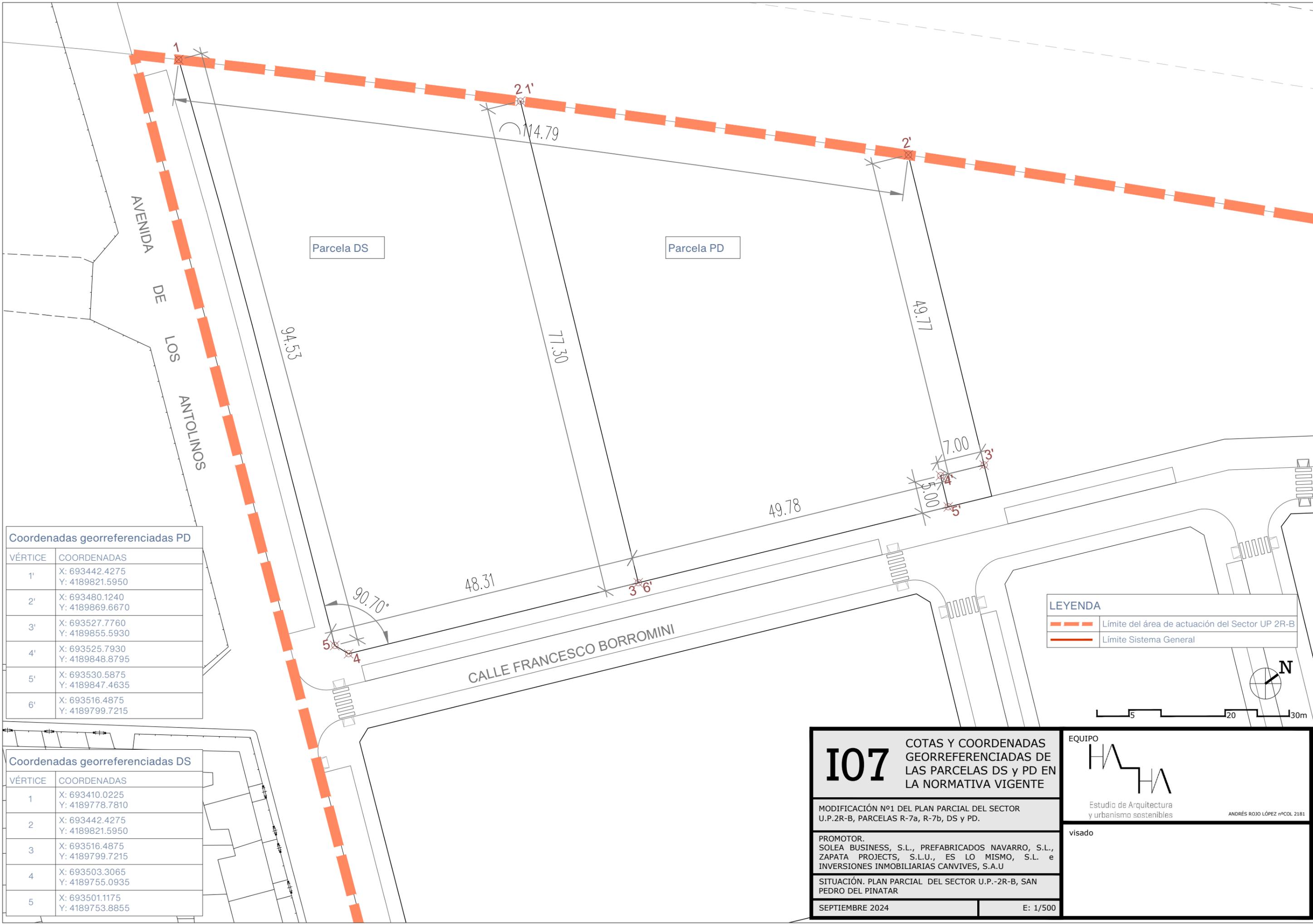
SEPTIEMBRE 2024 E: 1/500

EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

ANDRÉS ROJO LÓPEZ nºCOL 2181

visado



**Coordenadas georreferenciadas PD**

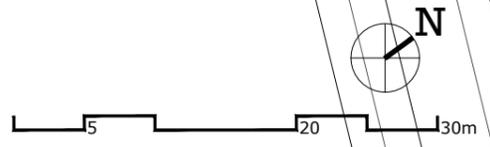
VÉRTICE	COORDENADAS
1'	X: 693442.4275 Y: 4189821.5950
2'	X: 693480.1240 Y: 4189869.6670
3'	X: 693527.7760 Y: 4189855.5930
4'	X: 693525.7930 Y: 4189848.8795
5'	X: 693530.5875 Y: 4189847.4635
6'	X: 693516.4875 Y: 4189799.7215

**Coordenadas georreferenciadas DS**

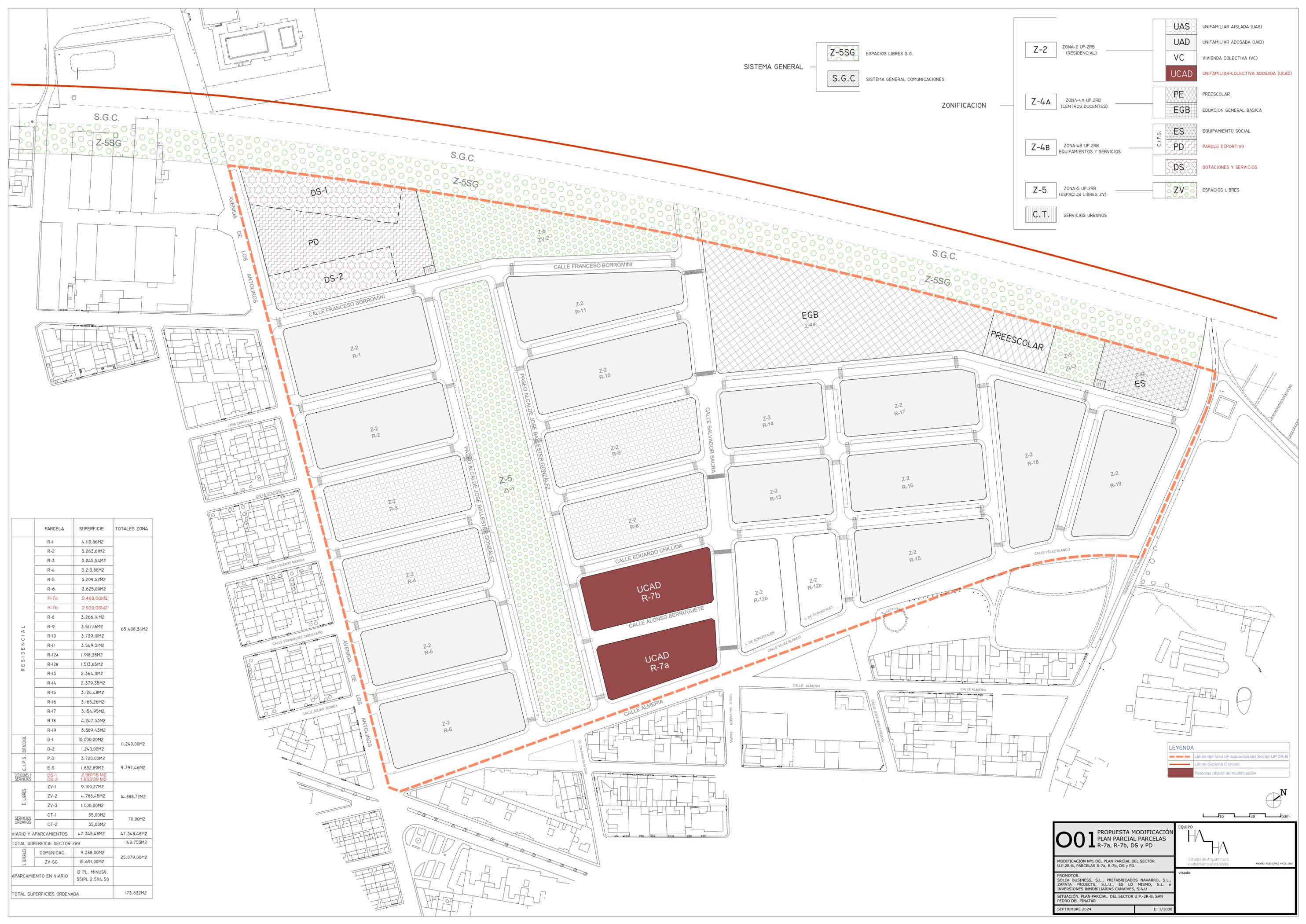
VÉRTICE	COORDENADAS
1	X: 693410.0225 Y: 4189778.7810
2	X: 693442.4275 Y: 4189821.5950
3	X: 693516.4875 Y: 4189799.7215
4	X: 693503.3065 Y: 4189755.0935
5	X: 693501.1175 Y: 4189753.8855

**LEYENDA**

	Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B
	Límite Sistema General



<h1>I07</h1>	<b>COTAS Y COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LAS PARCELAS DS y PD EN LA NORMATIVA VIGENTE</b>		<b>EQUIPO</b>  Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles <small>ANDRÉS ROJO LÓPEZ nºCOL 2181</small>
	MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.		
	PROMOTOR. SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U		
	SITUACIÓN. PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR		
SEPTIEMBRE 2024		E: 1/500	



SISTEMA GENERAL

- Z-5SG ESPACIOS LIBRES S.G.
- S.G.C SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES

ZONIFICACION

- Z-2 ZONA-2 UP-2RB (RESIDENCIAL)
- Z-4A ZONA-4A UP.2RB (CENTROS DOCENTES)
- Z-4B ZONA-4B UP.2RB EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS
- Z-5 ZONA-5 UP.2RB (ESPACIOS LIBRES ZV)
- C.T. SERVICIOS URBANOS
- UAS UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)
- UAD UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)
- VC VIVIENDA COLECTIVA (VC)
- UCAD UNIFAMILIAR-COLECTIVA ADOSADA (UCAD)
- PE PREESCOLAR
- EGB EDUCACION GENERAL BASICA
- ES EQUIPAMIENTO SOCIAL
- PD PARQUE DEPORTIVO
- DS DOTACIONES Y SERVICIOS
- ZV ESPACIOS LIBRES

	PARCELA	SUPERFICIE	TOTALES ZONA
RESIDENCIAL	R-1	4.113,86M2	65.408,34M2
	R-2	3.263,61M2	
	R-3	3.245,54M2	
	R-4	3.213,88M2	
	R-5	3.209,52M2	
	R-6	3.625,00M2	
	R-7a	2.469,00M2	
	R-7b	2.939,08M2	
	R-8	3.266,14M2	
	R-9	3.517,16M2	
	R-10	3.739,10M2	
	R-11	3.549,31M2	
	R-12a	1.918,38M2	
	R-12b	1.513,65M2	
	R-13	2.364,11M2	
	R-14	2.379,35M2	
	R-15	3.124,48M2	
	R-16	3.165,26M2	
	R-17	3.154,95M2	
R-18	4.247,53M2		
R-19	3.389,43M2		
DOTACIONAL	D-1	10.000,00M2	11.240,00M2
	D-2	1.240,00M2	
	P.D	3.720,00M2	
	E.S	1.832,89M2	
DOTACIONES Y SERVICIOS	DS-1	2.381,18 M2	9.797,46M2
	DS-2	1.863,39 M2	
E. LIBRES	ZV-1	9.100,27M2	14.888,72M2
	ZV-2	4.788,45M2	
	ZV-3	1.000,00M2	
SERVICIOS URBANOS	CT-1	35,00M2	70,00M2
	CT-2	35,00M2	
VIARIO Y APARCAMIENTOS		47.348,48M2	47.348,48M2
TOTAL SUPERFICIE SECTOR 2RB			148.753M2
S. LIBRES	COMUNICAC.	9.388,00M2	25.079,00M2
	ZV-SG	15.691,00M2	
APARCAMIENTO EN VIARIO	12 PL. MINUSV. 551PL. 2.5X4.50		
TOTAL SUPERFICIES ORDENADA			173.832M2

LEYENDA

- Límite del área de actuación del Sector UP-2R-B
- Límite Sistema General
- Parcelas objeto de modificación

**001** PROPUESTA MODIFICACION PLAN PARCIAL PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD

MODIFICACION Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.

PROMOTOR: SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANUVES, S.A.U

SITUACION: PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR

SEPTIEMBRE 2024 E: 1/1000

EQUIPO:

Estudio de Arquitectura y Urbanismo Sostenible

ANEXO 1000 LÓPEZ 01/04 2024

visado



**Parcela R-7b**

Normativa: Unifamiliar-Colectiva Adosada
Superficie suelo = 2.939,08 m <sup>2</sup>
Superficie edificable = 7.171,30 m <sup>2</sup>
Coef. edificabilidad residencial = 2,43998 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº de viviendas máx. = 42 viviendas
Ref. Catastral= 3800502XG9930B0001FH/ 3800501XG9930B0001TH

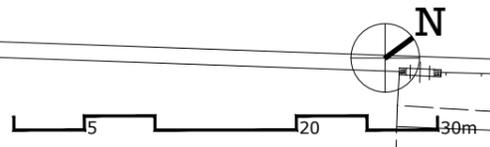
**Superficie edificable R-7a+R-7b= 13.195,61 m<sup>2</sup>**

**Parcela R-7a**

Normativa: Unifamiliar-Colectiva Adosada
Superficie suelo = 2.469,00 m <sup>2</sup>
Superficie edificable = 6.024,31 m <sup>2</sup>
Coef. edificabilidad residencial= 2,13061 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coef. edificabilidad comercial= 0,30937 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº de viviendas máx. = 35 viviendas
Ref. Catastral= 3900201XG9930B0001IH

**LEYENDA**

	Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B
	Parcelas objeto de modificación



<b>002</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS R-7a y R7-b EN LA NORMATIVA MODIFICADA</b>	<p><b>EQUIPO</b></p> <p>Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles</p> <p>ANDRÉS ROJO LÓPEZ nºCOL 2181</p>
	MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.	
	PROMOTOR. SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U	
	SITUACIÓN. PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR	
SEPTIEMBRE 2024	E: 1/500	<p>visado</p>

AVENIDA DE LOS ANTOLINOS

**Parcela DS-1**  
Normativa: Dotación y Servicios  
Superficie suelo = 2.381,18 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable = 6.181,60 m<sup>2</sup>  
Coeficiente edificabilidad = -

**Parcela PD**  
Normativa: Parque deportivo  
Superficie suelo = 3.720,00 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable = 1.000,00 m<sup>2</sup>  
Coeficiente edificabilidad = -

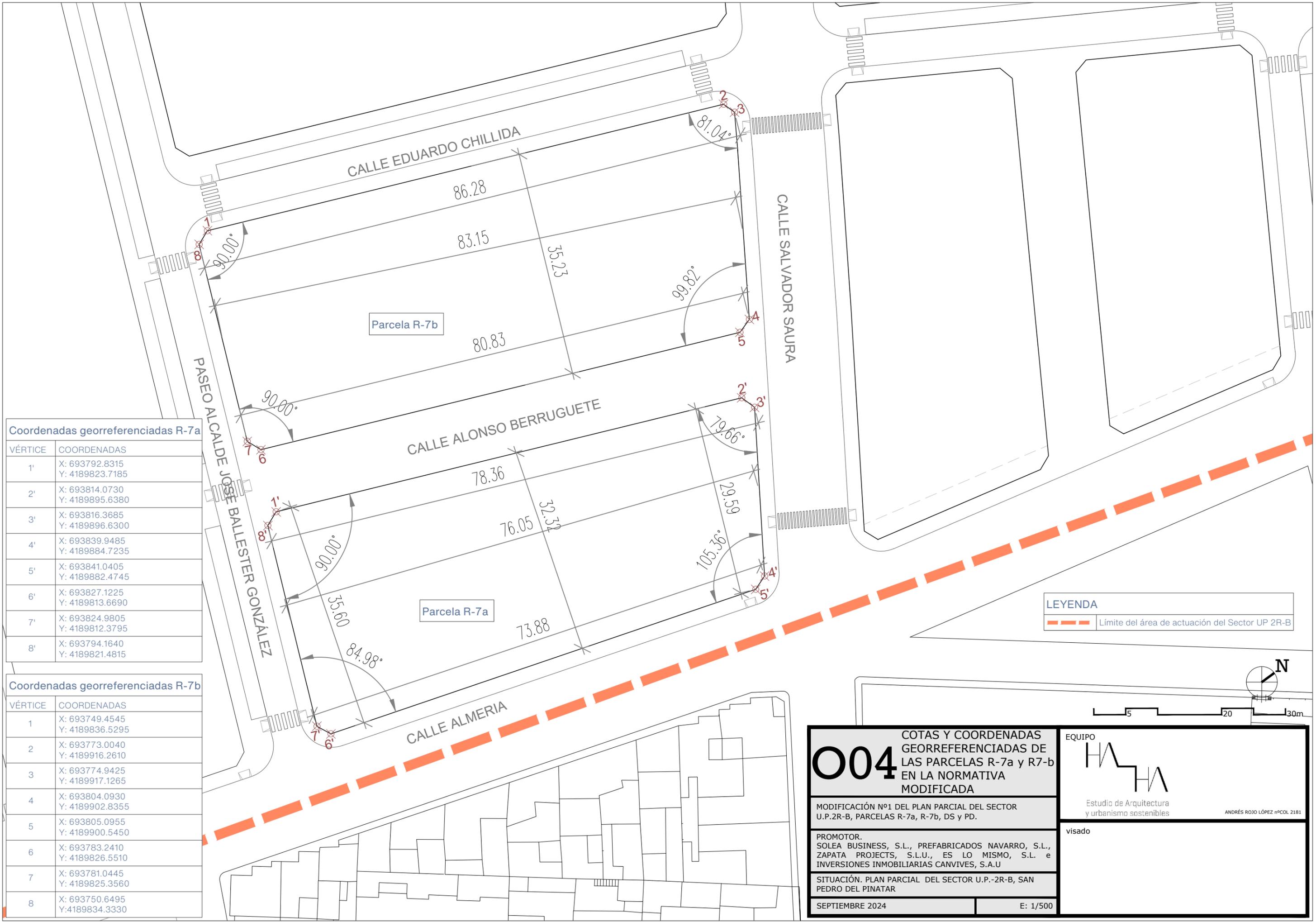
**Parcela DS-2**  
Normativa: Dotación y Servicios  
Superficie suelo = 1.863,39 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable = 4.837,40 m<sup>2</sup>  
Coeficiente edificabilidad = -

CALLE FRANCESCO BORROMINI

LEYENDA	
	Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B
	Parcelas objeto de modificación
	Nueva división de las parcelas DS y PD



<b>O03</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS PD y DS EN LA NORMATIVA MODIFICADA</b>	 Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles ANDRÉS ROJO LÓPEZ nºCOL 2181	
	MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.		visado
	PROMOTOR. SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U		
	SITUACIÓN. PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR		
SEPTIEMBRE 2024	E: 1/500		



Coordenadas georreferenciadas R-7a

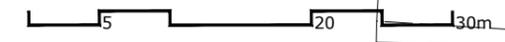
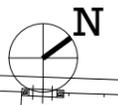
VÉRTICE	COORDENADAS
1'	X: 693792.8315 Y: 4189823.7185
2'	X: 693814.0730 Y: 4189895.6380
3'	X: 693816.3685 Y: 4189896.6300
4'	X: 693839.9485 Y: 4189884.7235
5'	X: 693841.0405 Y: 4189882.4745
6'	X: 693827.1225 Y: 4189813.6690
7'	X: 693824.9805 Y: 4189812.3795
8'	X: 693794.1640 Y: 4189821.4815

Coordenadas georreferenciadas R-7b

VÉRTICE	COORDENADAS
1	X: 693749.4545 Y: 4189836.5295
2	X: 693773.0040 Y: 4189916.2610
3	X: 693774.9425 Y: 4189917.1265
4	X: 693804.0930 Y: 4189902.8355
5	X: 693805.0955 Y: 4189900.5450
6	X: 693783.2410 Y: 4189826.5510
7	X: 693781.0445 Y: 4189825.3560
8	X: 693750.6495 Y: 4189834.3330

**LEYENDA**

Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B



## 004

COTAS Y COORDENADAS  
GEORREFERENCIADAS DE  
LAS PARCELAS R-7a y R7-b  
EN LA NORMATIVA  
MODIFICADA

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.

PROMOTOR.  
SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L.,  
ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e  
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U

SITUACIÓN. PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN  
PEDRO DEL PINATAR

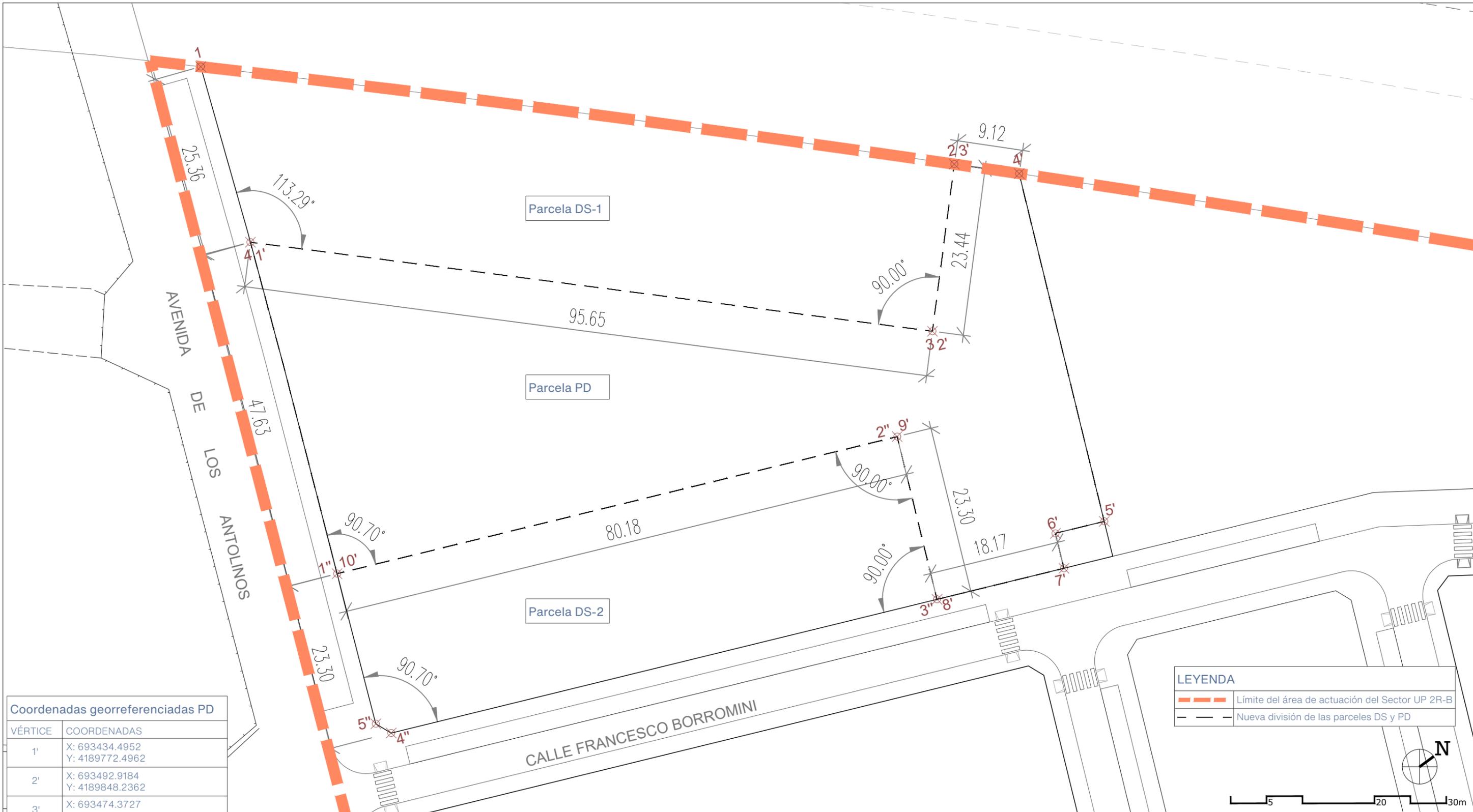
SEPTIEMBRE 2024 E: 1/500

EQUIPO

Estudio de Arquitectura  
y urbanismo sostenibles

ANDRÉS ROJO LÓPEZ nºCOL. 2181

visado



**Coordenadas georreferenciadas PD**

VÉRTICE	COORDENADAS
1'	X: 693434.4952 Y: 4189772.4962
2'	X: 693492.9184 Y: 4189848.2362
3'	X: 693474.3727 Y: 4189862.5417
4'	X: 693480.1240 Y: 4189869.6670
5'	X: 693527.7760 Y: 4189855.5930
6'	X: 693525.7930 Y: 4189848.8795
7'	X: 693530.5875 Y: 4189847.4635
8'	X: 693525.4383 Y: 4189830.0337
9'	X: 693503.0944 Y: 4189836.6330
10'	X: 693480.3819 Y: 4189759.7336

**Coordenadas georreferenciadas DS-1**

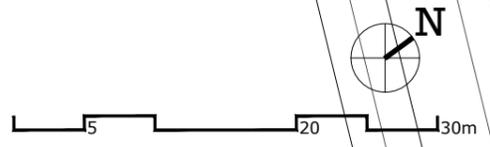
VÉRTICE	COORDENADAS
1	X: 693410.0225 Y: 4189778.7810
2	X: 693442.4275 Y: 4189821.5950
3	X: 693516.4875 Y: 4189799.7215
4	X: 693503.3065 Y: 4189755.0935

**Coordenadas georreferenciadas DS-2**

VÉRTICE	COORDENADAS
1"	X: 693410.0225 Y: 4189778.7810
2"	X: 693442.4275 Y: 4189821.5950
3"	X: 693516.4875 Y: 4189799.7215
4"	X: 693503.3065 Y: 4189755.0935
5"	X: 693501.1175 Y: 4189753.8855

**LEYENDA**

- Límite del área de actuación del Sector UP 2R-B
- Nueva división de las parcelas DS y PD



005

**COTAS Y COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LAS PARCELAS DS y PD EN LA NORMATIVA MODIFICADA**

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.2R-B, PARCELAS R-7a, R-7b, DS y PD.

PROMOTOR. SOLEA BUSINESS, S.L., PREFABRICADOS NAVARRO, S.L., ZAPATA PROJECTS, S.L.U., ES LO MISMO, S.L. e INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U

SITUACIÓN. PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.-2R-B, SAN PEDRO DEL PINATAR

SEPTIEMBRE 2024 E: 1/500

EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

ANDRÉS ROJO LÓPEZ nºCOL. 2181

visado