

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio

3059 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de fecha 10 de febrero de 2015, relativa a la toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias de la modificación del PGOU de San Pedro del Pinatar, delimitación del Sector SUS-11R. Expte. 20/10 de planeamiento.

Con fecha 10 de febrero de 2015 el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

Antecedentes de hecho

Primero.- La Modificación del PGOU de San Pedro del Pinatar para la delimitación del sector SUS-11R fue aprobada mediante Orden del Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 3 de junio de 2014.

Dicha aprobación definitiva se otorgó a reserva de la subsanación de la siguiente deficiencia que debía incorporarse mediante la elaboración de un documento refundido:

«La Normativa de la presente modificación estará integrada por los apartados 3.2 a 3.7 de la Memoria de Ordenación, debiendo añadirse una Norma General que recoja el siguiente texto de la memoria justificativa:

"El índice de 2,3378 m²/100 m²TR calculado en base a los datos del PGOU vigente, será aplicable a las modificaciones de planeamiento conforme a lo previsto en el art. 149 TRLSRM"».

Segundo.- Con objeto de cumplir lo dispuesto en la anterior Orden, el Ayuntamiento, con fecha de registro de entrada 18 de septiembre de 2014, remitió un documento refundido aprobado en sesión plenaria de 7 de agosto de 2014.

Tercero.- A la vista de dicha documentación, la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, con fecha 28 de octubre de 2014, emitió informe en el que se señalaban los siguientes errores:

1.- En la normativa, en la redacción de los usos compatibles en el suelo urbanizable del sector S.U.S.-11R, pág. 22, al haber cambiado el orden de "Comercial, Turístico (), Dotacional Público".*

2.- En los planos P-1 y P-2 ha de grafarse el S.G. de protección de comunicaciones.

Quinto.- Con fecha de registro de entrada 1 de diciembre de 2014, el Ayuntamiento remitió copias de la página 22 de la Memoria y Planos P-1 y P-2 corregidos.

Sexto.- Examinada la anterior documentación, el servicio de Urbanismo emitió un último informe, de fecha 6 de febrero de 2015, en el que indica que se han subsanado las deficiencias señaladas en el anterior informe.

Fundamentos de derecho

Primero.- De conformidad con lo previsto en los artículos 138 y 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que, como la presente, tienen carácter estructural corresponde al titular de esta Consejería.

Segundo.- La tramitación de esta subsanación de deficiencias cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo, por lo que, a tenor de los informes obrantes en el expediente, habiéndose subsanado, las deficiencias apuntadas en la Orden de 5 de mayo de 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 137.a) TRLSRM, procede tomar conocimiento de tal subsanación.

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta de la Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, en uso de las facultades que me son conferidas

Dispongo

Primero.- Tomar conocimiento del texto refundido y de la subsanación de deficiencias de la Modificación del PGOU de San Pedro del Pinatar para la delimitación del sector SUS-11R.

Segundo.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de la normativa contenida en dicho proyecto en el BORM de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 151.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

La presente Orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse -sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente- recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 11.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de Junio de 2008.

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

Normativa de desarrollo:

3.2.- Condiciones de desarrollo

Se pretende, como finalidad última la delimitación de un sector de suelo urbanizable sectorizado para usos residenciales de media densidad, complementada por el uso turístico exigido por las Directrices y Plan De Ordenación del Litoral de la Región de Murcia.

La transformación de este suelo supondrá que la urbanización resultante se integre de forma adecuada en el entorno.

3.2.1.- Prospección arqueológica.

Será necesario con anterioridad a la redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, que se efectúe prospección arqueológica por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura a propuesta de los interesados, a fin de descartar cualquier posible afección a bienes o elementos no catalogados.

3.2.2.- Suelo urbanizable del sector S.U.S-11R

El alcance de la presente modificación, debe comprender los terrenos donde se ha de concentrar la edificabilidad correspondiente al conjunto de la actuación, la superficie sobre la que se actúa es de 266.983,62 m², incluidos los Sistemas generales adscritos al sector que a continuación se detallan.

Superficie del sector	201.321,50 m²
Superficie S.G. Equipamiento comunitario	13.527,29 m ²
Superficie S.G. Espacios Libres	30.530,00 m ²
Superficie Comunicaciones	11.341,83 m ²
Superficie S.G. de protección de comunicaciones	10.263,00 m ²

3.2.3.- Condiciones de uso.

Característicos:

3.2.3.1.- Para el Sector Turístico Residencial

Los usos característicos, compatibles y prohibidos que a continuación se relacionan se corresponden con los definidos en las Normas urbanísticas del Plan General.

Uso característico o fundamental: Residencial

Usos compatibles:

Comercial

Turístico (*)

Dotacional Público

Zonas Verdes

Prohibidos: Todos los demás y expresamente el industrial en todas sus categorías.

(*)El uso turístico viene definido por el artículo 44 y las definiciones de los distintos usos contemplados en el ANEXO V del decreto 57/2004 de 18 de junio por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia, que establece que el 25% como mínimo del aprovechamiento del sector se destine a estos usos, exclusivamente establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos. Dentro de este porcentaje podrá computarse un máximo del 5% con destino a equipamientos turísticos.

Sobre las parcelas que el plan parcial señale para uso exclusivo hotelero, sólo podrán construirse edificaciones destinadas a hoteles, hoteles apartamentos o pensiones, según se definen en el Decreto 91/ 2005 de 22 de julio.

3.2.4.- Condiciones particulares para la transformación urbanística en el Ámbito de Actuación

Con objeto de mantener unos criterios de ordenación semejantes a los que se derivan del aprovechamiento tipo de los sectores de suelo programado, así como de contribuir a la viabilidad de la operación prevista, se considera adecuada

la asignación de un aprovechamiento global de referencia para el ámbito total de la actuación de 0,53 m²/m². Valor del aprovechamiento global de referencia que se asigna al área para todos los usos previstos en ella, y a los sistemas generales adscritos al sector. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de respetar la edificabilidad máxima establecida en la legislación urbanística vigente.

3.2.5.- Condiciones Acústicas

El planeamiento de desarrollo cumplirá con las determinaciones de los artículos 13 a 17 del Decreto 48/1998 de 30 de Julio, Que se incluyen como anexo a esta memoria, Respetando las determinaciones y conclusiones del Estudio de Impacto Ambiental acústico que se adjunta a este proyecto.

3.2.6.- Parámetros Urbanísticos

1.º- Definición del Ámbito:

Superficie aproximada Ámbito de Actuación:

Superficie del sector	201.321,50 m²
Superficie S.G. Equipamiento comunitario	13.527,29 m ²
Superficie S.G. Espacios Libres	30.530,00 m ²
Superficie Comunicaciones	11.341,83 m ²
Superficie S.G. de protección de comunicaciones	10.263,00 m ²

Superficie aproximada Ámbito de Actuación **266.983,62 m² (*)**

(*) Includa sup. de S.G. de Equipamientos deportivos (13.527,29 m²)

Aprovechamiento de referencia: 0,53 m²/m²

2.º- Definición del Sector:

Superficie del sector	201.321,50 m²
M ² edificables	141.501,32 m²
Índice de edificabilidad del sector	0,70286 m²/m²

Uso predominante: Residencial y Turístico

Usos compatibles: Los señalados por el P.G.

Usos incompatibles: Industrias y todos los demás

3.º- Aprovechamiento Resultante:

Edificabilidad:	0,70286 m²/m²
M ² edificables:	141.501,32 m²
A propietarios del área (90%):	127.351,19 m²
Al Ayuntamiento (10%):	14.150,13 m²

La superficie aproximada del sector es de 20,13 Ha.

Edificabilidad, 0,70286 m²/m², que se desglosa en dos usos principales entendiendo estos porcentajes como máximo para el uso residencial y comercial, y mínimo para el turístico.

El plan parcial sin superar estos valores establecerá los aprovechamientos de cada tipo, definiendo en función del uso residencial la categoría del sector.

75%..106.125,99 m² para uso residencial y comercial (*).. 0,527145 como máximo

25%.....35.375,33 m² para uso turístico 0,175715 como mínimo

(*) Este coeficiente podrá incrementarse a través del Plan Parcial de acuerdo a lo permitido por el Art. 106.d), sin perjuicio de destinar un 30% del

aprovechamiento residencial a vivienda de promoción pública, calificándose los solares resultantes de este incremento como “**residencial protegido**”.

Las cesiones de espacios libres de Sistema General serán de 20 m² por cada 100 m² de edificación de uso residencial, con un mínimo del 7% de la superficie total del ámbito de actuación, según lo indicado por el Plan General. Debiendo asegurarse su ejecución simultánea al proceso de urbanización del sector o sectores en que se descompone el Área. **Para el sistema General de equipamientos se incluyen dentro del área que se delimita un total 13.527,29 m² con destino a completar la reserva municipal para la construcción de la ciudad deportiva**, como se justifica en el apartado correspondiente.

- La altura máxima será de ocho plantas para el uso residencial, pudiendo llegarse a 4 plantas en el apartamento turístico y 5 plantas para uso hotelero

- Las bandas que se señalan como reserva de terrenos para el sistema general de espacios libres y que se reflejan en los planos podrán reajustarse de manera justificada, sin reducir la superficie especificada, que será superior en todo caso a 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificación residencial, y del 7% de la superficie total del ámbito de actuación. Su dimensión superficial será justificada a través del planeamiento de desarrollo.

4.º- Tipo de Ordenación:

Ordenación

La ordenación concreta de los sectores deberá ser propuesta en el correspondiente Plan Parcial que la desarrolle.

En cuanto a la distribución tipológica de la ordenación se podrán adoptar dentro del sector en áreas diferenciadas y homogéneas entre dos tipos de ordenación arquitectónica.

Estas áreas de tipologías diferentes como mínimo deberán comprender manzanas completas, según el siguiente criterio:

a.) Bloques plurifamiliares de viviendas colectivas, en disposición abierta con espacios habitables semiabiertos o cerrados. Las superficies no ocupadas por la edificación se considerarán afectadas de modo permanente por el uso de espacios libres privados, no pudiendo ser segregadas, parceladas o vendidas con independencia de la totalidad del terreno que incluye a la edificación levantada.

Esta tipología no podrá abarcar más del 70% del total de viviendas posibles en el sector.

b.) Viviendas unifamiliares alineadas o aisladas.

Para uso turístico se podrá optar por cualquiera de estas dos tipologías formales. Pudiéndose llegar hasta 5 plantas en los establecimientos hoteleros que por su singularidad así lo requieran y 4 plantas para apartamentos turísticos.

PARCELAS MÍNIMAS

Para la tipología de Ordenación de bloques plurifamiliares la parcela mínima será de 400 m². En las zonas de viviendas unifamiliares alineadas la parcela mínima se fija en 100 m². Para uso hotelero o de apartamentos turísticos se fija en 500 m².

Todas las parcelas que se fijan como mínimas serán indivisibles.

ALTURA

La altura máxima en cualquiera de los tipos de ordenación será de tres plantas, equivalentes a 10 m. para vivienda unifamiliar, aislada o alineada, y de ocho plantas (25 m) para colectiva, excepto para establecimientos hoteleros que podrá alcanzar hasta 5 plantas y 4 plantas para apartamentos turísticos

VIARIO

Las vías de acceso principales deberán tener un ancho mínimo de 16 m. y las de distribución no podrán ser de ancho menor de 12 m.

El plan Parcial ordenará el sector y establecerá pormenorizadamente los usos y niveles de intensidad sobre las parcelas resultantes, en correspondencia con las normas urbanísticas derivadas del propio Plan General y Ley Regional del Suelo.

COMPATIBILIDAD de los usos del suelo y condiciones para la edificación

Compatibilidad de los usos del suelo y condiciones de la edificación del Decreto nº 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia (Artículos 13,14, 15,16 y 17 que les sean de aplicación):

Art. 13.1. *Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para los suelos urbano y urbanizable situados junto a autopistas y autovías, cuya redacción se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, habrán de ser informados con carácter previo a su aprobación definitiva por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua a cuyo efecto contendrán una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo. El contenido de dicha memoria se atenderá a los criterios y directrices señalados en esta norma.*

Art. 13.2. *El informe de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua elaborado en cumplimiento del apartado anterior, prestará especial atención a la valoración y prevención del riesgo que los nuevos receptores, especialmente centros docentes y viviendas, pueden correr ante cada ubicación proyectada, las consecuencias ambientales para éstos y la conveniencia o no de realizar una modificación del planeamiento propuesto.*

Art. 15. *Las figuras de planeamiento general y sus revisiones incluirán entre sus documentos y determinaciones lo siguiente:*

- 1. Planos de información del nivel sonoro actual y previsible.*
- 2. Criterios de zonificación adoptados derivados de la lucha contra el ruido.*
- 3. Medidas previstas para minimizar el impacto provocado por el ruido.*
- 4. Limitaciones a la edificación y a la localización de nuevos focos de emisión sonora concretados en las Ordenanzas Urbanísticas.*
- 5. Necesidades de aislamiento acústico en función del nivel de ruido exterior de cada zona.*
- 6. Zonas para las que es necesario redactar Planes de Rehabilitación sonora.*

SE ACOMPAÑA ESTUDIO ACÚSTICO EN EL QUE SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES ANTERIORES QUE LE SON DE APLICACIÓN.

DEBERÁN CONSIDERARSE POR LA NORMAS URBANÍSTICAS DE EL PLAN PARCIAL QUE DESARROLLE EL SECTOR

Art. 16. *En todas las edificaciones de nueva construcción la orientación del edificio y demás características constructivas deberán garantizar que en el medio ambiente interior no se superan los niveles establecidos en el Anexo II.*

Art. 17.1. *En las zonas de elevada contaminación acústica que cuenten con planes de rehabilitación sonora a que se refiere el artículo 24 del presente Decreto, así como en zonas colindantes con autopistas y autovías, a la solicitud de la cédula de habitabilidad de primera ocupación ante el Ayuntamiento correspondiente, se habrá de presentar certificado expedido por entidad colaboradora en materia de calidad ambiental que certifique que en el medio ambiente interior no se superan en más de 5 dB(A) los niveles establecidos en el Anexo II.*

Art. 17.2. *No obstante lo establecido en el apartado anterior, se podrá conceder la cédula de habitabilidad condicionada a la adopción de medidas correctoras por parte del promotor aunque se superen los citados niveles.*

PRESCRIPCIONES DEL INFORME DE CARRETERAS DEL ESTADO A INCLUIR EN NORMATIVA

Se cumplimentarán por el plan parcial las condiciones que se indican en el INFORME de la Demarcación de Carreteras que se acompaña como ANEXO A ESTA MEMORIA

Se incluirá en la normativa, que para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de Octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores del sector previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE INFLUENCIA DE LA AUTOVÍA

En las normas urbanísticas del plan parcial de desarrollo se recogerán las condiciones y limitaciones de uso derivadas de los artículos 21.1, 22.1 y 23.1 de la vigente Ley de carreteras, así como del 86.1 del Reglamento de Carreteras del Estado. La publicidad vendrá regulada por los artículos 89 y 90 del citado Reglamento general de carreteras (RD 1821/ 1994 de 2 de septiembre), y así se recogerá en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial

Artículo 21. 1. *Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Artículo 22.1. *La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.*

Artículo 23. 1. *La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.*

Artículo 86. Coincidencia de zonas.

1. *Donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.*

Artículo 89. Carteles informativos.

1. *A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento (artículo 24.2).*

2. *Son carteles informativos:*

a. *Las señales de servicio.*

b. *Los carteles que indiquen lugares de interés cultural, turístico, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera.*

c. *Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.*

d. *Los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad, en las condiciones fijadas en el artículo siguiente.*

e. *Los que se refieran a los carburantes disponibles, marca y precios de los mismos en la estación de servicio más próxima.*

3. *En los casos a), b), c) y e) del apartado anterior, la forma, colores y dimensiones de los carteles informativos se determinarán por el Ministerio de Fomento, así como, en particular, la distancia a que se deban colocar los carteles del párrafo e), medida desde el acceso a la estación de servicio.*

4. *Los carteles informativos podrán ser colocados por los interesados, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, corriendo a cargo de aquéllos su mantenimiento y conservación. La autorización podrá ser revocada sin derecho a indemnización, previa audiencia del interesado, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, por razones de seguridad de la circulación, o por perjudicar el servicio público que presta la carretera.*

5. *En los casos de revocación contemplados en el apartado anterior, la Dirección General de Carreteras comunicará al interesado la resolución motivada, dándole un plazo para que retire el cartel objeto de revocación, así como sus soportes y cimientos. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado haya procedido a la retirada, la Dirección General de Carreteras la llevará a cabo, estando el titular obligado al pago de los costes de la operación.*

6. Será necesaria la colocación de carteles informativos de los carburantes-petrolíferos, precio y marca de los mismos, ofrecidos en la instalación de venta al público más próxima. La ubicación de dichos, carteles se efectuará dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre de la carretera, debiendo ser autorizada por la Dirección General de Carreteras. Será responsabilidad del titular de la autorización la veracidad de la información contenida en el cartel, así como su instalación, conservación y mantenimiento, operaciones que, en todo caso se harán sin riesgo alguno para la seguridad vial.

Artículo 90. Rótulos y anuncios.

1. Los rótulos de establecimientos mercantiles o industriales tendrán la consideración de carteles informativos si están situados sobre los inmuebles en que aquéllos tengan su sede o en su inmediata proximidad, y no podrán incluir comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de bienes o servicios.

2. Los rótulos y anuncios deberán ser autorizados por la Dirección General de Carreteras. En ningún caso se autorizarán:

a. Los rótulos cuya segunda mayor dimensión sea superior al 10% de su distancia a la arista exterior de la calzada.

b. Los rótulos que, por sus características o luminosidad, vistos desde cualquier punto de la plataforma de la carretera, puedan producir deslumbramientos, confusión o distracción a los usuarios de ésta, o sean incompatibles con la seguridad de la circulación vial.

3. No se considerarán publicidad los rótulos o dibujos que figuren sobre los vehículos automóviles, y se refieran exclusivamente al propietario del mismo o a la carga que transporte. No se podrán utilizar sustancias reflectantes, colores o composiciones que puedan inducir a confusión con señales de circulación u obstaculizar el tráfico rodado.

NÚCLEO RURAL "LOS TÁRRAGAS"

Para el núcleo rural "Los Tárragas" será de aplicación la Ordenanza 1.C. del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar que se transcribe a continuación:

ORDENANZA 1.C

1.C.1. SOLAR MÍNIMO

Tendrá una superficie mínima de 60 m², una longitud mínima de fachada de 4 m. y asimismo una dimensión mínima en cualquier sentido de 4 m.

1.C.2. ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida en la zona será de 2 plantas equivalentes a 7 m. debiendo cumplirse ambas condiciones simultáneamente.

La altura mínima será de una planta

1.C.3. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

El fondo máximo edificable será de 15 m. salvo en la planta baja que podrá edificarse en su totalidad cuando no se destine al uso residencial. El fondo mínimo edificable será de 4 m.

1.C.4. EDIFICABILIDAD

Será la resultante de las plantas máximas permitidas y el fondo máximo señalado

1.C.5. OCUPACIÓN

La ocupación permitida será del 100%

1.C.6. VUELOS

No se permitirá ningún tipo de vuelo abierto o cerrado sobre la vía pública

1.C.7. CHAFLANES

Habrà de establecerse en todas las edificaciones de nueva planta, en solares de esquina, un chaflán de 2,5 m. de longitud que afecte a todas las alturas.

1.C.8. RETRANQUEOS

Se autorizan retranqueos a costa de la profundidad edificable, y sin poder aumentar por lo tanto la profundidad máxima establecida de 15 m. desde la alineación oficial. El retranqueo será obligatorio para la manzana sobre la que se señala en el plano de ordenación una banda de retranqueo de 3 m.

El propietario que desee efectuar el retranqueo deberá tratar como fachada las medianerías que deja al descubierto.

1.C.9. USOS

Se admiten los usos residenciales y turísticos sin limitación. En planta baja se permitirán usos comerciales o de equipamiento. Quedando prohibidos los industriales siempre que se trate de industrias molestas, así como los relacionados con depósitos funerarios, tanatorios, crematorios o similares.

1.C.10. TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO

En los edificios colectivos de dos o más viviendas ya existentes, cualquier actuación de reforma, reparación o remodelación que afecte únicamente a una o varias de las viviendas pero no a todas deberá respetar el diseño, configuración, volumen, tratamiento y color del conjunto al que pertenecen.

3.3.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES

No se establecen al prever el desarrollo unitario del sector delimitado.

3.4.- GESTIÓN

El sistema de Gestión será fijado por el planeamiento de desarrollo para la ejecución de las Unidades de Actuación.

3.5.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS A IMPLANTAR

Servicios e infraestructuras a implantar:

a) Propios de los sistemas generales

Acometidas y conexiones a las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y gas, en los términos y puntos de conexión que se señalen en los informes de las compañías suministradoras. Asimismo se prevé la conexión con la red viaria local a través de los viales del casco urbano.

b) Propios del plan parcial

Los servicios que se prevén serán los siguientes:

Red de Abastecimiento de Agua

Red de saneamiento y depuración

Red viaria, pavimentación de calzadas y aceras

Jardinería

Red de Riego

Red de Hidrantes

Suministro de electricidad y alumbrado público

Red de Telefonía

Red de Gas

Las condiciones de urbanización cumplirán los requisitos establecidos por las Normas Urbanísticas del PGMO de San Pedro del Pinatar.

Las dotaciones, servicios y equipamientos que se proyecten no podrán ser inferiores a los exigidos, por el planeamiento municipal y por el Art. 106 del TRLSRM para el tipo de actuaciones que se prevea.

Las redes a implantar conectarán con las existentes, y se proyectarán los depósitos y CC.TT. que fueran exigibles.

La ejecución del vial a que da frente a la manzana sur y que se incluye en el Suelo Urbano de Los Tárragas, será completa y a cargo del Sector, pues éste se beneficiará de él.

3.6.- COMPROMISOS

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO (TRLSRM).

Artículo 78. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 79. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 80. Deberes vinculados a la transformación urbanística

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable Sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por 100 del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en éste y en la preceptiva licencia municipal.

3.7.- RÉGIMEN TRANSITORIO

Artículo 82. Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado.

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en esta Ley.

2. No obstante, y en el supuesto de que el Plan General expresamente así lo prevea y establezca una preordenación básica del sector, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo, con las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 162 de esta Ley.

En suelo urbanizable especial, y cuando se den las mismas condiciones y con las mismas garantías, podrán admitirse usos y actividades vinculadas al sector primario, incluido el uso de vivienda ligada a dichas actividades, fijándose como parcela mínima 2.500 metros cuadrados.

3. El régimen transitorio del apartado anterior quedará suspendido cuando se alcance el grado de colmatación determinado a estos efectos, mediante indicadores objetivos, por el Plan General.

3.8.- NORMA GENERAL

El índice de 2,3378 m²/100m²TR calculado en base a los datos del PGOU vigente, será aplicable a las modificaciones de planeamiento conforme a lo previsto en el art. 149 TRLSRM.

Murcia, 20 de febrero de 2015.—La Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, María Yolanda Muñoz Gómez.