



Referencia:	2021/3933S
Procedimiento:	Planes especiales
Interesado:	GETNISA INGENIERIA CIVIL, GRAMINA HOMES, SL, DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS, PEDRO JOSE (HDROS DE RUIPEREZ BULEO, ICA INGENIERIA Y PROYECTOS SL, FRANCISCO ROCA GARCIA, FRANCISCO JAVIER ROCA MARTIN, PROMOCIONES Y EXCLUSIVAS GRANFA SL, PEDRO MARTINEZ SANCHEZ, JUSTO MARTINEZ PEÑAFIEL, CLOTILDE SANCHEZ SEGURA, ANA MARIA SANCHEZ ZABALA, DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, DIRECCION GENERAL DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA, AMSTRO LEGAL SERVICES, S.A., SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, GARCIA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, SLPU, CAROLINA PUERTAS IZQUIERDO, NOBERTO PUERTAS IZQUIERDO, CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL SEGURA, CONSEJERIA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS, AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO, MARIANO PEREZ CARRILLO, MARIANO PEREZ RODRIGUEZ
Representante:	FLORENTINA PEDREÑO ROSIQUE, ANTONIO JOSE GOMEZ PRIETO, JOAN PIÑOL ARNAL, JUAN CARLOS GARCIA DE LOS REYES
URBANISMO	

## EDICTO

Con fecha 31-07-2025 por el Ayuntamiento Pleno ha sido aprobado definitivamente el Plan Especial Ordenación Urbana del casco urbano (Intersección Avda. de Murcia, Avda. de Balsicas y C/Mayor) de Roldán, Torre Pacheco, que incorpora el Informe Ambiental Estratégico.

El expediente fue sometido a información pública por plazo de un mes, tras aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local de 24-9-2024, mediante edicto publicado en el BORM núm.252, de 29-10-2024 y en el tablón de edictos electrónico municipal, obrando en el expediente certificado de secretaría general de fecha 3-4-2025, dejando constancia de que no se han presentado alegaciones ni reclamaciones de clase alguna.

El Plan aprobado contempla las siguientes NORMAS URBANISTICAS:

### **“1.- ORDENANZA 1: CASCO URBANO**

En todo el ámbito incluido dentro del Plan Especial de Ordenación Urbana, seguirá siendo de aplicación la Sección 2ª: Ordenanza 1: Casco Urbano, artículos 293 a 297, de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Torre Pacheco que a continuación se recogen.

### **2.- ARTÍCULO 293. CONCEPTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1.- La zona de Casco Urbano comprende la parte central, generalmente antigua y consolidada, de los diversos núcleos urbanos del término municipal.





2.- El ámbito de esta Ordenanza será el suelo grafiado como zona 1 en los correspondientes Planos de estas NN.SS.

### **3.- ARTÍCULO 294. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN**

Serán de aplicación:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en manzana abierta.
- Edificación adosada.
- Edificación aislada
- 

### **4.- ARTÍCULO 295. CONDICIONES DE VOLUMEN**

1.- Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, con menos de 6 m. de fachada o en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 6 m., excepto en solares residuales entre edificios en zonas consolidadas.

2.- Las alineaciones y rasantes son las fijadas en los planos correspondientes de las NN.SS. y sólo podrán ser modificadas mediante la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior. Las calles de nueva apertura tendrán un ancho mínimo de 10 m.

3.- Las alturas máximas en número de plantas y metros para cada calle quedarán definidas por las reglas generales que se establecen en el siguiente cuadro:

<u>ANCHO DE CALLE</u>			
Núcleo	A > 10 m	10 m > A > 6 m.	6 m < A
Torre Pacheco	13 m. (4 plantas)	10 m. (3 plantas)	7 m. (2 plantas)
<hr/>			
Roldán.			
Dolores.	10 m.	7 m.	
Balsicas.	(3 plantas)	(2 plantas)	
<hr/>			
Restantes núcleos		7 m (2 plantas)	

No obstante la regla general establecida en el cuadro anterior, las alturas máximas permitidas se reflejan en cada una de las manzanas con números romanos en los planos de Zonas de Normativa Homogénea y Alineaciones.





4.- Fondo máximo edificable: en plantas altas será de 14 m. En planta baja será el mismo si su uso es el de vivienda, y total si el uso es distinto del de vivienda. En solares con fachadas opuestas a dos calles, con distancia entre ellas igual o inferior a 31 m podrá edificarse sin la condición de límite de profundidad máxima, de forma que no se aumente la edificabilidad.

5.- Podrán alterarse las condiciones relativas a altura y fondo máximo edificable mediante la redacción de Planes Especiales con los siguientes requisitos:

- La superficie mínima del Plan Especial será de 4.000 m<sup>2</sup>. y afectará a manzanas completas. (Corrección de Error, BORM nº 262, 11 de noviembre de 2004).
- La edificabilidad resultante no será superior a la que se obtenga de la edificación directa de la ordenanza 1 a la parcela primitiva.
- La altura máxima edificable se podrá aumentar en tres (3) plantas respecto a la máxima en cualquiera de sus frentes.
- La parte de edificación en la que se haya producido el incremento de altura se separará de la alineación de las manzanas limítrofes una distancia igual o superior a la altura permitida en estas últimas.
- El espacio que quede libre de edificación se destinará a espacio libre público y será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
- Se destinará a espacio libre público, como mínimo, un 20% de la superficie de la manzana previa a la reordenación.
- En el caso de agrupación de manzanas se podrá proponer la supresión de viales o su modificación sin alterar la funcionalidad viaria del entorno. (Modificación Normas Subsidiarias nº 60, BORM nº 87, de 16 de abril de 2004).

#### **5.- ARTÍCULO 296. CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 1.- Todas las edificaciones que se construyan en los cascos antiguos no desentonarán del ambiente.
- 2.- Se prohibirá el empleo de materiales y colores que entren en conflicto con los dominantes en la zona, así como se tendrá en cuenta en la composición de fachadas la escala general, decoración y proporción de huecos, de acuerdo con el carácter de las edificaciones existentes.
- 3.- Las medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las medianeras los tendidos de cemento bruñido y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

#### **6.- ARTÍCULO 297. CONDICIONES DE USO**

Se autorizarán los siguientes:



- Residencial en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento en categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>
- Industrial, categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, situaciones A, B y C.
- De oficinas en todas sus categorías.
- Comercial en todas sus categorías.
- De espectáculos en clases A y B en todas sus categorías y grados
- Docente y asistencial en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Deportivo en categorías 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- Religioso en todas sus categorías.
- De esparcimiento en todas sus clases.
- 

## **7.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **7.1 NORMAS RELATIVAS A LA RENATURALIZACIÓN DE LAS CIUDADES**

Los proyectos de desarrollo del presente Plan Especial, deberán incluir medidas para la renaturalización de las ciudades como las siguientes:

1. Rehabilitación del espacio público con criterios de sostenibilidad
2. Implantación de medidas contra la impermeabilización del suelo urbano existente mediante la aplicación de Soluciones Basadas en la Naturaleza y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible.
3. Empleo de materiales procedentes de la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD)

### **7.2 NORMAS RELATIVAS A LA ACCESIBILIDAD**

Los proyectos de desarrollo del Plan Especial deben cumplir la Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia, y 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; Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general, salvo en sus aspectos técnicos para los que rige el Decreto nº 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia (BORM 17/09/2024).

## **8.- NORMAS AMBIENTALES**

### **8.1 NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA ATMÓSFERA**

#### **8.1.1 NORMAS APLICABLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN**

##### **Polvo**





- Detención de las obras en días de situaciones climatológicas adversas, como son los momentos con vientos superiores a 60 km/h.
- Para evitar las molestias que el polvo generado durante las demoliciones y construcción de la intersección pudieran generar sobre los habitantes de la zona, se procederá al riego de caminos y zonas desescombradas.
- Planificar la obra para minimizar, en la medida de lo posible, la población expuesta.
- Iniciar la obra en contra del viento dominante en la zona y si fuera posible construir una barrera de protección que evite la dispersión del polvo generado.
- Ubicar la carga y descarga de material en una zona protegida del viento.
- En la carga de materiales en la bañera de camiones, empezar por los materiales más finos, y finalmente con material más grueso.
- Cubrir con lonas suficientemente tupidas las cargas de los camiones.
- La altura desde la que se carga el material en los camiones debe ser la mínima posible.
- Antes de abandonar el recinto de la obra, lavar las ruedas y bajos de camiones y vehículos de la obra.
- Algunas actividades tales como el corte de materiales, el pavimentado y la carga de los camiones generan gran cantidad de polvo. En estas ocasiones puede utilizarse agua (bien mediante su aplicación directa o con aspersores) para disminuir las emisiones producidas.

### Gases

4. Se realizarán revisiones periódicas para que los motores tengan una puesta a punto adecuada, a fin de disminuir entre otros gases de emisión de CO por la mala combustión de los motores.
5. Se formará a los conductores y operadores de la maquinaria para que los motores estén en marcha cuando sea necesario y se desconecten cuando no necesiten trabajar.
6. Utilización de filtros de partículas

### Ruidos

7. La maquinaria empleada en la fase de construcción se deberá dotar de los silenciadores y cuantas medidas sean necesarias para minimizar los ruidos que generan.
8. Realización de un mantenimiento preventivo adecuado.
9. Con objeto de evitar molestias durante la fase de construcción en el núcleo de Roldán no se realizarán obras ruidosas ni se permitirá la circulación de maquinaria de obra entre las veintidós y las siete horas.



### **8.1.2 NORMAS APLICABLES EN FASE DE FUNCIONAMIENTO**

#### **Ruidos**

- Limitación de la velocidad de circulación.

### **8.2 NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA FAUNA**

#### **8.2.1 NORMAS APLICABLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN**

- En cuanto a los ruidos, se tendrán en cuenta las medidas correctoras aplicadas en el apartado de Atmósfera.
- En cuanto a la producción de polvo, se tendrán en cuenta las medidas correctoras aplicadas en el apartado de Atmósfera.

### **8.3 NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO**

Si bien las actuaciones contenidas en el Plan tienen un impacto casi nulo sobre el cambio climático, se han previsto las siguientes medidas a este respecto:

- Cumplimiento de las medidas recogidas en el apartado de atmósfera.
- Los residuos de la construcción deberán ser entregados para su depósito o valorización a gestor autorizado, quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. El proyecto constructivo contendrá el correspondiente Estudio de Gestión de Residuos.
- El alumbrado público se ejecutará con modelos que eviten la contaminación lumínica nocturna e incorporen dispositivos que mejoren la eficiencia energética de las instalaciones.

### **8.4 NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE EL PAISAJE**

#### **8.4.1 NORMAS APLICABLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN**

- Ocultación con mallas o elementos similares de la edificación objeto de demolición.

### **8.5 NORMAS DE SEGUIMIENTO**

#### **8.5.1 CONTROL DE LOS NIVELES DE RUIDO**

##### **Objetivos de control**

Garantizar el cumplimiento de los niveles de ruido dentro de los valores permitidos por la Normativa. Actuaciones derivadas del control

Medición de los niveles de

ruido Periodicidad y lugares de

inspección





Dos veces al día en la propia obra cuando se produzcan las actividades de demolición. Parámetros de control y umbrales de actuación

R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el Decreto 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido, ordenanzas municipales.

### **8.5.2 CONTROL DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS**

#### Objetivos de control

Garantizar el cumplimiento de la legislación vigente (comunitaria, estatal y autonómica) en materia de residuos.

Garantizar la minimización de las alteraciones producidas por las actuaciones generadoras de residuos.

Uso racional de los materiales empleados en las obras a fin de optimizar el consumo de las materias primas y los recursos.

#### Actuaciones derivadas del control

Se realizará un control y vigilancia de la gestión ambiental de materiales y suministros así como de generación de residuos a fin de poder evaluar los objetivos de control.

#### Periodicidad y lugares de inspección

Serán los lugares donde se realicen aquellas actuaciones que impliquen generación de residuos. Residuos asimilables a urbanos:

- Suministro de materiales; recipientes y embalajes de materias primas y productos
- Aseos y zonas de estancia de los

trabajadores Residuos inertes:

- Residuos de la demolición y construcción

La periodicidad será quincenal y durante toda la fase de obra.

#### Parámetros de control y umbrales de actuación

Los parámetros de control serán:

- Generación de residuos asimilables a urbanos



- Generación de residuos inertes

El umbral de actuación será el incumplimiento de la legislación medioambiental en materia de residuos. Medidas de prevención y corrección

Instalación de puntos limpios en obra

Segregación en origen y recogida selectiva de los residuos asimilables a urbanos y entrega a gestor autorizado o valorización económica.

Reutilización de los residuos inertes siempre y cuando la calidad y adecuación lo permitan o entrega a gestor autorizado.

#### **8.5.3 CONTROL DE LA EMISIÓN DE POLVO Y PARTÍCULAS A LA ATMÓSFERA**

##### Objetivos de control

Evitar que las emisiones de polvo y partículas en suspensión generadas por la actividad en la zona de obras por el paso de vehículos o el uso de maquinaria pesada lleguen a producir impactos significativos.

##### Actuaciones derivadas del control

Durante la ejecución de la obra, se evaluará el grado de las molestias ocasionadas por el polvo.

##### Periodicidad y lugares de inspección

Los puntos de inspección serán tanto las superficies y localizaciones que puedan generar emisiones de polvo o partículas como las zonas sensibles receptoras.

- Zonas donde se estén efectuando movimientos de tierra, carga y descarga de materiales, etc.
- Emisiones procedentes del tránsito de vehículos
- Maquinaria que no esté en perfectas condiciones de funcionamiento.
- Todas las superficies desprovistas de vegetación susceptibles de emitir polvo con la acción del viento.

Las inspecciones serán diarias, pudiendo suprimirse en los períodos en los que se produzcan precipitaciones reiteradas.

##### Parámetros de control y umbral de actuación

El umbral de actuación quedará fijado en la detección por parte del responsable de la inspección de molestias importantes debidas al polvo.





La detección de in situ por parte del responsable de las inspecciones de un contenido excesivo de polvo en la atmósfera, aplicando para ello su criterio personal, y como consecuencia de la actividad en la zona de obras. En este caso las medidas que se apliquen lo serán con fines preventivos.

#### **8.5.4 CONTROL DE LAS EMISIONES DE LA MAQUINARIA**

##### Objetivos de control

Controlar que la maquinaria empleada en la obra esté en condiciones adecuadas para el uso al que está destinada y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios que se le exigen (Inspección Técnica de Vehículos).

##### Actuaciones derivadas de control

Se comprobará que todas y cada una de las máquinas y vehículos utilizados en la obra han superado favorablemente las Inspecciones Técnicas de Vehículos (ITV) que les sean de aplicación y dentro de los plazos legales establecidos.

##### Periodicidad y lugares de inspección

Se realizará un control al comienzo de las obras. Después, las inspecciones se realizarán con periodicidad quincenal.

##### Parámetros de control y umbral de actuación

No se emplearán máquinas o vehículos que no hayan superado con dictamen favorable las inspecciones reglamentarias.

#### **8.5.5 CONTROL DE LOS NIVELES ACÚSTICOS DE LA MAQUINARIA**

##### Objetivos de control

Protección de los habitantes y fauna del entorno.

Verificar el correcto estado de la maquinaria utilizada en las obras en lo que a generación de ruidos se refiere.

##### Actuaciones derivadas del control

Se exigirá la ficha de Inspección Técnica de Vehículos a todas las máquinas que vayan a ser empleadas.

Se realizará un control inicial de los niveles de emisión acústica de la maquinaria mediante la identificación del tipo de máquina al que corresponde cada unidad, así como del campo acústico que origina en condiciones normales de trabajo.

##### Periodicidad y lugares de inspección

Zona de obras.





Se realizará un control al comienzo de las obras. Despues, las inspecciones se realizarán siempre que se consideren necesarias.

#### Parámetros de control y umbral de actuación

R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el Decreto 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido, ordenanzas municipales.

#### **8.5.6 CONTROL DE LA AFECCIÓN A LA FAUNA**

##### Objetivos de control

Garantizar una incidencia mínima de la actuación sobre la

##### fauna Actuaciones derivadas del control

Se comprobará el balizado de todo el perímetro de la actuación y la vigilancia de que éstas se desarrollan efectivamente sin sobrepasar el área delimitada.

##### Periodicidad y lugares de

##### inspección Lugar de las obras y

entorno próximo

La periodicidad de las inspecciones generales será de dos días al mes durante el periodo que duran las obras.

Durante la fase de ejecución de las obras se atenderán todas aquellas notificaciones, avisos o quejas que se formulen por escrito sobre actuaciones que puedan afectar a la fauna, verificándose este extremo.

##### Parámetros de control y umbral de actuación

Se considera inadmisible la destrucción de nidadas, camadas o puestas de especies amenazadas.

#### **9.- NORMAS DERIVADAS DE LA FASE DE CONSULTA EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

#### **9.1 PROTECCIÓN DE LA SALUD PÚBLICA**

La colocación de una fuente ornamental en el centro de la rotonda objeto de la actuación tendrá que cumplir con el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, en el caso de que se produzcan aerosoles y puedan convertirse en focos para la propagación de la legionelosis.

#### **9.2 AFECCIÓN A LAS CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA**



En cumplimiento de la legislación sectorial de carreteras (Ley 2/2008 de 21 de abril de carreteras de la Región de Murcia) se deberá solicitar autorización a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para la realización de todas las obras nuevas que pretenda realizar, incluidas en la zona de afección de las carreteras regionales afectadas, al objeto de que se le impongan las debidas condiciones técnicas en cuanto a distancias respecto a la carretera, condiciones de los vallados o cerramientos que pretenda construir y de los accesos a la instalación desde dichas carreteras.”

Igualmente, se hace constar que, en la Normativa Urbanística y de edificación del Plan anteriormente expuesta, se han recogido todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas el Informe Ambiental.

El contenido íntegro del Plan Especial de Ordenación Urbana de Roldán estará, a partir de la publicación del presente edicto, a disposición de todo aquel que quiera consultarla en la web del Ayuntamiento de Torre Pacheco.

Asimismo, y de conformidad con el art. 44 de la Ley 39/2015, de 1-10, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, este anuncio servirá de notificación con carácter general para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación o, intentada esta, no se hubiese podido practicar

Lo que se hace público general conocimiento.

Torre Pacheco, 31 de julio de 2025.

El Alcalde,

En Torre Pacheco, a 04/08/2025

Alcalde-Presidente

