

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, RESIDENCIAL "MAR DE PLATA" (S-03/11), MAZARRÓN (MURCIA)

INDICE DE DOCUMENTOS

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA, FINES Y OBJETIVOS
2. ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD VIGENTE Y FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA
3. ÁMBITO DE APLICACIÓN
4. RELACIÓN CON EL PLAN VIGENTE, SITUACIÓN ACTUAL
5. PROPUESTA O MODIFICACIONES QUE COMPLEMENTEN O SUPLAN LA NORMATIVA DEL PLAN
6. PLANOS QUE SE MODIFICAN (SITUACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, RESIDENCIAL “MAR DE PLATA” (S-03/11), MAZARRÓN (MURCIA)



1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD Y DE SUS FINES Y OBJETIVOS

La presente Modificación Nº1 del Plan Parcial residencial “MAR DE PLATA” aprobado definitivamente con fecha 25 de febrero de 2001, se propone para posibilitar la eliminación de la limitación establecida en dicho plan parcial, que fija el número de viviendas con carácter vinculante, por manzana edificable y parcela, y en consecuencia de forma global; con el objeto de flexibilizar las condiciones de la edificación y de poder desarrollar plenamente las determinaciones del plan parcial, dado que esta limitación establece una rigidez que dificulta su ejecución; no siendo necesario establecer una regulación adicional, puesto que se garantizan los estándares que marca el anexo del Reglamento de Planeamiento. Ya que dicho reglamento (R.P.U.) establece en el artículo 9.2 del anexo al mismo, que la aplicación de los módulos de reserva se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijado en el plan parcial o por cada 100 m² de edificación residencial, si dicho número no se hubiese establecido en el plan parcial.

Para el cálculo de los estándares del plan parcial se había realizado con el número de viviendas total establecido en el mismo, que arroja un ratio de 1 vivienda por cada 92m²c. En consecuencia, no es necesario justificar dicho cumplimiento, al suprimir la vinculación del número de viviendas, ya que el ratio de cálculo aplicable pasaría a ser de 1 vivienda/100 m²c, con lo que el número de viviendas resultante sería inferior al considerado en el plan parcial y por tanto los estándares establecidos en el mismo superan los correspondientes a los resultantes del nuevo ratio.

Justificación de obtención del ratio de cálculo del plan parcial aprobado:
(datos tomados de plano nº20)

Tipologías edificatorias (ordenanza)	superficie suelo (m ²)	superficie edificable (m ²)	nº de viviendas
Residencial unifamiliar (Zona A)	87.199 m ²	51.299,17 m ²	554 viviendas
Residencial plurifamiliar (Zona B)	8.356 m ²	8.356,00 m ²	96 viviendas
ratio	59.655,17/650= 91,77 m ² c/viv.	59.655,17 m ²	650 viviendas



Igualmente, y en aras de conseguir la flexibilidad que se ha indicado anteriormente, en el uso residencial unifamiliar, con el fin de permitir tipologías edificatorias de una sola planta con posibilidad de materializar el total de la edificabilidad asignado a la parcela, se modifica el coeficiente de ocupación de la parcela, actualmente establecido en un 35%, cuando la edificabilidad es de un 0,5883m²/m², lo cual indica que está claramente orientado a la edificación en 2 plantas, puesto que si solo se hace en una planta, no sería posible materializar el total de la edificabilidad con el parámetro actual de ocupación, cuando el resto de condiciones, como son los retranqueos, si permiten una ocupación mayor. Por tanto se modifica el coeficiente de ocupación, para eliminar la rigidez que establece esta limitación, que impide desarrollar plenamente las determinaciones del plan parcial, adaptando su valor de manera que posibilite el desarrollo de tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar en una sola planta.

La tramitación de este expediente se inicia por la JUNTA DE COMPENSACIÓN MAR DE PLATA, con CIF V-73271579, domiciliada en la calle Santa Eulalia nº5 bajo, en la localidad de Puerto de Mazarrón. Y en su representación D. Francisco José Gómez Rica, con DNI 50710776 P, en calidad de presidente de la junta.

2 ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA

Según el artículo 128 del Texto Refundido de 2005 de la ley del suelo de la región de Murcia, los particulares podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso establezca el planeamiento general.

Las determinaciones se desarrollarán mediante los siguientes documentos:

- 1 Memoria justificativa sobre la necesidad o conveniencia y oportunidad, y de sus fines y objetivos.
- 2 Adecuación a la legalidad vigente y justificación de la figura de planeamiento elegida
- 3 Ámbito de aplicación.
- 4 Relación con el Plan Parcial (Situación actual)
- 5 Propuesta o disposiciones que complementen o suplan la normativa del Plan.

Según artículo 149 del Texto Refundido de 2005 de la ley del suelo de la región de Murcia, se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el artículo 98.h).

Desde el punto de vista técnico se considera que la modificación no afecta al modelo territorial previsto por el planeamiento vigente y además no afecta a los sistemas generales ni al uso global e intensidad del suelo. El contenido de la modificación trata sobre la eliminación de la restricción del número de viviendas máximo establecido por manzana edificable. Por tanto según definición de este artículo, es evidente que estamos ante una Modificación Puntual del Plan Parcial "Mar de Plata".



3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de actuación de la Modificación Puntual, por tratarse de una puntualización sobre las Normas Particulares de la Zona A, se extiende a todo el ámbito del Plan Parcial en el que exista dicho uso.

4 RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL, SITUACIÓN ACTUAL

Se introduce a continuación el texto actual del vigente Plan Parcial "Mar de Plata", de las ordenanzas y los artículos que se modifican o complementan mediante la presente Modificación Puntual.

3. ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA A.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ordenanza 13: TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación para esta zona será de dos plantas como máximo dedicado a varias viviendas unifamiliares, con las siguientes condiciones:

En parcelas de 400 m², a menos de 470, se podrán hacer dos viviendas adosadas.

En parcelas que tengan una superficie igual o superior a 470 m², bien sea su superficie unitaria o bien como resultado de la agrupación de dos o más parcelas, el número máximo de viviendas que se podrán hacer, estará limitado al resultado de la división de la superficie total de la agrupación de esas parcelas, por la constante resultante (k) establecido para cada manzana y que se detalla más adelante.

$$\text{Nº Vdas} = \frac{\text{Sup. Suelo (m}^2\text{)}}{\text{Constante (k)}}$$

Para calcular el número de viviendas máximo como número entero mediante la fórmula indicada en el párrafo anterior, para caso de parcelas de superficie igual o superior a 470 m², o bien por la agrupación de parcelas, los decimales se resolverán por exceso cuando sea superior a 0,5 y por defecto cuando sea inferior a 0,5.

Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma manzana, con las condiciones indicadas en los párrafos anteriores.

En ambos casos se cumplirá con los retranqueos, ocupación y volumen establecidos en las presentes ordenanzas.

En caso de agrupación de parcelas y con objeto de no producir monotonía por la

longitud del frente edificado, se establece como longitud máxima de fachada de edificación de 30 metros, cumpliendo además las especificaciones establecidas en las presentes ordenanzas. La altura mínima entre plantas será de 2,50 metros.

Las parcelas afectadas por los 100 m de servidumbre de protección (7, 8, 17, 18, 25, 26, 27, 150, 151, 152, 153, 180, 181 y 182) su edificación prevista no podrá rebasar el límite de dicha servidumbre.

Manzana nº	Superficie (m2)	Parcelas	Número viv. manzana	constante (k)
1	3.212	1,2,3,4,5,6	20	160,60
2	4.717	7,8,9,10,11,12,13,14,15,16	30	157,23
3	3.791	17,18,19,20,21,22,23,24	24	157,95
4	4.155	25,26,27,28,29,30,31	26	159,80
5	1.418	32,33,34	9	157,55
6	4.057	35,36,37,38,39,40,41,42,43	26	156,03
7	4.173	44,45,46,47,48,49,50,51,52,53	26	160,50
8	3.203	54,55,56,57,58,59	20	160,15
9	1.952	60,61,62,63	12	162,66
10	1.916	64,65,66,67	12	159,66
11	2.647	68,69,70,71,72,73	17	155,70
12	3.712	74,75,76,77,78,79,80,81	24	154,66
13	4.775	82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92	30	159,16
14	5.845	93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106	38	153,81
15	4.569	107,108,109,110,111,112,113,114,115,116	29	158,55
16	5.144	117,118,119,120,121,122,123,124,125,126	33	155,87
17	4.502	127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137	29	155,29
18	5.300	138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149	34	155,88



19	7.828	150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163	50	156,56
20	3.785	164,165,166,167,168,169	24	157,70
21	4.127	170,171,172,173,174,175,176,177,178,179	26	158,73
22	2.371	180,181,182,183,184	15	158,06
TOTAL	87.199 m2		554 vivds	

Ordenanza 15: MÁXIMA OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

A efectos de ocupación de parcela, se consideran las terrazas abiertas por dos o más de sus lados, así como las escaleras exteriores, un 50% de su superficie. La superficie no edificable, excepto aparcamientos interiores se considerará afectada de un modo permanente por el uso de espacio libre privado. Será preceptivo disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda situada en el interior de la parcela.

La separación a la alineación de calle de la edificación, será de 5,00 mts., y a linderos de 3,00 m.

5 PROPUESTA O DISPOSICIONES QUE COMPLEMENTEN O SUPLAN LA NORMATIVA DEL PLAN.

A continuación se incluye la nueva redacción de la Ordenanza y Artículos del Plan Parcial "Mar de Plata" de Mazarrón que se modifican:

3. ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA A.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ordenanza 13: TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación para esta zona será de dos plantas como máximo dedicado a varias viviendas unifamiliares, con las siguientes condiciones:

Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma manzana.

En todos los casos se cumplirá con los retranqueos, ocupación y volumen establecidos en las presentes ordenanzas.

En caso de agrupación de parcelas y con objeto de no producir monotonía por la longitud del frente edificado, se establece como longitud máxima de fachada de



edificación de 30 metros, cumpliendo además las especificaciones establecidas en las presentes ordenanzas. La altura mínima entre plantas será de 2,50 metros.

Las parcelas afectadas por los 100 m de servidumbre de protección (7, 8, 17, 18, 25, 26, 27, 150, 151, 152, 153, 180, 181 y 182) su edificación prevista no podrá rebasar el límite de dicha servidumbre.

Ordenanza 15: MÁXIMA OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela será del 70%.

A efectos de ocupación de parcela, se consideran las terrazas abiertas por dos o más de sus lados, así como las escaleras exteriores, un 50% de su superficie. La superficie no edificable, excepto aparcamientos interiores se considerará afectada de un modo permanente por el uso de espacio libre privado. Será preceptivo disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda situada en el interior de la parcela.

La separación a la alineación de calle de la edificación, será de 5,00 mts., y a linderos de 3,00 m.

6 PLANOS QUE SE MODIFICAN (SITUACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA)

Se incorporan a continuación los planos de plan parcial vigente afectados por la modificación, incluyendo el plano del plan parcial vigente y el plano de la modificación puntual propuesta, recogiendo la modificación de las ordenanzas afectadas.

PLANO 20 EDIFICABILIDAD (PLAN PARCIAL VIGENTE)
PLANO 20M EDIFICABILIDAD (PROPUESTA MODIFICADO)