

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

7391 Aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial 3.ª y 5.ª fase de Ordenación Bahía.

Documento: Anuncio

Negociado: Urbanismo

Expediente n.º: 000004/2006-3.01.01.03

Planes Parciales

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2009, aprobó definitivamente del Texto Refundido del Plan Parcial 3.ª y 5.ª Fase de Ordenación Bahía; tramitado a instancias de la mercantil PROFU SA, según documento redactado por el arquitecto D. Ignacio García-Marcos Álvarez (visado C.O. Arquitectos 05/11/2.008).

Contra el presente acto que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, sin perjuicio de que con carácter optativo, pueda presentarse Recurso de Reposición en el plazo de un mes, ante el órgano que lo ha dictado.

De conformidad con el artículo 151.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Dcto. Legislativo 1/2005 de 10 de junio), art. 60.2 de la Ley 30/1992 y demás normas de aplicación, se publica la presente resolución, junto con el texto de la normativa urbanística e índice de planos, en aplicación de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local:

ORDENANZAS.

- 5.1.- GENERALIDADES.
- 5.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 - 5.2.1.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.
 - 5.2.2.- USOS PORMENORIZADOS.
 - 5.2.3.- PARCELACIONES.
 - 5.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- 5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.
 - 5.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS.
 - 5.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.
 - 5.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.
 - 5.3.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 5.4.- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS.
 - 5.4.1.- RESIDENCIAL.
 - 5.4.2.- TERCIARIO / TURÍSTICO (ET).
 - 5.4.3.- EQUIPAMIENTOS.
 - 5.4.4.- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.

5.1.- GENERALIDADES

El objeto de las ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial, es determinar los usos previstos para cada una de las zonas comprendidas dentro de su ámbito, así como las edificaciones tanto públicas como privadas, enumerando la pormenorización de usos, las condiciones a que se deben ajustar las parcelaciones, reparcelaciones y las respectivas edificaciones en cuanto a:

Edificabilidad y uso con expresión de los permitidos y compatibles y los incompatibles o prohibidos, proporción de los mismos y condiciones mínimas exigibles a:

- 1.º Condiciones que deben reunir los proyectos.
- 2.º Procedimiento a seguir en los mismos.
- 3.º Sanciones en el caso de no seguir estas determinaciones.

En lo referente a estos tres puntos se estará a lo previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, así como la terminología empleada

5.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como 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 el PGOU de Mazarrón.

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

5.2.1.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

En su origen los terrenos tienen la clasificación de Suelo Urbanizable, con Plan Parcial aprobado (más exactamente un Plan Especial Turístico con grado de Plan Parcial), pero en el Texto Refundido del Plan General de Mazarrón se especifica que las fases 3 y 5 de Ordenación Bahía se incorporan a ese Plan General con las determinaciones de la Resolución de Aprobación definitiva del Plan General de 17 de octubre del 989, y la de 10 de mayo de 1991, ajustando edificabilidades y ordenanzas de aplicación.

Se establece un polígono de actuación para el área no consolidada, 3a y 5a fase, con un plan de etapas de 4 años (primer cuatrienio de vigencia del Plan General) de plazo para la finalización de la urbanización, incluyendo la ejecución de los espacios libres, puesta en funcionamiento de los equipamientos y servicios, etc. Se fija el sistema de actuación por compensación.

5.2.2.- USOS PORMENORIZADOS

En todo lo que no quede especificado en las presentes ordenanzas,, se aplicaran las de Plan General

a).- En parcelas edificables calificadas como residencial:

RESIDENCIAL COLECTIVO DE BLOQUES (R.C.B.)

Edificabilidad: 1.07 m²/m²

Altura máxima: 3 plantas (10 m) o 5 plantas (16m) con ocupación del 50% o del 30%, respectivamente.

Aparcamientos: 1 cada vivienda y/0 100 m². edificación

Parcela mínima: 1.000 m².

Retranqueos: 5 m. a todos los linderos

Usos: Residencial

Usos compatibles: Equipamientos básico y terciario

Edificabilidad: 1.25 m²/m²

Altura máxima: 3 plantas (10 m) o 5 plantas (16 m) con ocupación del 50% o del 30%, respectivamente

Aparcamientos: 1 cada vivienda y/o 100 m² edificación

Parcela mínima: 1.000 m².

Retranqueos: 5 m a todos los linderos

Usos: Residencial

Usos compatibles: Equipamientos básico y terciario

ZONA RESIDENCIAL/TURÍSTICO-HOTELERO (RCB-T):

Edificabilidad: 1.07 m²/m² (0,72 m²/m² en manzana 32)

Altura máxima: 5 plantas (16 m) con ocupación del 30%
3 plantas (10 m) con ocupación del 50%

Aparcamientos: 1 cada vivienda y/o 100 m² edificación

Parcela mínima: 1.000 m²

Retranqueos: 3 m a todos los linderos

Usos: Los indicados para RCB y ET

En la zona residencial colectiva de bloque turístico (RCB-T), se destinará a uso exclusivo hotelero turístico el 20% de la edificabilidad total de dicha zona, agrupándola, conforme a lo dispuesto en la orden 19/5/91. Excepto la M- 20 B, en la que se reservan 2.432,19 m² para uso hotelero.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIDA (R.U.U.)

Edificabilidad: 0,36 m²/m² // 0,45 m²/m²

Altura máxima: 2 plantas (7 m)

Aparcamientos: 1 cada vivienda y/o 100 m² edificación. Los garajes podrán adosarse a los linderos que no sean de fachada en una longitud máxima de 6 m. respetando el retranqueo de la fachada en toda su longitud.

Parcela mínima: 600 m²

Retranqueos: 3 m a todos los linderos

Usos: Residencial

Usos compatibles: Equipamiento básico.

b).- En parcelas edificables calificadas como terciario-turístico:

ZONA TERCIARIO/ TURÍSTICO (E.T.)

Edificabilidad: 0.72 m²/m² (1,07 m²/m² en manzana 20 A)

Altura máxima: 2 plantas (3 plantas en M 20a)

Ocupación: 70 % en edificación bajo rasante 100% en garaje bajo rasante

Aparcamientos: 1 cada 70 m² edificación

Parcela mínima: 500 m²

Usos: Los relacionados con el hospedaje, oficinas y Comercio en cualquiera de sus modalidades

Compatibles: Equipamiento básico y recreativo cerrado

Se garantizan los 10.000 m² de techo comercial privado a que se hacen referencia en la resolución de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de 26/10/89 y recogido en las Ordenanzas del Plan General en referencia a Ordenación Bahía fases 3 y 5, concretándose su localización en las manzanas 19 y 29 completas y 3.000 m² en la manzana 33, y 2.896 m² en la manzana 9, hasta totalizar los 10.000 m².

c).- En parcelas edificables calificadas como equipamientos:

ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL (E.B.I)

Edificabilidad: 0,71 m²/m²

Altura máxima: 2 plantas (7 m)

Ocupación: 100 % superficie solar

Aparcamientos: 1 cada 70 m² edificación

Parcela mínima: No se fija

Usos:

Característico: Social

Compatibles: Administrativo, cultural y social

Incompatibles: Residencial, comercial e industrial

ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EBE)

Edificabilidad: 0.05 m²/m²

Altura máxima: 1 planta (2,7 m)

Ocupación La indicada en el Plan General

Retranqueo a vial público: 3,00 m

Aparcamientos: 1 cada 70 m² edificación

Parcela mínima: No se fija

Usos:

Característico: Deportivo

Compatibles: Administrativo, cultural y social

Incompatibles: Residencial, comercial e industrial

ZONA EQUIPAMIENTO DOCENTE - CULTURAL (EBD)

Edificabilidad: 1.00 m²/m²

Altura máxima: 2 plantas (6,5 m)

Retranqueos a linderos: 3,00 m

Aparcamientos: 1 cada vivienda y/o 100 m² edificación

Parcela mínima: 500 m²

Usos:

Característico: Equipamiento docente

Compatibles: Cultural o deportivo complementario de escolar

Incompatibles: Residencial, comercial e industrial

d).- En parcelas edificables calificadas como servicios:

ZONA DE SERVICIOS TÉCNICOS

Edificabilidad: De acuerdo necesidades equipamiento

Altura máxima: 1 planta (5 m)

Usos:

Característico: Servicios técnicos básicos urbanización

Compatibles: Complementarios del principal necesarios para el

Buen funcionamiento de la instalación que se autorice

Incompatibles: Cualquier otro uso.

e).- En parcelas edificables calificadas como espacios libres:

ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación o privatización, debiendo ordenarse de acuerdo a lo estipulado en este texto refundido de Plan Parcial, y de forma complementaria con lo indicado en el Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón.

En concreto, el diseño de las zonas verdes se adaptará al modelado del terreno natural, preservándose los elementos morfológicos singulares e integrando las agrupaciones de árboles en las áreas estanciales y las líneas de arbolado en las de calles y paseos.

5.2.3.- PARCELACIONES

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en capítulo VI Parcelaciones de en lo que no la contradiga el art. 93 del R.G.U. - RD 3288/78.

5.2.4 ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán realizar Estudios de Detalle a los efectos de reordenar los volúmenes de una parcela, dentro del ámbito de la misma, modificándose en su caso el parámetro de ocupación.

5.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto o proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del Presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto en por el artículo 159 de la Ley 1/ 2.001 del Suelo de la Región de Murcia y en lo que no la contradiga se ajustará a los dispuesto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento, así como a las disposiciones dadas por el Ayuntamiento de Mazarrón o Compañías que intervengan en este tipo de obras y lo especificado en la Ley 5/1.995 para la supresión de las posibles barreras arquitectónicas.

5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Las aplicables a este Plan Parcial son las estipuladas por el P.G.O.U. de Mazarrón para cada una de las calificaciones de los terrenos objeto de este Plan Parcial y las generales y particulares propias del Plan Parcial.

5.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS

Para las obras relacionadas y comprendidas en el ámbito de este Plan Parcial, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento en sus OO. MM., y las de este Plan Parcial en esta materia, así como las disposiciones obligatorias en vigor que les afecten.

5.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Cumplirán con carácter general, todas las edificaciones, con las determinaciones de las OO.MM. de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón para cada tipo de edificación prevista por este Plan Parcial.

5.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

Edificabilidad máxima:

Residencial = 301,569.46 m²

Terciario Turístico (E.T.) = 20,288.16 m²

Equipamientos computables = 310,46 m²

5.3.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones de las OO.MM de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

5.4.- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

5.4.1.- RESIDENCIAL

CONCEPTO: Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de residencial colectivo de bloques (R.C.B.) y residencial unifamiliar (R.U.U.).

Se debe reservar el 20% de la edificabilidad residencial asignada a la zona residencial colectiva de bloque turístico (RCB-T), conforme a lo dispuesto en la orden 19/5/91.

SUPERFICIE: La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

N.º PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M ²
1	R.C.B.-T	17.541,46
2	R.C.B.-T	17.389,47
3	R.U.U.	8.223,37
4	R.U.U.	8.275,66
5	R.U.U.	13.766,21
6	R.U.U.	8.679,46
7	R.C.B.-T	9.368,48
8	R.U.U.	10.735,93
10	R.C.B.-T	9.240,74
11	R.C.B.-T	10.661,62
13	R.C.B.-T	18.586,11
17	R.C.B.-T	8.740,50
18	R.C.B.-T	26.997,33
20 B	R.C.B.-T	5.189,51
21	R.C.B.-T	4.448,00
23	R.C.B.-T	11.938,11
24	R.C.B.	8.885,38
25	R.C.B.	18.425,47
27	R.C.B.-T	5.644,27
31	R.U.U.	3.459,00
32	R.C.B.	9.178,00
34	R.U.U.	9.503,00
36	R.C.B.	29.309,71
37	R.U.U.	1.960,00
39	R.C.B.	15.493,14
40	R.C.B.	8.941,37
41	R.C.B.	14.424,78
		315.006.08

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELAS:

N.º PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M ²	ÍNDICE POR PARCELA	EDIFICABILIDAD
1	R.C.B.-T	17.541,46	1,07	18.769,36
2	R.C.B.-T	17.389,47	1,07	18.606,73
3	R.U.U.	8.223,37	0,45	3.700,52
4	R.U.U.	8.275,66	0,45	3.724,05
5	R.U.U.	13.766,21	0,45	6.194,79
6	R.U.U.	8.679,46	0,45	3.905,76
7	R.C.B.-T	9.368,48	1,07	10.024,27
8	R.U.U.	10.735,93	0,45	4.831,17
10	R.C.B.-T	9.240,74	1,07	9.887,59
11	R.C.B.-T	10.661,62	1,07	11.407,93
13	R.C.B.-T	18.586,11	1,07	19.887,14
17	R.C.B.-T	8.740,50	1,07	9.352,34
18	R.C.B.-T	26.997,33	1,07	28.887,14
20 B	R.C.B.-T	5.189,51	1,07	5.552,78
21	R.C.B.-T	4.448,00	1,07	4.759,36
23	R.C.B.-T	11.938,11	1,07	12.773,78
24	R.C.B.	8.885,38	1,25	11.106,73
25	R.C.B.	18.425,47	1,25	23.031,84
27	R.C.B.-T	5.644,27	1,07	6.039,37
31	R.U.U.	3.459,00	0,36	1.245,24
32	R.C.B.	9.178,00	0,72	6.608,16
34	R.U.U.	9.503,00	0,36	3.421,08
36	R.C.B.	29.309,71	1,07	31.361,41
37	R.U.U.	1.960,00	0,36	705,60
39	R.C.B.	15.493,14	1,07	16.577,66
40	R.C.B.	8.941,37	1,25	11.176,71
41	R.C.B.	14.424,78	1,25	18.030,98
315.006,08				301.569,46

5.4.2.- TERCIARIO / TURÍSTICO (ET)

CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de equipamientos comerciales y turísticos.

SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

N.º PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M ²	ÍNDICE POR PARCELA	EDIFICABILIDAD
9	E.T.	4.300,00	0,72	3.096,00
19	E.T.	3.000,00	0,72	2.160,00
29	E.T.	2.700,00	0,72	1.944,00
20 A	E.T.	6.175,85	1,07	6.608,16
33	E.T.	9.000,00	0,72	6.480,00
25,175.85				20,288.16

Se garantizan los 10.000 m² de techo comercial privado a que se hacen referencia en la resolución de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de 26/10/89 y recogido en las Ordenanzas del Plan General en referencia a Ordenación Bahía fases 3 y 5, concretándose su localización en las manzanas, 19 y 29 completas y parte de la manzana 33 y la manzana 9, hasta totalizar los 10.000 m².

En cumplimiento de la resolución de la Consejería y según se indicó anteriormente, se concreta el USO EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL en las siguientes manzanas:

Manzana 19: 2.160 m² t

Manzana 29: 1.944 m² t

Manzana 33: 3.000 m² t, serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m² asignados, hasta los 6.480 m², le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

Manzana 9: 2.896 m² t serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m² asignados, hasta los 3.096 m², le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

PLANEAMIENTO, GRADOS Y ORDENACIÓN:

La edificación se llevará a cabo según lo dispuesto y la ordenación será libre, descendiendo al nivel de precisión necesario previendo la posibilidad de elaborar Estudios de Detalle, para la ordenación de volúmenes o reajustes interiores del viario.

CONDICIONES COMPOSITIVAS

Por parcelas completas con los tipos descritos y previstos en el Plan Parcial, o que se determine en los Estudios de Detalle.

5.4.3.- EQUIPAMIENTOS

CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de equipamientos sociales, cultural-docentes y deportivos.

SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

N.º PARCELA	TIPO SUELO	SUPERF. M ²	ÍNDICE COMPUTABLE	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	Titularidad	Uso
14	E.B.I.	6.693,33	0	0,00	Publica	Social
15	E.B.E.	3.000,00	0,05	150,00	Privada	deportiva
22	E.B.D.	16.000,00	0	0,00	Publico	docente
30	E.B.I.	3.306,67	0	0,00	Publico	social
42	E.B.E.	3.209,20	0,05	160,46	Privada	deportivo
		32.209,20		310,46		

A continuación se establecen los cuadros de características y parámetros para cada uno de los usos de equipamientos:

E.B.I.: Equipamiento social.

E.B.E.: Equipamiento deportivo y zonas verdes

E.B.D.: Equipamiento docente-cultural.

5.4.4- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

CONCEPTO: Comprende las zonas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a dos conceptos: Jardines Públicos y Áreas de Juegos, que constituyen el sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

SUPERFICIE: Las superficies de parcelas destinadas a estos usos, son las siguientes:



N.º PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE m²
12	EBE	9.474,18
16	EBE	15.571,42
26	EBE	7.916,02
28	EBE	5.971,44
35	EBE	4.318,49
38	EBE	6.707,98
43	EBE	30.448,49
		80.408,02

ÍNDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- ESTADO ACTUAL DEL SECTOR
- 3.- TOPOGRÁFICO EN UTM
- 4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA, DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SISTEMAS GENERALES
- 5.- CATASTRAL
- 6.- PLAN DE ETAPAS
- 7.- ORDENACIÓN
- 7.1.- ORDENACIÓN SOBRE CATASTRAL
- 8.- RED VIARIA Y PERFILES TRANSVERSALES
- 9.1.- CONEXIÓN DE AGUAS FECALES
- 9.2.- RED DE SANEAMIENTO (AGUAS FECALES)
- 10.- RED DE SANEAMIENTO (AGUAS PLUVIALES)
- 11.1.- CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTO
- 11.2.- RED DE ABASTECIMIENTO
- 12.1.- CONEXIÓN ELÉCTRICA
- 12.2.- RED ELÉCTRICA
- 13.- ALUMBRADO PUBLICO
- 14.- PERFILES LONGITUDINALES. CALLES A-D
- 15.- PERFILES LONGITUDINALES. CALLES E-J
- 16.- PERFILES LONGITUDINALES. CALLES K-S
- 17.- PERFILES LONGITUDINALES. CALLES T-5
- 18.- PERFILES LONGITUDINALES. CALLES 6-16
- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 1.- SITUACIÓN
- 2.- ESTADO ACTUAL DEL SECTOR
- 3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA, DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SISTEMAS GENERALES
- 4.- CATASTRAL
- 5.- PLAN DE ETAPAS
- 6.- ORDENACIÓN

Mazarrón a 15 de abril de 2009.—El Alcalde-Presidente, Francisco Blaya Blaya.