



Referencia:	<b>2023/3903K</b>
Procedimiento:	<b>Estudios de detalle.</b>
Interesado:	<b>PROMAZARRON SL, M. CARMEN TEMPLADO MECA</b>
Representante:	<b>ALFONSO LUIS ABELLANEDA LIDON</b>
<b>SECRETARÍA (PAKIMZ)</b>	

**DON DIEGO MARTÍNEZ MONTALBÁN, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (MURCIA).**

**CERTIFICO:** Que la Junta de Gobierno Local en su sesión del día 19 de enero de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

**34. URBANISMO.**

**Referencia: 2023/3903K.**

Propuesta del concejal delegado de urbanismo, para aprobar inicialmente el ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes y distribución de interiores de la semimanzana sita en C/ Cabo Machichaco, El Alamillo, con referencia catastral 4699204XG5549N.

**“ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que con fecha 20 de abril de 2023, con número de registro de entrada 2023/008144, por PROMAZARRON SL, se solicita la tramitación del Estudio de Detalle (en adelante “ED”), para la ordenación de volúmenes y distribución de interiores de la semimanzana sita en C/ Cabo Machichaco, El Alamillo, con referencia catastral 4699204XG5549N.

**SEGUNDO.-** Que con fecha de 4 de mayo de 2023, se emite informe técnico concluyendo lo que sigue:

*“CONCLUSIÓN: Para poder informar técnicamente el presente estudio de detalle:*

*1º Deben constar en el expediente informes preceptivos de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Demarcación de Costas del Estado.*

*2º Se debe garantizar una plaza de aparcamiento mínimo por vivienda, con acceso y solar propio en la parcela y su adecuado acceso y maniobra.*

*3º Se debe aportar plano indicando superficies y cotas de los polígonos de movimiento de las viviendas aisladas, de las plazas de aparcamiento correspondientes y de la circulación y maniobra en el vial interior, con especial incidencia en los inmuebles de fondo de vial.”*

**TERCERO.-** Que tras nueva presentación por el promotor de la actuación, con fecha de 29 de mayo de 2023 se emite informe técnico que viene a concluir:

*“CONCLUSIÓN: Considerando lo anterior y conforme a los artículos 139, 144 y 146 de la Ley 13/2015 de 30 de Marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) que regulan el régimen, documentación y elaboración de los Estudios de Detalle y el Plan General Municipal de Mazarrón vigente, para poder informar técnicamente favorable el ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE LA SEMIMANZANA, EN C./ CABO MACHICHACO, DIP. BALSICAS (PARAJE “EL ALAMILLO”) MAZARRÓN, QUE CONFORMAN EL CONJUNTO INMOBILIARIO DE “VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS” Y ADAPTACIÓN Y*



REAJUSTES DE ALINEACIONES Y RASANTES CON DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE (LEY DE AGUAS) Y DE LA ZONA DE TRANSITO Y DE PROTECCION (LEY DE COSTAS), presentado por PROMAZARRON, S.L. CIF B7246047 en fecha 22 de mayo de 2023, deben solicitarse los preceptivos informes sectoriales de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Demarcación de Costas en Murcia.”

**CUARTO.-** Que con fecha de 30 de mayo de 2023, se emite informe técnico concluyendo lo que sigue:

“1.- Que consta informe técnico de fecha 4 de mayo de 2023, con las siguientes conclusiones:

1º Deben constar en el expediente informes preceptivos de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Demarcación de Costas del Estado.

2º Se debe garantizar una plaza de aparcamiento mínimo por vivienda, con acceso y solar propio en la parcela y su adecuado acceso y maniobra.

3º Se debe aportar plano indicando superficies y cotas de los polígonos de movimiento de las viviendas aisladas, de las plazas de aparcamiento correspondientes y de la circulación y maniobra en el vial interior, con especial incidencia en los inmuebles de fondo de vial.

2.- Que el apartado B.7.4.4. del PGMO de Mazarrón de diseño de la red viaria establece un ancho mínimo de todo vial con circulación rodada de 9 m., el ancho mínimo será de 4 m. para sendas peatonales, aplicable este último caso para el paso peatonal de acceso al mar. Deben justificarse, tal y como se indica en informe de 4 de mayo de 2023, los radios de giro y maniobra en los viales propuestos, así como las plazas de aparcamiento correspondiente.

3.- Se debe aportar copia en soporte informático editable de la planimetría en formato DXF, DWG (autocad) georreferenciada y también en QGIS OPENSOURCE. Fichero en formato GML INSPIRE con las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas (extensión .gml)”.

**QUINTO.-** Que con fecha de 27 de junio de 2023, por PROMAZARRON SL, se presenta nuevamente el ED dando por subsanadas las referidas deficiencias señaladas en los informes anteriores.

**SEXTO.-** Que con fecha de 10 de agosto de 2023, se emite nuevo informe técnico, poniendo de manifiesto en esencia;

“CONCLUSIONES: Debe aportarse plano donde aparezcan definidos los linderos de las parcelas en el área afectada por el Estudio de Detalle, justificándose las condiciones establecidas por el PGMO para la tipología RUA.

Se debe aportar asimismo copia en soporte informático editable de la planimetría en formato DXF, DWG (autocad) georreferenciada y también en QGIS OPENSOURCE. Fichero en formato GML INSPIRE con las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas (extensión .gml)”

**SÉPTIMO.-** Que con fecha de 5 de septiembre de 2023, se presenta por PROMAZARRON SL, se presenta nuevamente el ED dando por subsanadas las referidas deficiencias señaladas en los informes anteriores.

**OCTAVO.-** Tras estudio del referido documento, con fecha de 6 de octubre de 2023 se emite nuevo informe técnico al respecto:

“CONCLUSIONES: Para continuar la tramitación del expediente debe justificarse los puntos expresados anteriormente. Se debe aportar copia en soporte informático editable de la planimetría en formato DXF, DWG (autocad) georreferenciada y también en QGIS OPENSOURCE. Fichero en formato GML INSPIRE con las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas (extensión .gml)”

**NOVENO.-** Que con fecha de 13 de noviembre de 2023 se presenta por PROMAZARRON SL nuevo documento subsanado reparos puestos de manifiesto en el



anterior informe técnico

**DÉCIMO.-** que con fecha de 27 de noviembre de 2023, se emite nuevo informe técnico en el que se concluye:

*“CONCLUSIONES: Que deben recabarse con carácter previo informes sectoriales de la administración hidrológica, de costas y de Patrimonio Cultural.”*

**UNDÉCIMO.-** Que con fecha de 3 de enero de 2024 se emite informe por parte de la demarcación de costas en Murcia, poniendo de manifiesto lo que sigue:

- 1. El deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa que confronta con parcela fue aprobado por O.M de 26/03/2003 (ref: DL-51-MU), entre los hitos del deslinde DP-62 a DP-63.*
- 2. La parcela objeto del Estudio de detalle se emplaza en servidumbre de tránsito, servidumbre de protección y zona de influencia, tratándose de suelo calificado como urbano.*
- 3. El Estudio de Detalle hace referencia a la línea de Zona de Dominio Público como ZMT, representándose de este modo en los planos. Se debería eliminar del texto el concepto ZMT ya que no es equivalente a ribera del mar ni a dominio público marítimo-terrestre. Las servidumbres legales se miden desde la ribera del mar, siendo coincidente en este tramo de costa el deslinde de dominio público marítimo-terrestre con la ribera del mar. Este aspecto debe ser subsanado.*
- 4. Las edificaciones destinadas a vivienda se emplazan fuera de servidumbre de protección. En servidumbre de protección se proyecta la ejecución de obras de urbanización de la parcela, zona ajardinada y tres piscinas. La servidumbre de tránsito se deja libre.*
- 5. En el apartado 1.2 del Estudio de Detalle se indica que “se cuenta con informe favorable de la Dirección General de Costas de fecha 10-05-2023 al Proyecto de Edificación de las viviendas del conjunto inmobiliario”. La Resolución de 10 de mayo de 2023 a la que se refiere el Estudio de Detalle es la autorización de la Dirección General de Litoral y Puertos de la CARM para ejecución de obras en servidumbre de protección, no tratándose de informe de la Dirección General de Costas.*
- 6. Al emplazarse la parcela en la zona de influencia debe justificarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.*
- 7. No ha sido posible la descarga del documento “plano dwg y gml” con CSV 14614315705637113444.*

*Todo lo expuesto constituye, de acuerdo con lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.*

*Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Demarcación de Costas, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.*

**DUODÉCIMO.-** Que con fecha de 11 de enero de 2024 se emite informe por la Confederación Hidrográfica del Segura, donde poniendo de manifiesto que ya en su informe de 14 de junio de 2023, el cual anexa, había autorizado la actuación en cuanto a proyecto de edificación, por lo que se resuelve en el citado informe de 14 de junio de 2023 lo que sigue:

*“PRIMERO: Autorizar a la mercantil PROMAZARRÓN S.L., con CIF B-72460470, las actuaciones expuestas para construcción de viviendas unifamiliares y cerramiento perimetral*



en parcela catastral 4699204XG5549N0001KY, Término Municipal de Mazarrón (Murcia), zona de policía de la Rambla de los Lorentes.

*SEGUNDO: Dar traslado al Servicio de Policía de Aguas y Cauces.*

*Todo ello con sujeción a las siguientes CONDICIONES PARTICULARES:*

*PRIMERA.- La zona de servidumbre deberá de quedar expedita en todo su trazado (5 m de anchura medidos horizontalmente desde la parte superior del talud del cauce), encontrándose expresamente prohibido la colocación de elemento o el vallado de dicho espacio.*

*SEGUNDA.- El abastecimiento de agua potable se realizará mediante conexión a la red municipal. Cualquier modificación en la forma de llevar a cabo el abastecimiento de la actuación deberá de ser puesta en conocimiento de este Organismo para su previa autorización.*

*TERCERA.- La recogida de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red municipal. En caso 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 100 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH. En tal caso, deberá de justificarse la suficiencia e idoneidad de los tratamientos e instalaciones previstos para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales generadas.*

*CUARTA.- Junto a la aceptación de condiciones de la presente Resolución, el promotor deberá de presentar Declaración Responsable por actuación en zona inundable del cauce afectado, en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección, de acuerdo al modelo disponible en el siguiente enlace: <https://www.chsegura.es/es/ciudadano/tramites/procedimientos/otros-procedimientos/>*

*QUINTA.- Los usos residenciales se encontrarán sobre elevados con respecto al terreno una altura mínima mayor o igual al calado de la avenida de periodo de retorno de 500 años.*

*Y a las siguientes CONDICIONES ADMINISTRATIVAS GENERALES:*

*PRIMERA.- Las obras se realizarán de acuerdo con la documentación aportada y teniendo en cuenta las Condiciones Particulares, si las hubiera. Cualquier modificación de ésta, en base a la cual se emite la presente autorización, será notificada a este Organismo para su consideración por si de la misma se derivasen modificaciones esenciales que pudiesen afectar al contenido y/o vigencia de la autorización.*

*SEGUNDA.- El no cumplimiento de la Condición Administrativa PRIMERA será causa de infracción administrativa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 116.3.c) del TRLA.*

*TERCERA.- Los trabajos deberán realizarse en un plazo máximo de DOS (2) AÑOS. Si por cualquier causa justificada no pudiera hacerse en el plazo concedido, deberá de solicitarse la correspondiente prórroga a este Organismo. Agotado el plazo, y en su caso la prórroga, sin haberse realizado los trabajos, se procederá a la caducidad de la presente autorización y al archivo del expediente.*

*CUARTA.- El promotor de las obras comunicará a este Organismo la fecha de inicio y terminación de las obras situadas en DPH y/o sus zonas de protección, para su oportuna inspección y verificación. Esta notificación deberá de realizarse con una antelación mínima de DIEZ (10) DÍAS.*

*QUINTA.- La preparación, ejecución y finalización de las obras autorizadas habrán de realizarse por procedimientos que en ningún caso interfieran, perjudiquen o afecten al DPH, al régimen de corrientes continuas o discontinuas, o alteren la zona de servidumbre o supongan menoscabo de los usos que la Ley prevé para ella, o constituyan daños o riesgos*



a terceros.

*SEXTA.- Durante la realización de las obras o trabajos no se deberán depositar en el DPH materiales o restos de la obra, habilitándose zonas de acopios y vertederos, si fuesen necesarios, fuera del cauce y su zona de servidumbre. Todos los residuos generados serán retirados de la zona de actuación y gestionados conforme a la normativa aplicable.*

*SÉPTIMA.- Cualquier instalación auxiliar que sea preciso utilizar deberá ser desmontada tan pronto como sea posible.*

*OCTAVA.- Una vez concluidas las obras el promotor deberá de proceder a la limpieza de la zona.*

*NOVENA.- El promotor será responsable de cualquier daño que pudiera ocasionarse sobre el DPH o sus zonas de protección como consecuencia de la ejecución de las obras, comprometiéndose a reponerlo a su estado anterior según las futuras indicaciones dadas por este Organismo.*

*DÉCIMA.- Serán responsabilidad del promotor de las obras cuantos daños puedan ocasionarse a intereses públicos o privados como consecuencia de la realización de las obras. En ningún caso este Organismo, se hace responsable de los daños que por avenidas u otra causa, de carácter ordinario o extraordinario, pudieran sufrir las obras autorizadas.*

*DECIMOPRIMERA.- Serán responsabilidad del promotor de las obras las consecuencias derivadas del incremento de riesgo que puedan suponer las mismas.*

*DECIMOSEGUNDA.- Serán responsabilidad del promotor de las obras la conservación y mantenimiento de las mismas, que correrán a su cargo. Estas labores habrán de realizarse por procedimientos que no interfieran, perjudiquen o afecten al DPH o al régimen de corrientes, alteren la zona de servidumbre o supongan menoscabo de los usos que la Ley prevé para ella, o constituyan daños o riesgos a terceros. Deberá de permitirse en todo momento la libre circulación de las aguas.*

*DECIMOTERCERA.- Esta autorización no confiere derechos de uso privativo de clase alguna sobre el DPH.*

*DECIMOCUARTA.- Esta autorización se otorga sin perjuicio de tercero y quedando a salvo el derecho de propiedad.*

*DECIMOQUINTA.- En ningún caso esta autorización supone algún tipo de cesión con respecto a la titularidad de los terrenos que forman parte del DPH.*

*DECIMOSEXTA.- Esta autorización podrá ser revocado o suspendido temporal o definitivamente por incumplimiento de lo dispuesto en el mismo, así como cuando este Organismo lo estime conveniente por razones de seguridad, salubridad y otros motivos justificados, sin que el titular y, en general, cualquier beneficiario del mismo, tenga derecho a indemnización alguna.*

*DECIMOSÉPTIMA.- Esta autorización es independiente de cualquier otra autorización o informe que proceda según la legislación vigente y a cuya obtención esté obligado el peticionario, refiriéndose únicamente a lo que respecta a las competencias propias de la Confederación Hidrográfica del Segura, O.A.*

*DECIMOCTAVA.- El solicitante deberá comunicar por escrito, en el plazo de QUINCE (15) DIAS desde la recepción de la presente notificación la aceptación expresa de este condicionado, sin la cual no entrará en vigor esta autorización. De no aportarse en el plazo de DOS (2) MESES, se entenderá que desiste de su petición, con los efectos previstos en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”*

**DECIMOTERCERO.-** Que con fecha de 15 de enero de 2023, se presenta por el promotor de la actuación resolución de fecha 5 de diciembre de 2023 mediante la cual la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, resuelve lo siguiente:

*“Conceder permiso a José Manuel Crespo Valero, Celso Miguel Sánchez Mondéjar*



de excavación arqueológica preventiva en "Proyecto en solar situado en calle Machichaco-Alamillo, nº 3", Mazarrón.

Como director de la citada actuación deberá cumplimentar los puntos siguientes:

1º) Informar a la Dirección General de Patrimonio Cultural de los hallazgos realizados, con antelación a su difusión a los medios de comunicación social.

2º) Entregar en soporte papel y digital la memoria publicable según modelo (Guía de Procedimientos y Servicios del área temática de Cultura en la página web de la CARM) antes de la solicitud de un nuevo permiso, o en el plazo máximo de dos años, según prevé el Decreto 108/1987, de 26 de noviembre, sobre "Normativa reguladora de las actuaciones arqueológicas en la Región de Murcia".

Dicha Memoria deberá incluir como anexos la siguiente documentación en papel:

- Fichas y listado de unidades estratigráficas, constructivas y funerarias.
- Dibujo y listado de campo: planos de planta georreferenciada, secciones, alzados, perfiles coordenadas ETRS89).
- Inventario de materiales arqueológicos.
- Selección de dibujos de materiales arqueológicos.
- Material fotográfico (selección en papel de los aspectos más relevantes de la excavación y de los materiales más significativos).
- Índice fotográfico.
- Plano de situación y plano de la parcela.
- Diagrama de la intervención (Harris Matrix).

Así mismo deberá presentarse en formato digital la siguiente documentación:

- Fichas de registro de UE, UC y UF, base suministrada por la Administración Regional.
- Plano de situación y plano de la parcela georreferenciada en formato vectorial.
- Base de datos de inventario de los materiales base de datos suministrada por la Administración Regional.
- Planimetrías en formato vectorial.
- Dibujo de materiales arqueológicos formato vectorial.
- Fotografías formato .jpg

Para la publicación fuera de las series oficiales de la Administración Regional, deberá solicitar el correspondiente permiso a la Dirección General de Patrimonio Cultural, indicando la institución o revista científica que se hará cargo de la edición.

3º) Los materiales obtenidos deberán ser entregados en el Factoría Romana de Salazones, dentro de los plazos establecidos por la legislación vigente, siendo preciso la presentación del acta de entrega de los mismos para la concesión de nuevos permisos."

Que a la misma vez, se presenta por el promotor de la actuación, Sentencia 103/18 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia por la cual, estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por su causante, se estima la sala excluir la parcela propiedad de ésta de la zona de delimitación del BIC, referida a la zona 2, por lo que a priori quedarían exentas de llevar a cabo trabajos previos de prospección.

**DECIMOCUARTO.-** Que con fecha 17 de enero de 2024 el jefe coordinador de urbanismo e infraestructuras emite informe favorable para aprobación inicial concluyendo:

"CONCLUSIONES: A la vista de la documentación revisada y las consideraciones expresadas para el ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y DISTRIBUCION INTERIOR CON 11 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE LA SEMIMANZANA, EN C./CABO MACHICHACO, DIP. BALSICAS (PARAJE "EL ALAMILLO") MAZARRON, y previo a la emisión de informe jurídico que corresponda relativo a la legalidad urbanística del instrumento de planeamiento, procede INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente de referencia."



**DECIMOQUINTO.-** Que con fecha 17 de enero de 2024 se emite informe jurídico concluyendo:

*“PRIMERA: Procede aprobar inicialmente el ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes y distribución de interiores de la semimanzana sita en C/ Cabo Machichaco, El Alamillo, con referencia catastral 4699204XG5549N, en los términos expuestos en los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo.*

*SEGUNDA: Procede someter el ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes y distribución de interiores de la semimanzana sita en C/ Cabo Machichaco, El Alamillo, con referencia catastral 4699204XG5549N. al trámite de información pública en el BORM por plazo de VEINTE (20) DÍAS.*

*TERCERA: Procede notificar individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de QUINCE (15) DÍAS para presentación de alegaciones.*

*CUARTA: Procede solicitar informe a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y a la Demarcación de Costas del Estado en Murcia con carácter previo a la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.*

**DECIMOSEXTO.-** Que con fecha 18 de enero de 2024, se emite nota de conformidad del mencionado expediente por parte del Secretario General del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **PRIMERO: Legislación aplicable.**

La legislación de aplicación es la siguiente:

##### A) Legislación estatal:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana

Con carácter supletorio:

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio

##### B) Legislación autonómica:

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

##### C) Normativa municipal:

- PGMO de Mazarrón:

##### **SEGUNDO: De los Estudios de Detalle.**

Los Estudios de Detalle se regulan en la LOTURM dentro de planeamiento urbanístico municipal como otros instrumentos de ordenación (sección 6ª del Capítulo I, Título VII), concretamente, el artículo 139 de la LOTURM viene disponer que:

*“1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.*

##### *2. Su contenido tendrá por finalidad:*

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.*
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.*



3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.”

Por otro lado, los Estudios de detalle, según el art. 113 LOTURM son un instrumento que complementa la ordenación urbanística y por tanto, podrán elaborarse aunque no estén previstos en el planeamiento jerárquicamente superior.

#### **TERCERO: De los documentos de los Estudios de Detalle**

De conformidad con lo previsto en el artículo 144 LOTURM, los estudios de detalle contendrán:

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.”

En este sentido, el presente Estudio de Detalle cumple con el contenido fijado legalmente.

#### **CUARTO: De la iniciativa de los Estudios de Detalle:**

El presente Estudio de Detalle ha sido presentado por la mercantil PROMAZARRÓN, S.L. constando en el expediente título de adquisición del citado terreno por lo que se cumplen los requisitos previstos en su caso por el artículo 147 de la LOTURM, aún en el supuesto de que para los Estudios de Detalle no es preciso determinar sistema de actuación por carecer de una gestión urbanística posterior.

#### **QUINTO: Del procedimiento de los Estudios de Detalle:**

Según lo dispuesto en el art. 166 de la LOTURM:

1. Corresponde a los Ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, sometiéndolos a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. **El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el Ayuntamiento.**

2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

4. El acuerdo definitivo se publicará en el Boletín Oficial de la Región y se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.

5. La tramitación de un Estudio de Detalle **no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval**





correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.  
En este sentido, corresponde a este Ayuntamiento la aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento.

#### **SEXTO: De los informes técnicos y sectoriales**

Como se ha expuesto en el AH DECIMOCUARTO, con fecha de 17 de enero se ha emitido informe técnico favorable a la aprobación inicial, poniendo de manifiesto lo que sigue:

#### **“INFORME TÉCNICO**

*En referencia al expediente 2023/3903K que se tramita sobre ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y DISTRIBUCION INTERIOR DE LA SEMIMANZANA, EN C./CABO MACHICHACO, DIP. BALSICAS (PARAJE "EL ALAMILLO") MAZARRON, QUE CONFORMAN EL CONJUNTO INMOBILIARIO DE "VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS" Y ADAPTACION Y REAJUSTES DE ALINEACIONES Y RASANTES CON DELIMITACION DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE (LEY DE AGUAS) Y DE LA ZONA DE TRANSITO Y DE PROTECCION (LEY DE COSTAS), presentado por PROMAZARRON, S.L. CIF B7246047, se informa lo siguiente,*

*PRIMERO: Que se plantea propuesta de ESTUDIO DE DETALLE en la parcela catastral 4699204XG5549N0001KY en solar situado al fondo de la Calle Cabo Machicaco del Puerto de Mazarrón, área calificada como suelo urbano consolidado según el Plan General de Mazarrón. La parcela se emplaza junto a la desembocadura de la Rambla de los Lorentes, con límites definidos por dicha rambla en un lado, el sector S-06/06 Volamar y por el Dominio Público Marítimo Terrestre aprobado.*

*La Rambla de los Lorentes cuenta con deslinde aprobado. El texto refundido de la Ley de Aguas y el RDPH definen las zonas inundables(zi) art.11 y ar.t14 RDPH, por avenida en periodo de retorno de 500 años, mediante el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables(SNCZI), la finca se encuentra en zona inundable según establece el art. 14 bis, punto 4 del RDPH, deberá aportarse justificante de haber presentado ante la CHS una declaración responsable donde el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.*

*Se aporta Resolución de Confederación Hidrográfica del Segura, ref. AZP-401/2022, autorizando a la mercantil PROMAZARRÓN S.L. con CIF B-72460470, las actuaciones propuestas para la construcción de viviendas unifamiliares y cerramiento perimetral en parcela catastral 4699204XG5549N0001KY. Dicha autorización consta de la condición particular CUARTA, de presentación por parte del promotor de DECLARACIÓN RESPONSABLE por actuación en zona inundable del cauce afectado, Rambla de los Lorentes.*

*SEGUNDO: El Estudio de Detalle propone para la parcela completa, única Finca Registral, una reordenación de volúmenes con apertura de vial privado para la creación de un conjunto inmobiliario de 11 viviendas unifamiliares en un área calificada por el Plan General con la ordenanza 6 con tipología de vivienda unifamiliar aislada(RUA). Se aporta plano con medición de parcela siendo la superficie final declarada de 4.427,00 m<sup>2</sup>, y la superficie catastral de 4.297 m<sup>2</sup>. Según Plan General las condiciones de edificación para Rihuete-Casasol son de edificabilidad 0,36 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, número máximo de plantas 2, ocupación máxima del 25% y parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>, con retranqueos a viales y fachadas de 5 m. respectivamente.*

*El ED presenta la siguiente edificabilidad:*

CUADRO DE EDIFICABILIDADES
----------------------------

	OCUPACION EN PLANTA INCLUYENDO PORCHE CUBIERTO (m2.)	TIPOLOGIA EDIFICATORIA.		EDIFICABILIDAD (m2./m2.)
INMUEBLE	70	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	118
INMUEBLE	70	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	118
INMUEBLE	70	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	118
INMUEBLE	70	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	118
INMUEBLE	160	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	279
INMUEBLE	130	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	200
INMUEBLE	130	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	180
INMUEBLE	70	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	118
INMUEBLE	70	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	118
INMUEBLE	65	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	118
INMUEBLE	63	Vivienda Unifamiliar Aislada	B+I	108
TOTAL	968			1.593
	1.106,75			1.593,72

**SUPERFICIE PARCELA SEGUN MEDICION: 4.427m2. EDIF. MAXIMA (0,36 m2/m2.) = 1.593,72 m2. OCUPACION (25%) = 1.106,75 m2.**

**NUMERO DE INMUEBLES PROYECTADOS: 11.**

**DENSIDAD DE VIVIENDAS = 402,45 m2.**

**TERCERO:** Consta Resolución de fecha 5/12/2023 de la D.G. de Patrimonio Cultural concediendo permiso de excavación arqueológica preventiva en "Proyecto en solar situado en calle Machichaco-Alamillo, nº 3", Mazarrón.". Sobre las resoluciones y contenido de las sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia que se aportan al presente expediente, requiere análisis por parte de los Servicios Jurídicos de este Ayuntamiento.

**CUARTO:** Consta Informe previo a la aprobación inicial de ED por Demarcación de Costas en Murcia, determinando que el deslinde de DPMDT del tramo aprobado por O.M. de 26/03/20003 entre los hitos DP-62 Y DP-63. Entre las consideraciones del citado informe se menciona que las viviendas se emplazan fuera de la servidumbre de protección, proyectándose en servidumbre de protección obras de urbanización de la parcela, zona ajardinada y piscina, quedando libre la servidumbre de tránsito. Considerándose que se debe instar al interesado la cesión al Ayuntamiento de la franja de 6 metros correspondiente a Servidumbre de Tránsito definida en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Mencionar que debe eliminar el concepto ZMT ya que no es equivalente a ribera de mar ni a DPMT, midiéndose las servidumbres legales desde la ribera de mar, coincidente en este tramo con el deslinde de dominio público marítimo-terrestre.

Se aporta asimismo informe favorable de la D.G. de Litoral y Puertos de la CARM de fecha 10/05/2023, considerando en el punto tercero de sus conclusiones que "previo al comienzo de las obras, la Demarcación de Costas del Estado en Murcia debe proceder a la comprobación del replanteo de las servidumbres legales de costas que efectúe el interesado, para lo que deberá remitir comunicación a dicha Demarcación al correo electrónico [bzn-dcmurcia@miteco.es](mailto:bzn-dcmurcia@miteco.es), indicando la referencia del expediente (SER01/23/30/0015) y el teléfono de contacto. El Servicio de Vigilancia de Costas se pondrá en contacto con el interesado fijando fecha para la realización del replanteo por técnico competente en el lugar de la actuación."

**CONCLUSIONES:** A la vista de la documentación revisada y las consideraciones



*expresadas para el ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y DISTRIBUCION INTERIOR CON 11 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE LA SEMIMANZANA, EN C./CABO MACHICHACO, DIP. BALSICAS (PARAJE "EL ALAMILLO") MAZARRON, y previo a la emisión de informe jurídico que corresponda relativo a la legalidad urbanística del instrumento de planeamiento, procede INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente de referencia."*

Como se constata, el mismo es favorable para su aprobación inicial, no obstante, teniendo en cuenta las diferentes sectoriales, para la aprobación definitiva deberán modificar lo expuesto por parte de la Demarcación de costas respecto a la ZMT, a fin de que con carácter previo a la citada aprobación emitan el preceptivo informe, así como tener presente lo expuesto en las condiciones particulares y generales del informe de la CHS.

Por último, y sin perjuicio de lo expuesto en el AH DECIMOTERCERO respecto a la Sentencia 103/18 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia por la cual, estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la causante del promotor, estimando la sala excluir la parcela propiedad de ésta de la zona de delimitación del BIC, referida a la zona 2, por lo que a priori quedarían exentas de llevar a cabo trabajos previos de prospección, será necesario con carácter previo a la aprobación inicial requerir informe a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a los efectos de que se pronuncie respecto a la necesidad o no de proceder a las oportunas prospecciones arqueológicas.

#### **QUINTO.- Del órgano competente en la materia.-**

Sin perjuicio de que de conformidad con lo previsto en el artículo 22.2.c) de la LBRL la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento es competencia del pleno, la remisión y acuerdo referidos al presente avance y su posterior aprobación inicial de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.j y s) de la LBRL es competencia del alcalde, encontrándose delegadas las competencias en el presente municipio a la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

**PRIMERA:** Aprobar inicialmente el ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes y distribución de interiores de la semimanzana sita en C/ Cabo Machichaco, El Alamillo, con referencia catastral 4699204XG5549N, en los términos expuestos en los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo.

**SEGUNDA:** Someter el ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes y distribución de interiores de la semimanzana sita en C/ Cabo Machichaco, El Alamillo, con referencia catastral 4699204XG5549N, al trámite de información pública en el BORM por plazo de VEINTE (20) DÍAS.

**TERCERA:** Notificar individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de QUINCE (15) DÍAS para presentación de alegaciones.

**CUARTA:** Solicitar informe a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y a la Demarcación de Costas del Estado en Murcia con carácter previo a la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle".

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **ACUERDA**, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultas de la aprobación del acta



correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Mazarrón.

Visto bueno