

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)

(PARA APROB. INICIAL)

Nov. 2023

INDICE.

I.- MEMORIA

0.- ANTECEDENTES – CONSIDERACIONES GENERALES.

0.1.- Antecedentes y consideraciones generales

1.- OBJETO Y OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

1.1.- Solicitud.

1.2.- Ámbito de Actuación.

2.- MEMORIA ORDENACION.

2.1.- Determinaciones y previsiones del Planeamiento Superior que desarrolla.

2.2.- Ordenanzas de Aplicación del planeamiento superior.

2.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE LA ORDENACION.

3.1.- Justificación de su formulación en relación con la figura de planeamiento que desarrolla y de la solución adoptada.

3.2.- Fines y objetivos de la Ordenación del presente E.D. – Criterios de Ordenación – Polígonos de Movimiento – Influencia sobre el entorno afectado.

3.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Mazarrón

3.4.- Análisis de la influencia de la ordenación de volúmenes en el entorno.

4. ORDENANZAS DE APLICACION.

4.1. Generalidades y Terminología de Conceptos.

4.2. Normas Generales.

4.3. Normas Particulares del presente Estudio de Detalle.

4.3.1.- Zona de Dominio Privado afectada por la Servidumbre de Tránsito de la Ley de Costas (ZST)

4.3.2.- Zona de Dominio Privado afectada por la Servidumbre de Protección de la Ley de Costas (ZSPRT)

4.3.3.- Zona de Dominio Privado afectada por la Servidumbre de Paso de la Ley de Aguas (ZSPAS)

4.3.4.- Zona de Retranqueos del P.G.M.O. de Mazarrón (RV y RF).

4.3.5.- Zona de Accesos a las Edificaciones del Conjunto Inmobiliario (ZVIAL)

4.3.6.- Zona de Espacios libres de Parcela e Implantación de Edificaciones y aparcamientos descubiertos del conjunto inmobiliario. (ZEsL – EDIF)

5.- CONCLUSIÓN

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)

**(PARA APROBACION INICIAL)
(Nov. 2023)**

PROMOTOR: PROMAZARRON S.L.

ARQUITECTOS: D. Agustín Ancosta Benavent.
D. Juan García Pedrero

I. MEMORIA.

0.- ANTECEDENTES - CONSIDERACIONES GENERALES.-

0.1.- Antecedentes y consideraciones generales.

La parcela objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se corresponde con la parcela catastral nº. 4699204XG5549N y constituye una semimanzana completa al fondo de la calle sin salida C./ Cabo Machicaco en el Puerto de Mazarrón, así recogida en el Plan General Municipal de Ordenación (P.G.M.O.) de Mazarrón.

La parcela se ubica al final de la desembocadura de la "Rambla de los Lorentes" en su encuentro con el mar. Delimitando y haciendo esquina con éste. siendo su lindero y límite de parcela la Zona Marítimo Terrestre (Z.M.T.) perfectamente definida con una fachada aproximada de 55 mts. por un lado y por otro con una fachada de unos 80 mts. con la línea de borde del Cauce de dicha Rambla.

Igualmente el cauce de la mencionada Rambla está delimitado existiendo información completa por parte de la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) de este tramo de rambla así como de las definiciones del cauce y las zonas de flujo preferente y las zonas de inundabilidad para periodos de retorno de 100 y 500 años, con cartografía definida de los calados que le afectan.

Urbanísticamente los terrenos están clasificados como Suelo Urbano formando parte de la estructura Urbana recogida en el Plan General Municipal de Ordenación (P.G.M.O.) de Puerto de Mazarrón, en la zona de planeamiento diferenciado denominada de Rihuetto – Casasal, dentro de la delimitación del Suelo Urbano recogido en dicho P.G.M.O.

La Normativa de aplicación se corresponde con la Normativa “6 (RUA) Residencial Unifamiliar Aislada” que se desarrolla en los apartados siguientes.

El plano C8 del P.G.M.O. del Puerto de Mazarrón de Alineaciones y Usos Pormenorizados, recoge el vial existente hoy ejecutado denominado Calle Cabo Machicaco que termina en la parcela que nos ocupa, dando acceso a ésta, no recogiendo la prolongación del mismo y dejando la parcela en cuestión pendiente de desarrollo urbanístico posterior.

El Régimen relativo a los Estudios de Detalle, adquieren importancia como figuras de desarrollo urbanístico, en este caso **para el desarrollo de la parcela completa en su totalidad como una única finca registral**, de forma que permite movilidad de diseño pudiéndose **plantear nuevas situaciones de reordenación de volúmenes dentro de la misma permitiendo la creación de un conjunto inmobiliario que cumpla con todas las condiciones de la Ordenanza 6 “Zona Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA).**

En este sentido la Comunidad Autónoma introduce modificaciones en La Ley del Suelo de la Región de Murcia (LOTURM) encaminadas principalmente a agilizar la tramitación administrativa como por ejemplo, lo referido a los **Estudios de Detalle (Art. 166)**, planteando que **“ La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando esta supedita a la aprobación definitiva del mismo”**, permitiendo así como sería en este caso, compatibilizar el Proyecto Edificatorio con la tramitación del presente E.D.

Dada la tipología edificatoria y ordenanza de aplicación, el desarrollo mediante E.D. ayudan y facilitan a **plantear proyectos que puedan dar repuesta en la medida de lo posible a nuevos planteamientos atendiendo con su ordenación a los principios de desarrollo sostenible y de la salud humana con espacios comunes libres privados dentro de la parcela y en este caso principalmente dentro de la servidumbre de protección de costas donde pueden plantearse piscinas descubiertas, zonas de recreo, etc... planteando además vías de acceso interior que permitan el acceso interior el acceso a las edificaciones proyectadas dentro del conjunto**

La normativa de aplicación y su concepción unido a la singularidad y dimensiones de la parcela que nos ocupa, permiten realizar **un conjunto inmobiliario singular como el que se ha proyectado basado en dichos principios y con unas condiciones estéticas que ponen en valor el área de influencia de la zona.**

Igualmente se delimitan las Zonas de Servidumbre de Tránsito (6 mts. desde la Z. M.T. y la Zona de Protección (20 mts.) desde la Z.M.T. así como se reajustan las alineaciones y rasantes del P.G.M.O. de Puerto de Mazarrón, de tal modo que la alineación oficial de la fachada al Mar coincidercon la línea de Servidumbre de Tránsito y la Alineación de la fachada a la Rambla, coincide con la alineación de las parcelas existentes, coincidente con la línea del cauce exterior de la Rambla, a partir de la cual se miden los 5 mts. de la Servidumbre de Paso público peatonal conforme a la Ley de Aguas.

1.- OBJETO Y OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle ya ha quedado expuesto en el apartado anterior que no es otro es plantear la reordenación de volúmenes de la parcela así como su ordenación interior así como el reajuste de las alineaciones y rasantes. fijadas en el P.G.M.O. de Puerto de Mazarrón teniendo en cuenta todas las servidumbres que le afectan.

En el presente E.D. se definen las zonas de Afección de la Ley de Aguas en cuanto a la definición del cauce y la Servidumbre de Paso.

En este sentido **el proyecto presentado y modificado se ajusta y del que se ha solicitado la licencia de obras, se ajusta al presente Estudio de Detalle, de forma que aquella pueda obtenerse lo más rápidamente posible al poder compaginarse con la tramitación del presente Estudio de Detalle** en aplicación del art. 166 de la LOTURM sin perjuicio de que quede condicionada a la aprobación definitiva del mismo

Para ello, en el presente Estudio de detalle se proyecta el Conjunto Inmobiliario con edificaciones unifamiliares aisladas que cumplan con la normativa de aplicación del P.G.M.O. de Puerto de Mazarrón, ya que la parcela cumple con os parámetros urbanísticos exigibles de parcela mínima, ocupación, edificabilidad total, retranqueos, etc... de forma que cumpliendo con el Planeamiento Superior pueda aprobarse el presente Estudio de Detalle.

1.1.- Solicitud:

La mercantil PROMAZARRON S.L., como actual propietaria única de la parcela, se considera con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente E.D. y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos D. Agustín Ancosta Benavent y D. Juan García Pedrero.

Dicha competencia de formulismos se sustenta en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

En dicho artículo se atribuye capacidad a los particulares para redactar y elaborar los Estudios de Detalle.

"... Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidades Urbanísticas o por los particulares...".

Igualmente la Ley 13/2015 de 30 de Marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) regula el régimen de los Estudios de Detalle en su art. 139 como instrumento de ordenación, su documentación en el art. 144, su elaboración en el art. 146 y su tramitación en el art. 166 de la citada Ley.

1.2.- Ámbito de Actuación:

La superficie total del área de actuación se corresponde con la parcela catastral nº. 4699204XG5549N. La superficie catastral resulta ser de 4.297 m² y en ella se puede apreciar que todos los terrenos son de dominio privado ya que limitan con la Z.M.T., no existiendo terrenos dentro del dominio público.

Se cuenta con los informes favorable de la CHS de fecha 14-06-2023 y de la Dirección General de Costas de fecha 10-05-2023 al Proyecto de Edificación de las viviendas del conjunto inmobiliario en donde por parte de la CHS quedó definido el límite de la rambla de "Los Lorentes", la línea de vallado de la parcela y la zona de servidumbre y protección de la rambla, de 5 mts. Igualmente por parte de la Dirección General de Costas se informó favorablemente el proyecto quedando definida la línea de Zona de Domino Público (ZMT), la Zona de Servidumbre de Tránsito (6 mts.) coincidente con la línea de vallado de la parcela y por lo tanto la Zona de Servidumbre de Protección (Línea de Edificación a 20 mts. de línea ZMT).

El solar completamente así definido y según la medición real topográfica realizada arroja una superficie de 4.427 m²..

Dicha superficie se corresponde con los terrenos de Dominio Privado de la Parcela, parte de ellos afectados por las servidumbre de la Ley de Aguas y de la Ley de Costas, reflejados en los correspondientes planos. En el plano I2 se especifican la coordenadas georeferenciadas (UTM SR-30) de la parcela según medición practicada.

Las ordenanzas de aplicación y demás parámetros urbanísticos son los correspondientes al P. G.M.O. de Mazarrón Ordenanza 6ª "Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)"

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Determinaciones y previsiones del Planeamiento Superior que desarrolla.

El planeamiento superior al que se debe el presente Estudio de Detalle es el P.G.M.O. de Mazarrón aprobado definitivamente. El P.G.M.O. no impone ni prevee ningún tipo de previsión dentro de la parcela en estudio

La ordenanza de aplicación, como planeamiento superior es la Ordenanza 6ª Zona Residencial Unifamiliar Aislada (RUA) que transcribimos a continuación:

6 - ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)

6.1 - USO GENERICO:

Residencial

6.2 - TIPOLOGIAS PERMITIDAS:

6.2.1 - TIPOLOGIA ARQUITECTONICA CARACTERISTICA:

6.2.1.1 - Edificio de dos plantas dedicado a vivienda unifamiliar, independiente, con acceso y solar propio, separada de todos sus linderos.

6.2.2 - OTRAS TIPOLOGIAS COMPATIBLES:

6.2.2.1 - Las tipologias características de los usos que se prescriben como compatibles en esta Zona. Las edificaciones para albergar actividades compatibles deberán cumplir tanto con las limitaciones de la zona donde sean características como con los parametros aquí indicados.

- Residencial Unifamiliar Unida (RUU): en parcelas con grado de compatibilidad C5.
- Residencial Unifamiliar Pareada (RUP) : en parcelas con grado de compatibilidad C4 y C5.

6.3 - USOS O ACTIVIDADES:

6.3.1 - USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento Basico Extensivo (EBE)
- Equipamiento Basico Docente (EBD)

6.3.3.2 - USOS INCOMPATIBLES:

- Industrial
- Equipamiento Terciario (ET)
- Equipamiento Basico Intensivo (EBI)
- Equipamiento Recreativo

6.4 - CONDICIONES ARQUITECTONICAS:

6.4.1 - Edificabilidad: se encuentra comprendida entre 0.36 m²/m² y 0.80 m²/m² segun el area de planeamiento diferenciado.

APD	Edif. m ² /m ²	Altura m	ndp	Ocup. %	P.m. m ²	Rv	Rf m
La Cumbre: Fase 1 ..	0.36	4	-	30	800	6	6
Fase 2 ..	0.36	7	2	30	s/p	5	5
Rihuete-Casasol	0.36	7	2	25	400	5	5
Faro	0.60	7	2	30	400	5	5
Playas de Bahia	0.80	7	2	40	300	3	4
Ampliacion Bahia	0.45	7	2	30	400	4	4
Castellar 1	0.18	3.5	1	30	400	5	5
	0.18	7	2	30	400	5	5
Playagrande	0.45	7	2	30	400	4	4
	0.45	3.5	1	30	400	4	4
Playasol 7	0.36	4	1	40	400	3	5
	0.36	6	2	40	400	3	5
	0.36	9	3	40	400	3	5
Playasol 2	0.64	7	2	40	600	4	4
Puntabela	0.54	7	2	30	500	3	3
Pedantias	-	7	2	40	500	4	4

6.4.2 - Aparcamientos minimos: 1 cada vivienda



2.2.- Ordenanzas de Aplicación del planeamiento superior:

Las Ordenanzas de Aplicación tanto en normativa general como en normativa particular serán las correspondientes al P.G.M.O. de Mazarrón y en especial a la Ordenanza 6ª. “Zona Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)” referida al área de planeamiento denominada como “Rihute – Casasol”, que se ha descrito en el apartado anterior.

2.3.- Estructura de la propiedad del suelo:

La parcela objeto del presente E.D. es toda propiedad de la mercantil PROMAZARRON S.L., como propietario único.

El ámbito del Estudio de Detalle se realiza sobre la parcela reflejada en los planos de situación, donde se recogen la parcela catastral nº 4699204XG5549N que se corresponde con la finca registral nº 15144. Dicha finca registral no está coordinada con el catastro, cuyos parámetros urbanísticos han quedado definidos en los apartados anteriores.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE LA ORDENACION.

3.1.- Justificación de su formulación en relación con la figura de planeamiento que desarrolla y de la solución adoptada.

La formulación del presente Estudio de Detalle y la necesidad del mismo, ha quedado suficientemente explicado en apartados anteriores, tanto en ANTECEDENTES como en OBJETO Y OBJETIVOS que figuran en la memoria.

En definitiva y de forma genérica procede la redacción del E.D. para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, la Ordenación interior de la parcela, el reajuste de alineaciones y rasantes de ella, definición de las Zonas de Servidumbre de paso (Ley de Aguas) y las Zonas de servidumbre y de Protección (Ley de Costas), así como la implantación de las edificaciones dentro de la parcela, fijando su edificabilidad y ocupación permitida por el Plan General, dejando el resto como espacios comunes de parcela.

Dentro del Conjunto Inmobiliario se proyectan viviendas unifamiliares en edificación abierta con dos plantas de altura y la edificabilidad y la ocupación máxima permitida por el P.G.M.O. para la totalidad de la parcela con tipología de edificación aislada con separación mínima entre edificios de 5 mts.

El E.D. ordena por tanto los volúmenes permitidos por las ordenanzas del P.G.M.O. en dicha parcela, que cumple con las condiciones de parcela mínima, convirtiéndose así en el instrumento útil de diseño urbano, constituyendo el último eslabón de la Ordenación del suelo como paso previo a la realización del proyecto arquitectónico definitivo, desarrollando especialmente las especificaciones del P. G.M.O. de Mazarrón y habiéndose de cumplir de éste

modo todas las determinaciones contenidas en él y que permiten el desarrollo material del fin último del planeamiento, que es la edificación.

3.2.- Fines y objetivos de la Ordenación del presente E.D. – Criterios de Ordenación – Polígonos de Movimiento – Influencia sobre el entorno afectado:

- Los fines y objetivos del presente E.D. están en consonancia directa con la justificación indicada en apartados anteriores a saber:

- Reordenar los volúmenes de la parcela de acuerdo con las especificaciones del P.G.M.O. de Mazarrón en cuanto a ocupación y edificabilidad máximas permitidas y tipologías edificatorias.

Recoger la ordenación interior de la parcela con la definición de las zonas de retranqueo, la Zona de Servidumbre de Paso según la Ley de Aguas y las Zonas de servidumbre de tránsito y Protección de la Ley de Costas, reajustando las alineaciones y rasantes del Plan General en consonancia con dichas zonas de servidumbre,

- Ordenar el espacio interior y la ubicación de las edificaciones dentro de la parcela en base a las condiciones de desarrollo impuestas por el Plan General fijando las condiciones de retranqueo de 5 mts. a los linderos, reajustando las alineaciones y rasantes y proyectando el vial de acceso interior al Conjunto respetando las zonas de Servidumbre afectadas.
- En el plano de proyecto nº P2 se refleja la ordenación en planta baja, las zonas ocupadas por la edificación que quedan fuera de la zona de retranqueo y de las zonas de Servidumbre de Paso de la Ley de Aguas y de Protección de la Ley de Costas.
- En el plano de proyecto nº P3 se recogen los polígonos de movimiento de la edificación **que son las envolventes del perímetro dentro de los cuáles se situarán las edificaciones (viviendas unifamiliares)**, cuya volumetría formal, edificabilidad y ocupación se concretizará en el correspondiente proyecto edificatorio con las condiciones impuestas en el presente ED **de tal modo que siempre queda garantizada la separación de 5mts. entre edificaciones.**

Los criterios de la ordenación han sido los siguientes:

- Liberar el mayor espacio posible de parcela en planta baja, planteando un conjunto inmobiliario con viviendas unifamiliares aisladas en dos plantas, destinando el resto a espacios libres y aparcamientos. Especial mención requiere el espacio liberado frente a la playa que constituye la zona de Servidumbre de Protección en donde se ubican las piscinas y zonas de acceso a la misma.

- Diseñar los edificios de manera que todas las viviendas unifamiliares tengan la mejor orientación posible con vistas al mar y acceso interior de la parcela entorno al vial de distribución.
- El Plan General ya indica las condiciones de desarrollo dentro de la parcela a efectos de ubicación de los volúmenes, planteando la delimitación de la planta baja con un retranqueo de cinco metros respecto a los linderos y a la fachada si bien además hay que tener en cuenta las servidumbres de la Ley de Costas y de la Ley de Aguas, que se recogen en el presente E.D.
- El conjunto inmobiliario define los volúmenes de las viviendas unifamiliares con su traza compacta ocupada por la edificación en planta baja dentro de los polígonos de movimiento donde poder ubicarse las edificaciones, respetando todas las zonas de Servidumbre y retranqueos y 5 mts. de retranqueo entre edificaciones.
- La ordenación en planta baja, queda formalizada por los espacios cubiertos cerrados de las viviendas y de los porches cubiertos que puedan ser proyectados, quedando el resto del espacio de la parcela como espacio libre común destinado a espacios libres o aparcamientos al aire libre
- Dadas las características del diseño del conjunto y sus retranqueos así como su ubicación en esquina y los retranqueos entre las edificaciones, no existe ninguna influencia negativa en el entorno sobre los predios colindantes.

Dada la posición en planta de las edificaciones perpendiculares a los linderos de parcela y al vial interior se logra una gran permeabilidad. La gran liberación de los espacios libres que se generan por las zonas libres a realizar derivadas de las Servidumbres de Paso, Protección y Tránsito que le afectan en conformidad con la Ley de Aguas y la Ley de Costas, contribuyen a favorecer las condiciones estéticas del conjunto y a dicha permeabilidad.

3.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Mazarrón.

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle, en relación a lo indicado en el apartado 2.1 de la memoria informativa referida a la Ordenanza de Aplicación del planeamiento superior que desarrolla y se concretiza en el presente cuadro de edificabilidades, alturas, usos, tipologías, ocupación, etc...

En cumplimiento de la Ordenanza de Aplicación, los parámetros urbanísticos de la parcela son los siguientes:

- Superficie de parcela de dominio privado hasta Z.M.T
- (según medición practicada): 4.297,00 m2. Suelo
- Edificabilidad máxima (0,36 m2./m2.): 1.593,72 m2. Techo
- Ocupación máxima (25%): 1.106,75 m2. Suelo

El presente ED arroja el siguiente cuadro:

CUADRO DE EDIFICABILIDADES				
	OCUPACION EN PLANTA INCLUYENDO PORCHE CUBIERTO (m2.)	TIPOLOGIA EDIFICATORIA. SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES \geq 3,00 mts.	ALTURAS	EDIFICABILIDAD (m2./m2.)
INMUEBLE 1	70	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	118
INMUEBLE 2	70	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	118
INMUEBLE 3	70	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	118
INMUEBLE 4	70	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	118
INMUEBLE 5	160	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	279
INMUEBLE 6	130	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	200
INMUEBLE 7	130	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	180
INMUEBLE 8	70	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	118
INMUEBLE 9	70	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	118
INMUEBLE 10	65	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	118
INMUEBLE 11	63	Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	B+I	108
TOTAL	968			1.593
	CUMPLE < 1.106,75			CUMPLE \leq 1.593,72
<p>NOTA: .LA EDIFICABILIDAD TOTAL Y LA OCUPACION PODRA REDISTRIBUIRSE ENTRE LOS DISTINTOS INMUEBLES, SIN MAS LIMITACION QUE LA OCUPACION Y LA EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA POR EL P.G.M.O.</p> <p>.EL PROYECTO EDIFICATORIO DEFINIRA Y CONCRETARA LA OCUPACION Y LA EDIFICABILIDAD POR INMUEBLES Y POR PLANTAS SIN SUPERAR LOS MAXIMOS RECOGIDOS EN EL PRESENTE E.D.</p>				

<p>SUPERFICIE PARCELA SEGUN MEDICION: 4.427 m2. EDIFICABILIDAD 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. suelo/ viv. (4.427/11)</p>
--

Por tanto las determinaciones del E.D. cumplen con las determinaciones del P.G.M.O. de Mazarrón.

3.4.- Análisis de la influencia de la ordenación de volúmenes en el entorno.

Por la ubicación de la parcela en la confluencia de la Rambla de Los Lorentes con el Mar Mediterráneo, como por la ubicación de las viviendas unifamiliares perpendiculares a las alineaciones, generan una permeabilidad que no crea ningún tipo de frontera edificatoria como e indica en al apartado 3.2 de los criterios de ordenación seguidos.

4. ORDENANZAS DE APLICACION.

4.1. Generalidades y Terminología de Conceptos.

En cuanto a generalidades y terminología de conceptos tales como superficie envolvente, parcelaciones, alineaciones, ocupación, etc., se estará a lo indicado en el Plan General de Mazarrón aprobado definitivamente en su normativa general y particular de sus ordenanzas.

4.2. Normas Generales.

Las Normas Generales en cuanto a las condiciones de edificación, volumen medición de edificabilidades, régimen de parcelaciones, Estudios de Detalle etc. Se estará a lo previsto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Mazarrón y en las Ordenanzas Particulares de la zona Rihuete -Casasol Ordenanza 6ª Zona Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)

4.3. Normas Particulares del presente Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle, por sus características específicas, se regirá por las Normas Generales de Aplicación del planeamiento superior. No obstante, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones de normativa a aplicar en las distintas zonas en las que ha quedado zonificada la superficie de parcela de dominio privado, a saber:

- Zona afectada por la Servidumbre de Tránsito de la Ley de Costas (ZST)
- Zona afectada por la Servidumbre de Protección de la Ley de Costas (ZSPRT)
- Zona afectada por la Servidumbre de Paso de la Ley de Aguas (ZSPAS)
- Zona de Retranqueos del P.G.M.O. de Mazarrón (RV y RF).
- Zona vial de acceso interior y aparcamientos descubiertos del Conjunto Inmobiliario (ZVIAL-APARC)
- Zona de Espacios libres de Parcela e Implantación de Edificaciones. (ZESL – EDIF)

4.3.1.- Zona de Dominio Privado afectada por la Servidumbre de Tránsito de la Ley de Costas (ZST)

Es la franja de 6 mts, de anchura de afección fijada por la Ley de costas, Ley 2/2013 de 29 de mayo y el Reglamento que la desarrolla RD 876/2014 de 10 de Octubre y su posterior modificación según RD 668/2022 de 1 de agosto.

En este caso, la zona de servidumbre, con una anchura de 6 mts. medidos desde la Zona Marítimo Terrestre (ZMT), coincide con la alineación fijada por el P.G.M.O. de Mazarrón, haciéndose dicho reajuste en el presente Estudio de Detalle.

El régimen jurídico de la Servidumbre de Tránsito se recoge en el Art. 52 del Reglamento de Costas: “.....*La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 mts., medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del Mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para vehículos de vigilancia y salvamento.....*”

El presente E.D. en esta Zona de Servidumbre de Tránsito prevee la cesión libre y gratuita, en su caso, para la ejecución del futuro Paseo Marítimo, dejando expedito dicho espacio.

4.3.2.- Zona de Dominio Privado afectada por la Servidumbre de Protección de la Ley de Costas (ZSPRT)

En el régimen jurídico de la Servidumbre de Protección, en este caso de Suelo Urbano, es de aplicación el Art. 44.7 y disposición transitoria décima que desarrolla la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988 de 28 de Julio al estar los terrenos clasificados como suelo urbano la anchura de la zona de servidumbre de protección es de 20 mts.

Los usos permitidos en esta zona son los recogidos en los artículos 45, 46 y 47 del Reglamento, en consonancia con el artículo 25 de la Ley 22/1988 de Costas.

En el presente E.D., en esta Zona de Servidumbre de 20 mts. y en cumplimiento de la Ley de Costas y del P.G.M.O. de Mazarrón, se permiten los siguientes usos y actuaciones:

Piscinas descubiertas al servicio del conjunto inmobiliario (Art. 47.1 Reglamento).

Rampa de acceso a la playa y terraplenado parcela (Art. 47.2 Reglamento)

Cerramiento de parcela, que se indica en detalle en el plano nº P3 (Art. 47.4 Reglamento).

Prohibido todo tipo de edificaciones residenciales o habitacionales (art. 46 Reglamento)

4.3.3.- Zona de Dominio Privado afectada por la Servidumbre de Paso de la Ley de Aguas (ZSPAS)

Esta zona se define como la franja de 5 mts, de anchura medida desde la línea de borde del cauce de la Rambla perfectamente definida por I CHS en el caso de la Rambla de los Lorentes, que es la que nos afecta.

El Régimen Jurídico del Suelo así como los usos permitidos se recogen en los artículos 6, 7 y 8 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1896 de 11 de Abril.

En este caso y en el reajuste de alineaciones del P.G.M.O., dicha franja coincide con las Alineaciones del P.G.M.O. y por tanto dicha franja de protección coincide con la zona de retranqueo de las edificaciones de la parcela, que también es de 5 mts.

Los usos permitidos serán los más restrictivos de entre los permitidos por la Ley de aguas y por el P:G.M.O. y por tanto serán:

Plantar, sembrar especies no arbóreas siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso.

No podrán ubicarse piscinas ni elementos al aire libre que puedan impedir el paso.

No se puede realizar ningún tipo de construcción, ni cubierta ni descubierta.

4.3.4.- Zona de Retranqueos del P.G.M.O. de Mazarrón (RV y RF).

Es la zona de retranqueo obligados por la Ordenanza del P.G.M.O., definida como la distancia comprendida entre la alineación oficial del vial y de los linderos restantes de la parcela y la línea de Edificación.

Dichos retranqueos son de 5 mts. tanto a fachada como a linderos.:

RV = 5 m.

RF = 5m..

En consonancia con el P:G.M.o., en dicha zona retranqueo se permiten los siguientes usos:

Pérgolas y demás cuerpos descubiertos (piscinas, etc...)

No se permiten edificaciones habitacionales ni porches cubiertos

4.3.5.- Zona vial de acceso interior y aparcamientos descubiertos del conjunto inmobiliario (ZVIAL-APARC)

Se corresponde con el vial interior que da acceso a las edificaciones dentro del conjunto inmobiliario desde el vial público con una anchura total de 16 mts. incluyendo las zonas de aparcamiento.

La zona de aparcamientos se ubica a ambos de este vial con una anchura de 5,20 mts. con capacidad superior a una plaza de aparcamiento por vivienda.

En la zona de aparcamiento y accesos a los inmuebles se permitirán elementos arquitectónicos y elementos estructurales de diseño para enfatizar el acceso a las viviendas (bolardos, pórticos de hormigón, jardineras etc...).

Igualmente se permitirán las pérgolas sobre los aparcamientos quedando prohibido su cubricción

El vial privado y los aparcamientos tendrán un tratamiento superficial y de peatonalización bajo el concepto “de espacios compartidos de uso exclusivo de los usuarios”, donde los itinerarios peatonales no precisan diferenciación alguna.

Las rasantes se definen en el plano nº P3 para el cumplimiento de la Ley de Aguas referidas a la zona de inundabilidad.

4.3.6.- Zona de espacios libres de parcela e implantación de edificaciones. (ZESL – EDIF)

Dentro de la ordenación interior de la parcela, se corresponderá con el espacio libre de parcela que quedaría una vez descontadas las anteriores zonas (viales y aparcamientos, servidumbres y retranqueos) donde puedan ubicarse las edificaciones de tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada con una separación mínima entre ellas de 5 mts. (Incluídas dentro de los polígonos de movimiento).

Dentro de esta zona, se definen los “polígonos de movimiento” que son el perímetro envolvente sobre el que debe quedar contenida la edificabilidad de las distintas edificaciones cuya ocupación y edificabilidad se concretará en el correspondiente proyecto edificatorio, sin más limitación que la ocupación y edificabilidad máximas fijadas en el presente E.D.

- Tipología de vivienda unifamiliar aislada ubicada dentro de los polígonos de movimiento.
- Máximo nº, de plantas B+I (7 mts.)
- Nivel suelo vivienda +0,30 mts. sobre rasante del vial interior
- Separación entre viviendas \geq 5 mts.
- Los aparcamientos se ubican en los espacios libres de parcela no ocupados por la edificación definiéndose las posibles zonas dentro de los polígonos de movimiento y su maniobrabilidad.

CONCLUSIÓN

Con la documentación y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben han redactado el presente Estudio de Detalle referido a la parcela objeto del presente E.D. de acuerdo con la normativa vigente y el cumplimiento del P.G.M.O. de Mazarrón, pudiéndose proceder a la tramitación del mismo.

Lorca, Noviembre de 2023

LOS ARQUITECTOS:

Juan García Pedrero

Agustín Ancosta Benavent