

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

### **5136 Aprobación definitiva del texto refundido del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo).**

El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 10-mayo-2019, aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo); tramitado a instancias de don Ginés y doña Trinidad Carvajal López.

Contra el citado acto, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Murcia; y de forma potestativa, podrá interponerse Recurso de Reposición ante el órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes.

De conformidad con el artículo 175.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Región de Murcia, se publica a continuación el texto normativo y el índice de documentos:

#### **Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón**

##### **Índice de planos**

- I-1. Situación
- I-2. Topográfico
- I-3. Usos e infraestructuras existentes
- I-4. Catastral
- I-5. Planeamiento vigente, PGOU
- I-6. Planeamiento vigente, PAU
- I-7. Cesiones dotacionales, PAU
- O-1. Cesiones dotacionales
- O-2. Ordenación
- O-3. Estructura viaria
- O-4. Circulación rodada
- O-5. Secciones transversales
- O-6. Alineaciones y rasantes
- O-7. Perfiles longitudinales
- O-8. Red de abastecimiento
- O-9. Red de saneamiento
- O-10. Red de media tensión
- O-11. Red de baja tensión
- O-12. Red de alumbrado público
- O-13. Red de telecomunicaciones
- O-14. Superposición sobre catastral
- O-15. Superposición sobre planeamiento vigente
- O-16. Red de riego
- G-1. Gestión

## **"Normas urbanísticas"**

### 20. Normas de edificación

#### 20.1. Generalidades, objeto y ámbito

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-05-0 del PGOU de Mazarrón, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación). Usos permitidos. Parcela mínima. Aparcamientos.

Las determinaciones de carácter general del PAU son las siguientes:

El terreno que se ha de urbanizar es la totalidad del Sector 05-01 Puerto de Mazarrón, mediante un único Plan Parcial, que abarcará la totalidad del mismo.

Previsiones del P.G.O.U. de Mazarrón en cuanto a dotaciones servicios y equipamientos:

Uso genérico: Residencial y Turístico

Cesiones: Las previstas por el P.G., sistema general de espacios libres, de dotaciones y viario.

Edificabilidad bruta: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad destinada a residencial: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad destinada a terciario/turístico:

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad:

14,99 viv/ha.

Tipología de edificación:

Vivienda unifamiliar aislada, adosada y colectiva en bloque abierto.

Terciaria en bloque aislado Altura máxima: 2 plantas (7 m).

El régimen general de edificación del PAU es el siguiente:

Tipología: Se definen los siguientes tipos de edificaciones permitidas en este Programa de Actuación y que posteriormente serán adoptadas por el Plan Parcial correspondiente:

Viviendas unifamiliares: Aisladas Adosadas

Viviendas plurifamiliares: Aisladas Adosadas

Comercio: En edificio aislado En planta baja de edificios colectivos

Oficinas: En edificio aislado

En las situaciones permitidas por el P.G.

Equipamientos: En edificio aislado

Terciario: En edificio aislado

Parcela mínima:

Se establece como parcela mínima la que tenga una superficie de 100 m<sup>2</sup>, con 6 m de fachada y que de frente a un vial rodado, peatonal o espacio libre público.

Condiciones de habitabilidad:

Cumplirán con las ordenanzas municipales y regionales en la materia Ley 5/1995 de 7 de abril.

Condiciones compositivas:

La composición arquitectónica de las edificaciones será libre.

#### 20.2. Fundamentos legales, normativa supletoria

En todo aquello no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, sus NORMAS y las Ordenanzas Municipales de Edificación, que regirán asimismo en todos los aspectos que regula: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

#### 20.3. Estudios de detalle

Al estar definidas en su totalidad en el Plan Parcial las alineaciones de edificación y la ordenación de los volúmenes, los estudios de detalle, regulados por el Artículo 120 TRLSRM y 65 del Reglamento de Planeamiento, solamente podrán desarrollarse en determinadas manzanas, con la finalidad exclusiva de reajustar alineaciones y si bien, la distribución de la edificabilidad bruta de las manzanas del Plan Parcial es ordenación vinculante, mediante Estudio de detalle que abarque las manzanas afectadas, se podrá redistribuir la edificabilidad asignada, todo ello sin que se aumente la edificabilidad total atribuible a la Unidad de Actuación ni las alturas máximas. Y su ámbito comprenderá, como mínimo una manzana completa.

#### 20.4. Parcelaciones y reparcelaciones

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones del TRLSRM en sus artículos 175 y concordantes, y del Reglamento de Gestión urbanística en sus artículos 71 a 130, y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

#### 20.5. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Se cumplirán todas las prescripciones y previsiones relativas a la Seguridad ciudadana.

#### 20.6. Condiciones generales de edificación volumen y uso

Se cumplirán las determinaciones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón, salvo en aquellas cuestiones que, con carácter limitativo, se señalan en las Ordenanzas particulares del presente Plan Parcial.

La densidad de viviendas será de 14,99 viv./ha, a aplicar sobre el total de superficie del ámbito más Sistemas Generales.

#### 20.7. Usos pormenorizados

a) En parcelas edificables calificadas como residencial

Usos permitidos:

Residencial

Equipamientos

Aparcamiento y anexos propios de edificación residencial.

Verde privado

Normas urbanísticas usos no permitidos:

El resto

b) En parcelas edificables calificadas como terciario/turístico

Usos permitidos: Edificaciones destinadas al uso terciario Edificaciones destinadas al uso turístico Comercio Oficinas Equipamiento Social (tal como Residencia de la 3.ª edad, etc.) Aparcamiento y anexos propios de edificación de uso terciario/turístico Aquellos otros usos considerados compatibles por el PGOU Verde privado

Usos no permitidos: Residencial Industrial en cualquiera de las situaciones.

c) En servicios de interés público y social

Usos permitidos: Los del PGOU

Usos no permitidos: Los del PGOU

d) En centros docentes

Usos permitidos: Los del PGOU

Usos no permitidos: Los del PGOU

e) En espacios libres

Usos permitidos: Los del PGOU

Usos no permitidos: Los del PGOU

d) En dotaciones

Usos permitidos: Los del PGOU

Usos no permitidos: Los del PGOU

## 20.8. Normas particulares de zonas

### 20.8.1. Zona residencial RUU

Comprende las parcelas señaladas en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología de edificio de dos plantas dedicado a varias viviendas unifamiliares, independientes, con acceso y solar propio cada una de ellas, unidas entre sí por una medianera y separado el conjunto de otras edificaciones por todos sus lados. Se admite dentro de esta tipología una vivienda abajo y una vivienda arriba con acceso y parcela propia cada una de ellas.

-Superficie: La superficie de esta zona es de 7.203,75 m<sup>2</sup>s.

-Usos:

Uso genérico: residencial.

Usos compatibles: equipamientos básicos, equipamiento terciario y equipamiento recreativo cerrado.

Usos incompatibles: el resto.

-Tipologías permitidas:

Tipología arquitectónica característica: la definida como RUU en el PGOU de Mazarrón.

En el caso de RUA y RUP, se permitirán siempre que la actuación sea por manzana completa, o partes de las mismas > 1.000 m<sup>2</sup>, previo estudio de detalle.

-Edificabilidad sobre parcela neta:

La edificabilidad total para las parcelas de la zona residencial es de 5.730,021 m<sup>2</sup>t. -Número máximo de viviendas: El número máximo de viviendas permitido es de 51. -Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad destinada a residencial es de 0,7954 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. -ordenación: Se admite la coexistencia de las diferentes tipologías permitidas con la finalidad de crear agrupaciones de edificaciones con espacios libres privativos entre ellas.

La edificación, así como los espacios libres privativos se ordenarán mediante el correspondiente Proyecto de edificación respetando los parámetros que dicta la presente ordenanza.

Se contempla la posibilidad de apertura de nuevos viales privados interiores a la manzana. Si a estos viales diesen frente parcelas con los consiguientes accesos a las viviendas, será necesario realizar el correspondiente Estudio de Detalle.

La separación mínima entre distintas edificaciones dentro de una misma parcela será de 3 m. Se entiende como edificaciones en este caso, una vivienda unifamiliar aislada o las diferentes agrupaciones de viviendas unifamiliares en hilera o pareadas.

-Condiciones de la edificación:

Otras: Los garajes podrán adosarse a los linderos que no sean fachada en una longitud máxima de 6 metros, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud, siempre que se realicen en actuaciones conjuntas o bien con acuerdo entre propietarios en caso contrario. En todo caso, cuando se realicen en parcelas colindantes no deberán quedar medianeras vistas.

-Condiciones estéticas:

Todas las fachadas deberán contar con cerramiento acabado y revestimiento, no permitiéndose medianerías sin tratamiento.

La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior. A fachada confrontante con espacio público hasta una altura de 2,20 m. (hasta 1 m. de altura con elementos opacos y sólidos; y a partir de 1 m. de altura con elementos ligeros y transparentes). Al resto de fachadas podrán ser como la anteriormente descrita o completamente opaca hasta la altura de 2,20 m.

-Condiciones particulares

Según informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de fecha 9 de julio de 2018, en contestación a la documentación complementaria al análisis de la influencia de la inundación de la Rambla de Las Moreras en el entorno del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón (Murcia) (anexo 5):

- En el proyecto de urbanización y edificación del sector, a efectos de protección frente al riesgo de inundación, se deberá incluir la protección de la zona sur del Residencial RUU2 mediante el retranqueo de la edificación a las áreas ubicadas fuera de la influencia de la lámina de inundación de 500 años.

- La edificación residencial RUU deberá retranquearse respecto al límite sur de la parcela, donde se ubica el aparcamiento y el vial, 7 metros aproximadamente, a fin de evitar la zona de afección por inundación, como se refleja en la figura adjunta.

- Se evitará en la zona mencionada la disposición de accesos a garajes en sótano.

- En los proyectos de urbanización y edificación se tendrán en cuenta, siempre que sean de aplicación, y que se adapten a las circunstancias propias de las edificación que se proyecte en esta zona, las medidas referenciadas en la Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a inundaciones editada por el Consorcio de Compensación de Seguros, entidad pública empresarial del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad y la Dirección

Comprende las parcelas señaladas en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología de edificio de dos plantas dedicado a varias viviendas unifamiliares, independientes, con acceso y solar propio cada una de ellas, unidas entre sí por una medianera y separado el conjunto de otras edificaciones por todos sus lados. Se admite dentro de esta tipología una vivienda abajo y una vivienda arriba con acceso y parcela propia cada una de ellas.

-Superficie:

La superficie de esta zona es de 846,00 m<sup>2</sup>s.

-Usos:

Uso genérico: residencial.

Usos compatibles: equipamientos básicos, equipamiento terciario y equipamiento recreativo cerrado.

Usos incompatibles: el resto.

-Tipologías permitidas:

Tipología arquitectónica característica: la definida como RUU en el PGOU de Mazarrón.

-Edificabilidad sobre parcela neta: La edificabilidad total para las parcelas de la zona residencial es de 636,669 m<sup>2</sup>t.

-Número máximo de viviendas: El número máximo de viviendas permitido es de 6.

-Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad destinada a residencial es de 0,7526 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

-Ordenación: Se admite la coexistencia de las diferentes tipologías permitidas con la finalidad de crear agrupaciones de edificaciones con espacios libres privativos entre ellas. La edificación, así como los espacios libres privativos se ordenarán mediante el correspondiente Proyecto de edificación respetando los parámetros que dicta la presente ordenanza.

Se contempla la posibilidad de apertura de nuevos viales privados interiores a la manzana. Si a estos viales diesen frente parcelas con los consiguientes accesos a las viviendas, será necesario realizar el correspondiente Estudio de Detalle.

La separación mínima entre distintas edificaciones dentro de una misma parcela será de 3 m. Se entiende como edificaciones en este caso, una vivienda unifamiliar aislada o las diferentes agrupaciones de viviendas unifamiliares en hilera o pareadas.

-Condiciones de la edificación:

Altura máxima 2 plantas (7 metros) Parcela mínima 141 m<sup>2</sup> Frente mínimo de parcela 6 m Retranqueos Se establece un retranqueo mínimo de 3 m. a viario público y a todos los linderos.

Fondo edificable Libre.

Ocupación máxima 70% de la superficie de la parcela.

Aparcamientos mínimos 1 por cada vivienda.

Otras: Los garajes podrán adosarse a los linderos que no sean fachada en una longitud máxima de 6 metros, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud siempre que se realicen en actuaciones conjuntas o bien con acuerdo entre propietarios en caso contrario. En todo caso, cuando se realicen en parcelas colindantes no deberán quedar medianeras vistas.

-Condiciones estéticas:

Todas las fachadas deberán contar con cerramiento acabado y revestimiento, no permitiéndose medianerías sin tratamiento.

La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior.

A fachada confrontante con espacio público hasta una altura de 2,20 m. (hasta 1 m. de altura con elementos opacos y sólidos; y a partir de 1 m. de altura con elementos ligeros y transparentes). Al resto de fachadas podrán ser como la anteriormente descrita o completamente opaca hasta la altura de 2,20 m.

20.8.3. Zona terciario / turístico -ZTT

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de uso terciario/turístico en construcciones aisladas.

-Superficie:

La superficie destinada a esta tipología es 6.887,80 m<sup>2</sup>.

-Usos:

Los definidos para esta zona en el apartado 20.7 del presente documento.

-Edificabilidad máxima:

La edificabilidad total para las parcelas terciario/turísticas ZTT es de m<sup>2</sup>t.

-Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad destinada a terciario/turístico es de 0,92 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

-Condiciones de la edificación:

Altura máxima 2 plantas (7 metros) Parcela mínima 500 m<sup>2</sup> Frente mínimo de parcela 12 m. Retranqueos Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos Fondo edificable Libre Ocupación máxima 70% de la superficie de la parcela

-Condiciones estéticas:

Todas las fachadas deberán contar con cerramiento acabado y revestimiento, no permitiéndose medianerías sin tratamiento.

La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior. A fachada confrontante con espacio público hasta una altura de 2,20 m. (hasta 1 m. de altura con elementos opacos y sólidos; y a partir de 1 m. de altura con elementos ligeros y transparentes). Al resto de fachadas podrán ser como la anteriormente descrita o completamente opaca hasta la altura de 2,20 m.

Normas urbanísticas -condiciones particulares:

Según informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de fecha 9 de julio de 2018, en contestación a la documentación complementaria al análisis de la influencia de la inundación de la Rambla de Las Moreras en el entorno del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón (Murcia) (anexo 5):

- En el proyecto de urbanización y edificación del sector, a efectos de protección frente al riesgo de inundación, se deberá incluir la protección del terciario TER/TUR1 mediante el retranqueo de la edificación a las áreas ubicadas fuera de la influencia de la lámina de inundación de 500 años.

- La edificación del terciario TER/TUR1 deberá retranquearse respecto al límite sur de la parcela, donde se ubica el aparcamiento y el vial, 7 metros aproximadamente, a fin de evitar la zona de afección por inundación, como se refleja en la figura adjunta.

#### 20.8.4. Equipamientos básicos intensivos-EBI

Para lo no especificado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la ordenanza homónima del PG de Mazarrón.

-Uso genérico: Equipamientos

-Tipología arquitectónica característica: No se prescribe ninguna tipología característica, ya que este tipo de edificación debe acomodarse al carácter arquitectónico del entorno en que se construye.

-Superficie: La superficie destinada a esta tipología es la indicada en los planos de ordenación. -Usos:

Compatibles: Equipamiento básico Extensivo EBE Equipamiento básico Docente EBD Incompatibles: Residencial Industrial Equipamiento Terciario Equipamiento Recreativo

-Actividades específicas de este uso: Se entiende que la compatibilidad de uso se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados. Sanitarios Deportivo Administrativo Cultural Social Transportes

-Edificabilidad:

La edificabilidad para las parcelas será definida por el Ayuntamiento en función del uso que se establezca, sin computar en el aprovechamiento del sector (Art 106 2.g. TRLSRM) por ser de cesión.

-Condiciones de la edificación: Retranqueos 3 metros a todos los linderos

#### 20.8.5. Zonas de espacios libres -EBE

Para lo no especificado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la ordenanza homónima del PG de Mazarrón.

-Uso genérico: Equipamiento básico

-Tipología arquitectónica característica:

Instalaciones de superficie con edificaciones mínimas de carácter auxiliar de una planta como máximo, independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, excepto vías pública, destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza.

-Superficie: La superficie destinada a esta tipología es la indicada en los planos de ordenación. -Usos:

Compatibles: Las actividades específicas de este uso genérico El uso de infraestructuras

Incompatibles: Residencial Industrial

-Actividades específicas de este uso: Se entiende que la compatibilidad de uso se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados. Deportivo Espacios Libres

-Condiciones arquitectónicas:

La edificabilidad para las parcelas es de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para deportivo y 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para espacios libres.

La altura máxima es de 2,70 m. (1 planta)

El retranqueo mínimo a vía pública es de 3 m.

-Condiciones adicionales:

La gestión de las aguas de escorrentía se basará en el encauzamiento del flujo en el lateral de la parcela EBI-1, a través de una sección rectangular, que desaguará en la vía pública, discurriendo por esta.

Las zonas situadas aguas arriba del encauzamiento deberán acondicionarse en forma de cunetón en tierra que permita que se vaya canalizando el flujo de escorrentía hasta la embocadura de la obra de captación en la que se inicia el mismo. Por lo que cualquier acondicionamiento del terreno para formar la cuneta podrá integrarse en el ajardinamiento del sector.

Tal y como propone en el Estudio de Escorrentías Superficiales del Plan Parcial Sector S-05-01, anexo a este documento. transformación que aseguren el suministro eléctrico de la ordenación.

-Condiciones de uso:

Uso característico: Infraestructuras básicas

-Parcela mínima:

27 m<sup>2</sup>. La dimensión y alineaciones de las parcelas destinadas a este fin son las grafiadas en los planos de proyecto y cuadros de características de este Plan Parcial.

-Ocupación:

Las edificaciones se regularán por las normas sectoriales estatales y locales que les afecten, por las necesidades propias del uso y, en su caso, por los reglamentos de las compañías que las tutelen.

-Altura máxima:

La altura máxima será de 1 planta (3 m.).

-Edificabilidad:

Se permitirá la edificabilidad que precise la instalación, siempre que ésta se justifique adecuadamente. Son elementos de cesión y no computan.”

Mazarrón, 28 de junio de 2019.—El Alcalde-Presidente, Gaspar Miras Lorente.