

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

1630 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y distribución de interiores de la semimanzana sita en C/ Cabo Machichaco, El Alamillo.

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de marzo de 2024, aprobó definitivamente del 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 de Mazarrón, promovido por la mercantil PROMAZARRON SL.

Contra el presente acto definitivo en vía administrativa, podrá interponerse 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 potestativo, pueda presentarse recurso de reposición en el plazo de un mes, ante el órgano que lo ha dictado.

La resolución municipal que se cita y el contenido íntegro del plan se ponen a disposición del público en la siguiente dirección electrónica: <http://www.mazarron.es/es/infraestructuras-y-urbanismo/planes/>

La normativa urbanística es la siguiente:

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 6.ª 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)

Esta zonificación se realiza dentro del dominio privado y hacia el interior de la Línea de Dominio Público Marítimo Terrestre que en esta zona está perfectamente definida por hitos y referencias que hacen posible su identificación. Los efectos de dicha delimitación (deslinde) quedan recogidos en el Art. 30 del Reglamento de la Ley de Costas a todos los efectos y así se cumplen en el presente Estudio de Detalle.

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 Línea de Dominio Público Marítimo terrestre, 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 n.º 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 n.º 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. (Incluidas 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 n.º, 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."

Mazarrón, 1 de abril de 2024.—El Alcalde Presidente, Ginés Campillo Méndez.