

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

13379 Rectificación de error material observado en el documento de modificación puntual n.º 72 al PGOU., de Mazarrón. Expte. 3/2008-3.01.01.01. (Plan General).

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de Agosto de 2012, acordó subsanar el error material observado en el documento de Modificación Puntual n.º 72 al PGOU, anular el documento aprobado definitivamente en su día y proceder al diligenciado de aprobación definitiva al de fecha de visado 29/05/2012, que es el documento objeto del citado acuerdo municipal.

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local Ley 7/1985 de 2 de abril, a continuación se publica la normativa urbanística e índice de planos del documento aprobado:

9.1.- Condiciones generales de la edificación

9.1.13.- Retranqueo

Es la distancia comprendida entre la alineación oficial del vial y de los linderos restantes de la parcela y la línea de edificación, medida desde la línea exterior de la proyección horizontal del cerramiento de la edificación en todas sus plantas.

Cuando existan porches cubiertos se contabilizan los retranqueos desde la proyección de su cobertura. Las pérgolas y demás cuerpos descubiertos no cuentan para medición de retranqueos.

Los espacios de retranqueo obligatorio tampoco podrán ser ocupados por la edificación bajo rasante.

9.1.18.- Edificabilidad

Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela neta, sin incluir semicalles, medida en metros cuadrados de obra construable por cada metro cuadrado de parcela.

Sólo se considera el computo de la edificabilidad sobre rasante, no computandose sótano o semisótano, siempre y cuando se ajuste a los usos permitidos por el P.G.O.U.

9.1.19.- Altura de la edificación

La altura máxima y el número de plantas serán las establecidas en cada una de las zonas. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, contada desde el nivel de la acera, o de no existir ésta desde la rasante tomada en la alineación oficial a no ser que se especifique un punto distinto en la respectiva ordenanza, hasta el plano inferior del forjado de cubierta.

En cualquier caso, cuando la altura del semisótano sea igual o superior a 1 metro, en el punto medio de cada tramo de 20 m de fachada, o de 2,00 metros en cualquier punto, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

9.1.21.- Altura del edificio en plantas

Es el número de plantas que se permiten en cada zona. Cuando la altura del semisótano sea superior a 1,00 metro, en el punto medio de cada tramo de

20 metros de fachada, o de 2,00 metros en cualquier punto, se incluirá en la contabilización del número de plantas. Así mismo se incluirán las plantas bajas o diáfanos.

9.1.24.- Fijación de la altura en supuestos especiales:

Cuando no se pudiera deducir la altura máxima en el plano de alineaciones y usos pormenorizados (PAUP), se seguirán las siguientes reglas:

1.- Solares en esquina:

En edificios en esquina, con calles de diferentes anchuras y que de acuerdo con el P.G.M.O. les corresponda distinto número de plantas, la mayor altura se correrá en la calle más estrecha, disminuyéndose en las plantas que indique el P.G.M.O. Se tratarán como fachada los paramentos descubiertos.

2.- Solares con fachadas opuestas a calles de diferente ancho:

En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho se tomará para cada calle la altura correspondiente. Esta altura podrá mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela, sin superar en ningún caso los fondos máximos edificables previstos por la ordenanza de aplicación.

3.- Calles en desnivel:

La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la fachada es mayor de 20 metros se obligará a medir la altura de la edificación cada fracción de 20 metros como máximo, tomando la altura en los puntos medios de las fracciones. No pudiéndose superar la altura máxima de la edificación en 1,00 metro en el extremo de mayor desnivel de cada fracción; si se supera esta altura las fracciones deberán ser de menor longitud hasta cumplir con este supuesto.

4.- Solares recayentes a dos calles opuestas de distinto nivel:

La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la fachada es mayor de 20 metros se obligará a medir la altura de la edificación cada fracción de 20 metros como máximo, tomando la altura en los puntos medios de las fracciones. Esta altura podrá mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela, sin superar en ningún caso los fondos máximos edificables previstos por la ordenanza de aplicación.

No obstante, no podrá superarse en ningún caso, la altura máxima autorizable en cada zona. La distancia libre mínima entre suelo y techo será de 2,50 metros, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,20 metros en el resto.

Para el cómputo de la altura, el grueso del forjado se fijará en 0,30 m.

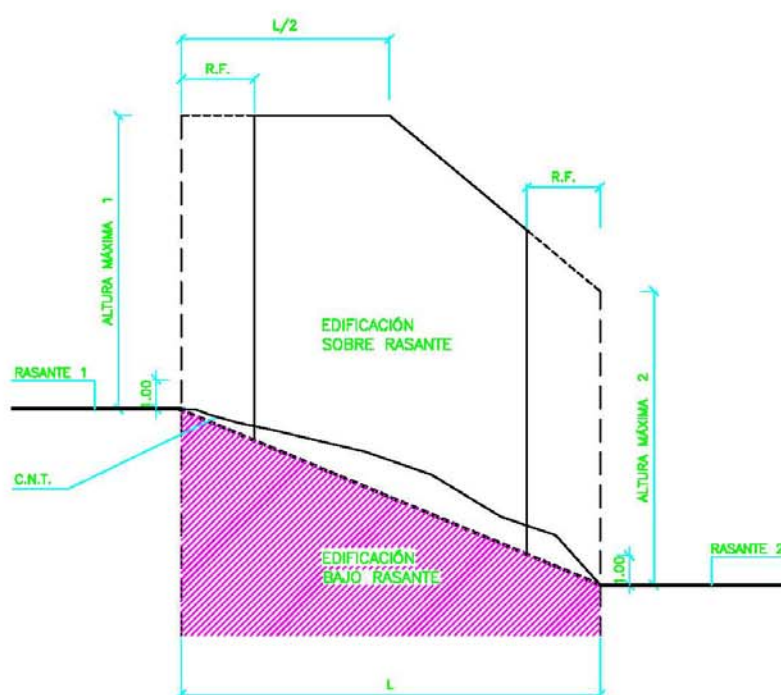
5.- En casos de edificación aislada, le será de aplicación los gráficos del anexo adjunto.

Caso 1: Parcela con frente a dos calles opuestas de distinto nivel.

Caso 2: Parcela con frente a una calle que en la manzana tiene una opuesta de distinto nivel.

En los mismos, se aplica como aclaración, dentro del Caso-1: Parcela con frente a dos calles opuestas de distinto nivel, en cuya leyenda, "L" es ancho de parcela, indicándose mediante la siguiente, que "L" es el fondo de la parcela, conforme al gráfico y que la rasante -1 y rasante -2 pueden ser natural o urbanizada, debiendo siempre ser una de las dos urbanizada.

CASO - 1 : PARCELA CON FRENTE A DOS CALLES OPUESTAS DE DISTINTO NIVEL



LEYENDA

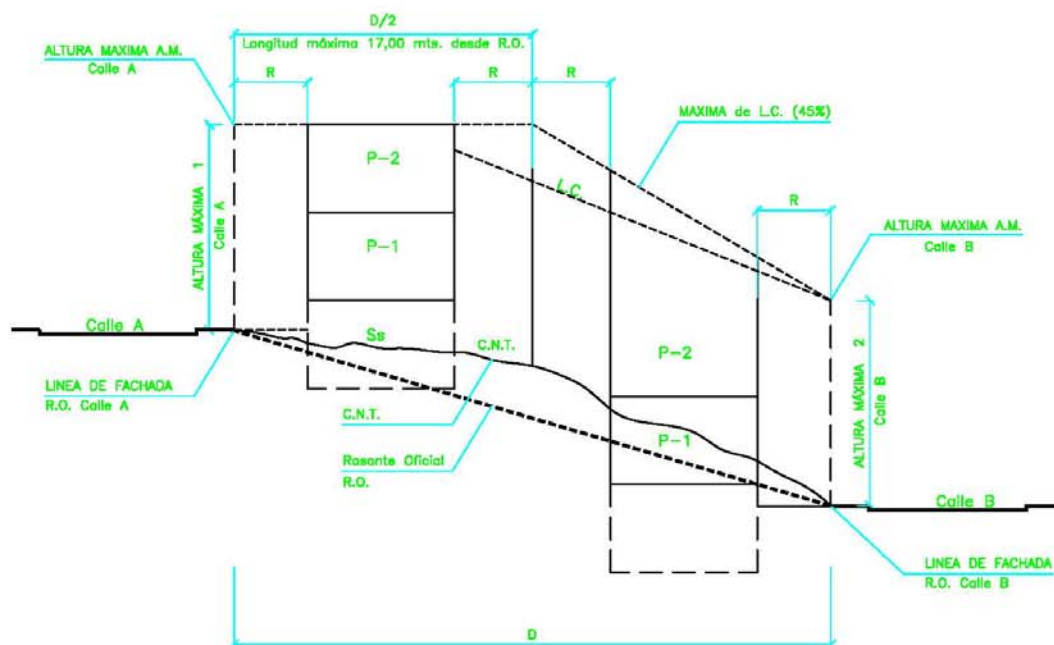
L	ANCHO DE PARCELA
R.F.	RETRANQUEO DE FACHADA
RASANTE 1	NATURAL O URBANIZADA
RASANTE 2	NATURAL O URBANIZADA
C.N.T.	COTA NATURAL DEL TERRENO

EN CUALQUIER CASO DEBERÁ EXISTIR AL MENOS UNA RASANTE URBANIZADA

ACLARACIÓN AL ART. 9.1.24.5

12

CASO - 2 : PARCELA CON FRENTE A UNA CALLE QUE EN LA MANZANA TIENE UNA OPUESTA DE DISTINTO NIVEL



LEYENDA

R.O.	RASANTE OFICIAL (pendiente p-X)
A.M.	ALTURA MÁXIMA
L.C.	LÍNEA DE CORNISA (máximo = 40%)
C.N.T.	COTA NATURAL DEL TERRENO
R.	RETRANQUEOS (No edificables)
P-1	PISO PRIMERO
P-2	PISO SEGUNDO
Ss.	SEMISÓTANO
D.	DISTANCIA ENTRE FACHADAS

ACLARACIÓN AL ART. 9.1.24.5

13

9.2.- Condiciones de usos e higiene - condiciones de calidad:

9.2.4.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano:

No podrán instalarse en sótanos ni semisótanos piezas habitables. Para el caso de comercios, oficinas o industrias se permitirá su instalación en sótano o semisótano siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 9.5.4.

9.4.- Condiciones de seguridad en los edificios

9.4.5.- Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, calles de circulación de garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos exteriores e interiores de comunicación, pasillos de emergencia, vestíbulos de acceso y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

b) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

9.5.- Condiciones particulares de los usos

9.5.4.- Ventilación e iluminación.

Salvo que las dimensiones y condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural, en cuyo caso tales condiciones deberán ser resueltas mediante la adopción de sistemas artificiales en las zonas que así lo precisen, según la normativa reglamentaria vigente.

Podrán desarrollarse actividades comerciales, de oficinas o industria bajo rasante, siempre que exista vinculación funcional, física, y accesibilidad con el resto del edificio, debiendo ser tal vinculación entre todas las plantas de al menos un 20% de la superficie total edificada de la planta sótano destinada a tales actividades.

El resto de actividades deberán sujetarse a lo que específicamente se determine por la ordenanza municipal correspondiente o bien por la legislación general que le afecte.

9.- Zona de equipamientos terciarios (ET)

9.1.- Uso genérico:

Equipamientos.

9.2.- Tipologías permitidas:

9.2.1.- Tipología arquitectónica característica:

9.2.1.1.- Edificio independiente, con acceso y solar propio, destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

9.2.2.- Otras tipologías compatibles:

9.2.2.1.- Partes de edificio destinado a otro uso, con accesos independientes.

9.3.- Usos o actividades

9.3.1.- Usos compatibles:

Equipamientos Básicos

Equipamiento Recreativo Cerrado (ERC)

Residencial: La compatibilidad del uso residencial vendrá determinada por el grado de compatibilidad que se le asigne en concreto en el plano de alineaciones y usos específicos.

9.3.2.- Usos incompatibles:

Equipamiento Recreativo Abierto (ERA)

9.4.- Actividades específicas de este uso:

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente está destinado cada parcela. Este uso específico no implica exclusividad por lo que la Comisión de Urbanismo Municipal podrá establecer la compatibilidad dentro de los usos aquí indicados, en cada caso concreto. Cuando no se indica la actividad específica se entiende que la compatibilidad se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados.

1 - Administración:

- Oficinas privadas
- Servicios financieros
- Servicios profesionales

2 - Hostelería:

- Restaurante
- Bares
- Hoteles
- Residencias

3 - Comercial:

- Centros comerciales
- Comercios individuales
- Mercados

4 - Comunicaciones:

- Emisoras
- Video comunitario

9.5.- Condiciones arquitectónicas:

9.5.1.- Edificabilidad: se encuentra comprendida entre 0,36 m²/m² y 1,07 m²/m² según el área de planeamiento diferenciado.

APD	Edif. m ² /m ²	Altura M ndp	Ocup. %	P.m. m ²	Rv m	Rf m
La Cumbre: Fase 1	1,07	10 3	40	1000	5	5
Fase 2	0,36	3 2	30	s/p	5	5
Playas de Bahía	0,80	7 2	-	-	-	-
O.Bahía	0,71	4 -	-	-	-	-
Ampliación Bahía	0,71	8 2	30	800	4	4
Castellar 1	0,71	8 2	30	400	4	4
Playagrande	0,36	7 2	30	2000	4	4
Playasol 2	0,68	7 2	30	600	4	4
Playasol 7	0,54	9 3	40	400	5	3

9.5.3.- Aparcamientos: Será obligatorio disponer una plaza cada 100 m² de superficie construida de uso terciario.

9.5.4.- Condiciones para el uso específico de Centro Comercial

A efectos de lo dispuesto en el Plan General vigente, la definición de centro comercial se recoge en la ordenanza 9.9 Uso Equipamiento Terciario.

1. Condiciones de diseño

Se permitirá el uso comercial en un primer sótano, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) La zona de espacios comunes de circulación en esta planta sótano será como mínimo del 20% de la superficie total edificada de la misma destinada a uso comercial. Esta zona de espacios comunes de circulación deberá proyectarse verticalmente, comunicándose a través de dicho hueco todas las plantas del edificio, con la posible excepción de la cubierta del mismo, a efectos de vinculación entre las plantas de uso comercial, dando cumplimiento así al art. 9.5.4. Ventilación e iluminación del PGOU. Dicho espacio en doble o triple altura sólo podrá interrumpirse por los elementos de conexión necesarios para ordenar la circulación.

b) La superficie máxima destinada a uso comercial en planta semisótano o sótano no podrá superar la ocupación real en planta baja de la edificación.

2. Reserva de aparcamientos:

Para el caso de uso específico centro comercial, se deberá justificar una reserva de aparcamientos mínima en la parcela de 3 plazas por cada 100 m² de la superficie de exposición y venta al público. Podrán disponerse en sótanos bajo rasante o en superficie exterior.

3. Condiciones de Volumen.

a. Ocupación máxima de parcela 80%.

b. Altura máxima:

1. Dos plantas.

2. Altura de cornisa: $H_c = 6,80 + 5 N_p$, siendo H_c altura de cornisa y N_p el nº de plantas a edificar sobre la baja (nº plantas total menos uno). Desde la cota de origen y referencia de planta baja.

c. Forma de los edificios: La composición estética del volumen que se genere para este uso, será adecuada al resto del conjunto y se evitarán los paños ciegos, siendo al menos el 40% de la superficie acristalada.

Contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia; sin perjuicio de que, en el plazo de un mes pueda interponerse con carácter potestativo, Recurso de Reposición ante el órgano que lo ha dictado.

Mazarrón, a 5 de septiembre de 2012.—El Alcalde-Presidente, Ginés Campillo Méndez.