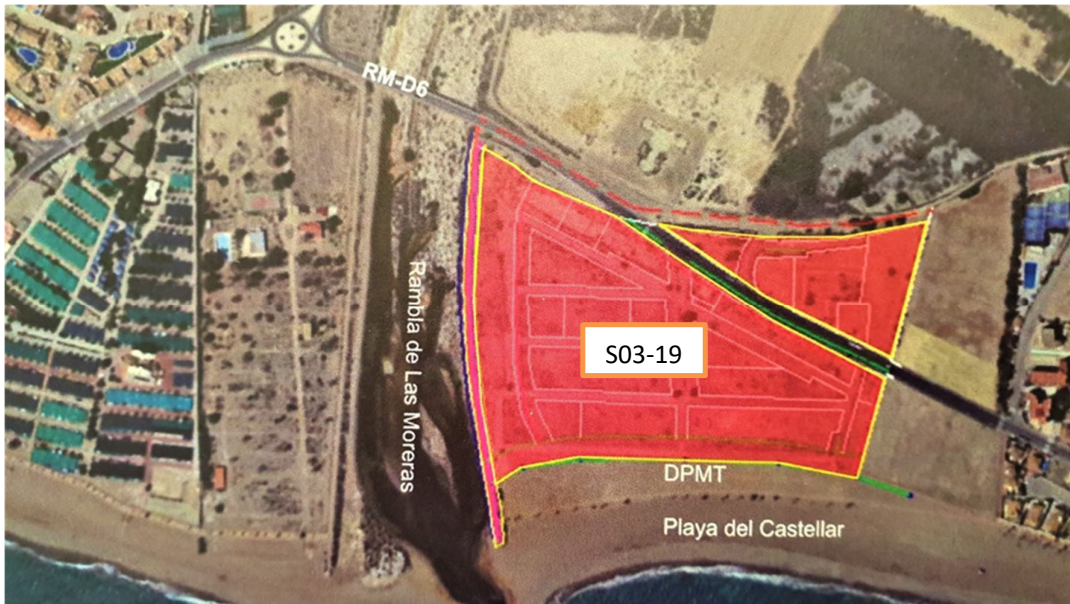


AVANCE DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
"CASTELLAR II" SECTOR S-03-19
P.G.O.U. DE MAZARRÓN (MURCIA)



Febrero 2021

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. ENCARGO Y OBJETO DEL PROYECTO

2. ANTECEDENTES EN CUANTO TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

3. BASES LEGALES

- 3.1. LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA
- 3.2. LEGISLACIÓN Y REGLAMENTOS ESTATALES DE APLICACIÓN SUPLETORIA
- 3.3. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE
- 3.4. NORMATIVA DE RÉGIMEN LOCAL
- 3.5. PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y OTROS PLANEAMIENTOS

4. PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DE LA PRESENTE MODIFICACION DE PLAN PARCIAL

5. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

- 5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- 5.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
- 5.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS
- 5.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 6.1. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION
- 6.2. DETERMINACIONES CON RELACIÓN AL PLAN GENERAL VIGENTE

MEMORIA DE ORDENACION

7. OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 7.1. ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS
- 7.2. ANÁLISIS DE LAS ORDENACIONES DE LAS ANTERIORES ALTERNATIVAS
- 7.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

8. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN

- 8.1. EDIFICABILIDAD EN EL SECTOR
- 8.2. PRIMA DE APROVECHAMIENTO SEGÚN TRLSRM
- 8.3. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL ÁMBITO
- 8.4. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL
 - 8.4.1.- Reserva de terrenos para Espacios Libres de dominio y uso público
 - 8.4.2.- Reserva de Equipamientos de dominio y uso público
 - 8.4.2a.- Reserva de terrenos para Equipamiento Docente
 - 8.4.2b.- Reserva de terrenos para Equipamiento Deportivo
 - 8.4.3.- Reserva de terrenos para Equipamiento Comercial
 - 8.4.4.- Reserva para Aparcamientos

8.5. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

8.6. COMPARATIVA RESPECTO AL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE EN 1.985 Y AL AVANCE DE MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL PROPUESTO

NORMAS DE EDIFICACIÓN

9.1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

9.2. REGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

9.3. ESTUDIOS DE DETALLE

9.4. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

9.5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, VOLUMEN Y USO

9.6. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

9.6.1. ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA (RC)

9.6.2. ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

9.6.3. ZONA VERDE PÚBLICA (ZV)

9.6.4. ZONA EQUIPAMIENTO DOCENTE (ED)

9.6.5. ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (E-Dep)

NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

10.1. TRAMITACIÓN DEL AVANCE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

10.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

10.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

10.4. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS

10.5. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

10.6. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

CONCLUSIÓN

ANEJOS

01.-DOCUMENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

02.-ESTUDIO ACÚSTICO

03.-ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS

MEMORIA INFORMATIVA

1. ENCARGO Y OBJETO DEL PROYECTO

La sociedad promotora **LITORE ALBA, S.L.**, representada por D. Javier Agudo Carrasco, con NIF: 00388516T, CIF: B-42615674 y domicilio en Las Rozas de Madrid, Plaza de España 10, 1ªA, ha encargado a Agudo - Gonzalez Sabariegos Arquitectos la redacción del presente documento consistente en el AVANCE de MODIFICACIÓN DEL "PLAN PARCIAL "CASTELLAR II", SECTOR SUP S-03-19 DEL P.G.O.U. DE MAZARRÓN, situado en la Carretera Puerto de Mazarrón a Bolnuevo.

El presente documento de avance tiene por objeto la Modificación del Plan Parcial "Castellar II" SUP S-03-19 del Plan General de Ordenación urbana de Mazarrón (Murcia), como consecuencia de:

- La adaptación al nuevo deslinde del dominio público marítimo-terrestre definido por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.
- La adaptación al deslinde del Dominio Público Hidráulico en cuanto a la desembocadura de la Rambla de Las Moreras efectuado por la Confederación Hidrográfica del Segura.
- La adaptación en su límite norte a la franja de Sistema General Viario, definido por el actual Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.
- La sustitución de la trama viaria prevista por otra de amplias avenidas que faciliten no solo el acceso a las parcelas residenciales sino también a la propia Playa del Castellar, al parque lineal que se prevé construir y al paseo Marítimo.
- La nueva propuesta de ordenación interior del Sector sustituyendo la configuración anterior de manzanas residenciales de poca superficie y anchura por manzanas de mayor tamaño para tipología de vivienda distribuida en forma de herradura de manera que la gran mayoría puedan gozar tanto de vistas directas al mar como del disfrute de las zonas comunes que ocuparían la parte central de las manzanas.
- La nueva localización de las parcelas con destino a usos de carácter público en la parte norte del sector al otro lado de la Carretera que une Bolnuevo con Puerto de Mazarrón de manera que se facilite su uso y acceso.
- La nueva creación de un gran parque lineal paralelo a la rambla fuera de su zona de protección en sustitución de las pequeñas e inconexas parcelas de zona verde que planteaba el Plan Parcial que se modifica.
- La obtención de los preceptivos informes sectoriales y del informe positivo de la Confederación Hidrográfica del Segura en base al Estudio de Inundabilidad que acompaña la presente propuesta.

2. ANTECEDENTES EN CUANTO A TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

Cronología de los trámites administrativos que se han ido produciendo hasta la fecha:

1.985

PLAN PARCIAL SUP S-03-19 "CASTELLAR II"

Aprobación Definitiva: 14 octubre de 1985

Aprobación del Proyecto de Urbanización: 28 junio de 1.994

Superficie: 111.782 m²

Calificación: Zona 35, Suelo Controlado, Sector A (Ordenaciones Linderas con la Zona Marítimo-Terrestre)

1.991

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAZARRON

Aprobación Definitiva: 9 mayo de 1991

Se incorpora el Plan Parcial "Castellar II" al Suelo Urbanizable Programado como:

"PLAYAS DEL CASTELLAR 2" SUP S-03-14

Calificación: Zona 3ª, Suelo Controlado, Sub-Zona 16ª

Superficie: 100.080 m²

2.002

Deslinde de la Confederación Hidrográfica del Segura de la Rambla de las Moreras".

2.003

Deslinde del Dominio Público por parte de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

3. BASES LEGALES

3.1. LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, de Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 1492/2011, RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- ORDEN VIV 561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

3.2. LEGISLACIÓN Y REGLAMENTOS ESTATALES DE APLICACIÓN SUPLETORIA

- (RDU) Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio).
- (RPU) Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).
- (RGU) Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).
- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo).

3.3. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE

- Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad de edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.
- Decreto 57/2004 de 18 de junio de 2004 de Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).

3.4. NORMATIVA DE RÉGIMEN LOCAL

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.

- Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril).
- Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.5. PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y OTROS PLANEAMIENTOS

- Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

4. PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PRESENTE AVANCE DE MODIFICACION DE PLAN PARCIAL

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón recoge el Sector "Castellar II" SUP S-03-19 como suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente.

El sector comprende la superficie de suelo desde la Zona Marítimo -Terrestre hasta la Carretera de Bolnuevo, y Zona 16a, Suelo destinado a Ordenaciones Turísticas, integrando el terreno ordenado desde la Carretera de Bolnuevo hasta la Ronda de Poniente.

Esta actuación contribuirá a disponer de suelo urbano finalista dentro del Municipio como freno a la especulación del suelo, dinamizará la promoción turística y el empleo en el municipio; acercara los servicios de infraestructura al poblado de Bolnuevo; ejecutara las obras que eviten las inundaciones que se pudieran producir por la rotura de la mota de la rambla y cederá el suelo necesario para realizar la continuación del Paseo Marítimo por la costa urbanizada de Mazarrón.

La procedencia de redacción del presente Plan Parcial es patente dada la necesidad de completar la red viaria prevista en el Plan General.

Se dispone la cesión de terreno para un tramo de la ronda de circunvalación de Poniente, que servirá en el futuro para la derivación del tráfico de estas playas sin incidir en el núcleo de Puerto de Mazarrón. Igualmente es importante para completar la red viaria municipal con la ampliación de carretera de la Costa, en el tramo de Puerto de Mazarrón-Bolnuevo, implicando estos ajustes un incremento notable de cesiones a la administración.

Por otro lado, se produce un aumento de cesiones destinadas a dotacional público y a zona verde en las cantidades que se describen más adelante.

Constituye una unidad urbanística integrada, al resolverse en correspondencia con el PGOU de Mazarrón, la estructura general y orgánica del territorio, así como las dotaciones de servicios y equipamientos suficientes para las demandas propias de la actuación prevista, las obras de infraestructura necesarias y la garantía de su inserción a las de ordenación general y su desarrollo, en el momento de su puesta en servicio. Todo ello de acuerdo con el contenido del Art. 43.1.b del R.P.U. y la legislación vigente.

5. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

El suelo que comprende el presente Avance de Modificación de Plan Parcial comprende un único sector, que es el descrito en esta memoria y grafiado en planos, y denominado por el P.G.O.U. de Mazarrón vigente como Sector:

"CASTELLAR II" S.U.P. S-03-19.

Descripción:

Finca Registral 43609, tomo 1949, Libro 819, Folio 13, del Registro de la Propiedad de Mazarrón (Murcia).

Naturaleza de la finca: terreno no edificado

Idufir: 30028000116676

Situación: polígono 16, parcelas 70, 71 y 74.

URBANA: Un trozo de tierra secano en blanco, situado en el paraje de la playa, de la diputación de las Moreras, del término municipal de Mazarrón; su cabida, ciento un mil doscientos diecisiete metros con diez décimos cuadrados. La finca se ubica en el polígono 16, parcelas 70, 71 y 74.

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Se trata de un polígono de figura casi rectangular que limita al Norte, con el Camino Viejo de Cartagena, Sur, con la Zona Marítimo Terrestre; Este, con suelo no urbanizable y Oeste, con la Rambla de Las Moreras ajustándose al muro de contención ejecutado en la citada rambla conforme al deslinde realizado por la CHS.

Los terrenos están afectados de Este a Oeste por la Carretera de Puerto de Mazarrón a Bolnuevo, y, en la parte Norte, por la Ronda de Poniente prevista en el Plan General, coincidente con el Camino viejo de Cartagena a Bolnuevo.

Tras las adaptaciones, la superficie total de sector es de 86.857,00 m², aunque la superficie total de la actuación es de 98.988 m²; 7.131 m² no se integran en el Sector, por ser considerados Sistema General.

Linderos:

Norte, camino de Bolnuevo al Puerto y en pequeña porción parcelas catastrales 60, 61-1 y 69.

Sur, con el dominio público marítimo-terrestre según deslinde aprobado por Orden Ministerial de fecha 12/12/03, referencia D.L. 56-MU, entre los vértices PD-9 y DP-15.

Este, parcelas 72a y 73^a.

Oeste, Rambla de las Moreras.

5.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El terreno carece en toda su extensión de arbolado, edificación o cualquier servidumbre, que no sea los dimanantes de las carreteras que le afectan, de la rambla y de la zona marítimo-terrestre.

El punto más alto de los terrenos se encuentra a un nivel de cinco metros sobre el mar, suponiendo una pendiente media de 1,50%, dada la distancia entre ambas cotas.

La conexión viaria interior de la ordenación se realiza con la estructura general a través de la Carretera de Puerto de Mazarrón a Bolnuevo y a través de la Ronda de Poniente, cuyos terrenos se reservan para su ejecución posterior.

El agua potable se recibirá de la red general de la localidad, que pasa por la Carretera de Bolnuevo.

Por la parte Norte de los terrenos de la ordenación pasa una línea de alta tensión de donde se tomará la fuerza eléctrica para las líneas de baja a través de los transformadores que se ejecuten.

La estación depuradora municipal se encuentra a una distancia de dos kilómetros, donde se impulsarán las aguas residuales a través una estación de bombeo.

5.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Actualmente se encuentra ejecutada una parte significativa de las obras de urbanización, así como el encauzamiento de la Rambla de las Moreras en toda la longitud con la que linda con el sector. El deslinde Marítimo Terrestre se encuentra amojonado.

5.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Todos los terrenos del sector, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenecen a un único propietario que es Interinmobiliaria s.a., con CIF A28420784, domiciliada en la Avenida Bruselas nº 12 de Alcobendas (28108 Madrid).

Interinmobiliaria s.a., como propietario único, ha encargado a Litore Alba s.l. la redacción del presente Avance de Modificación de Plan Parcial adjuntándose, como Anexo unido al presente documento, documento de ratificación y de poderes para su total validez, así como Nota Simple de los terrenos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

6.1. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION

En cumplimiento de lo previsto por el art.152 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia se redacta el presente Avance Modificación de Plan Parcial.

El art. 98 de la misma Ley, justifica la redacción de la Modificación de Plan Parcial por los siguientes motivos:

- a) Por promover la transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, completando la estructura urbana planeada y ampliándola, de acuerdo con las directrices del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mazarrón y por ejecutarse en desarrollo de las determinaciones de este.
- b) Por constituir una unidad urbanística integrada, al resolverse en correspondencia con el PGOU de Mazarrón, la estructura general y orgánica del territorio, así como las dotaciones de servicios y equipamientos suficientes para las demandas propias de la actuación prevista, las obras de infraestructura necesarias y la garantía de su inserción a las de ordenación general y su desarrollo, en el momento de su puesta en servicio.

6.2. DETERMINACIONES CON RELACIÓN AL PLAN GENERAL VIGENTE

Denominación: Plan Parcial "Castellar II" SUP S-03-19

Uso genérico: Residencial y Turístico

Cesiones: Las previstas por el PGOU de Mazarrón, sistemas generales de espacios libres, de dotaciones y viario.

Edificabilidad Bruta: 0,30 m²t/m²s

Tipología de edificación: Vivienda unifamiliar aislada, adosada y colectiva en bloque aislado. Terciaria en bloque aislado.

Usos pormenorizados:

En parcelas edificables calificadas como residencial:

PERMITIDOS:

Vivienda unifamiliar

Vivienda colectiva

Equipamiento Terciario

Aparcamiento y anexos propios de edificación residencial Aquellos otros usos considerados compatibles por el PGOU

NO PERMITIDOS:

Industria prohibida en todas las situaciones.

En parcelas edificables calificadas como terciario comercial:

PERMITIDOS:

Edificaciones destinadas al uso terciario comercial

Aparcamiento y anexos propios de edificación de su uso

Aquellos otros usos considerados compatibles por el PGOU

NO PERMITIDOS:

Residencial

Industria prohibida en todas las situaciones.

En servicios de interés público y social, en centros docentes, en espacios libres, en dotaciones:

PERMITIDOS:

Los del PGOU

NO PERMITIDOS:

Los del PGOU

MEMORIA DE ORDENACION

7. OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

7.1. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS

-El Plan Parcial aprobado definitivamente el 14 octubre de 1985 contenía una ordenación basada en:

- 1.- Agotar el volumen permitido usando diferentes tipologías (vivienda individual, en hilera o en bloques).
- 2.- Alternar los distintos tipos de edificación, colocando en primera línea las edificaciones de menor densidad y altura y aumentándola en sentido creciente hacía la carretera.
- 3.- Fijar una baja densificación residencial en vivienda unifamiliar en hilera en la parte cercana al mar y edificación plurifamiliar en el norte del sector.
- 4.- Situar una zona libre de protección junto a la rambla con el fin de controlar la eventualidad de avenidas.

7.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta se fundamenta en los siguientes puntos:

1.- Sustitución de parte del viario propuesto en el anterior Plan Parcial que conformaba manzanas residenciales de poca superficie y anchura y que tenía como consecuencia la edificación de bloques paralelos a la línea de costa que se iban tapando la vista al mar unos a otros y que dificultaban su relación con las escasas zonas que se pudieran destinar a equipamientos comunes en el interior de las parcelas, por una trama viaria que conforme manzanas de mayor tamaño para tipología de viviendas en altura distribuidas en forma de herradura de manera que la gran mayoría de ellas puedan gozar tanto de vistas directas al mar y que permita disfrutar de las zonas comunes que ocuparían la parte central de las manzanas.

2.- Delimitar en las manzanas de uso residencial R2 y R3 una zona con una anchura de 50 metros desde el límite del Espacio Libre del Sistema General en el que ubicará el paseo marítimo en la cual la altura máxima de la edificación no sobrepase las tres plantas, siendo en el resto del sector cinco plantas la altura máxima con el objetivo de escalonar la edificación gradualmente desde la costa.

Igualmente, tal y como se observa en el plano de "Volumetría no vinculante" se intentarán disponer las edificaciones de manera que sean los testeros de los bloques los que den al mar y no las fachadas principales de los mismos con el objetivo de ampliar al máximo las vistas hacia la costa.

2.- Amplias avenidas que faciliten no solo el acceso a las parcelas residenciales sino también a la Playa del Castellar, al paseo Marítimo que se prevé construir y al parque lineal que se diseña junto a la zona de protección de la rambla disponiendo una avenida central de 25 metros de ancho y dos laterales, de 14,50 metros de anchura todas con amplias zonas de aparcamiento y amplias aceras peatonales.

Según establece el artículo 28 de la Ley de Costas "*Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, en las zonas urbanizables, los accesos de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación*".

Las tres avenidas propuestas tienen accesos peatonales y rodados dotados de aparcamiento para arriba al paseo marítimo que limita la zona de playa. Entre los accesos hay una distancia inferior a 150 metros.

3.- Creación de un parque lineal paralelo a la rambla, fuera de la zona de protección marcada por la CHS, provisto de un canchal de piedra de una anchura de 10 metros y a una profundidad de 1,50 metros respecto a la rasante de la zona de protección de la rambla con el fin de facilitar la salida de las aguas, que por rotura de la mota de la rambla o por desbordamiento pudieran inundar los terrenos exteriores al sector por su lindero norte.

4.- En sustitución de las pequeñas e inconexas parcelas de zonas verdes que planteaba el anterior Plan Parcial que se modifica y que tendría, tal y como ha demostrado la experiencia en otros muchos desarrollos, poco uso y en consecuencia abandono, la presente modificación prevé la creación de una gran zona verde elevada aproximadamente 1,50 metros sobre el nivel actual del terreno situada entre el parque lineal y el aparcamiento que se encuentra al oeste del sector garantizando además una mayor protección del mismo ante cualquier inundación que se pudiera producir.

5.- No se ubicará ninguna parcela de ningún uso que no sea de zona verde o viario dentro de la zona de policía de la rambla de Las Moreras, esto es a no menos de 100 metros de la mota existente en la rambla, con el fin de proteger el sector de posibles inundaciones producidas por la rotura de la misma aguas arriba.

Se mejora y reduce notablemente la inundabilidad del sector y de los terrenos colindantes junto con otras medidas que se implantan en cuanto a las obras de urbanización y a las de edificación dentro del sector.

6.- Nueva localización de las parcelas con destino a usos de carácter público y dotacional en la parte norte del sector al otro lado de la carretera que une Bolnuevo con Puerto de Mazarrón de manera que se facilite su uso y acceso.

La presente propuesta **mantiene la configuración y superficie previa del sector, igualmente los Sistemas Generales adscritos, reduce la edificabilidad del sector, reduce igualmente su número máximo de viviendas, incrementa notablemente las cesiones públicas, reduciéndose únicamente la superficie del viario (no del número de aparcamientos que igualmente se incrementa) lo cual se traduce en una menor carga en su mantenimiento y en consecuencia en menor gasto para el Municipio.**

8. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN

8.1. EDIFICABILIDAD EN EL SECTOR

El artículo 120 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia determina que "A los sistemas generales se les atribuirá el mismo aprovechamiento que al sector al que se vinculasen o adscriban, para su obtención gratuita, sin que computen como superficie de este".

Así pues, la superficie del sector considerada es de 86.857,00 m², aunque la superficie total de la actuación sea de 98.988 m²; 7.131 m² no se integran en el Sector, por ser considerados Sistema General de Espacios Libres.

El uso permitido en el sector es el residencial con un aprovechamiento de referencia total del ámbito de 0,30 m²/m² lo que da una edificabilidad máxima de 26.057,10 m²t

SUPERFICIE (excluido 7.131 m ² del SGEL)	86.857,00 m²
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,30 m²t/m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO	26.057,10 m²t

8.2. PRIMA DE APROVECHAMIENTO SEGÚN LOTURM

El **art. 106 de la LOTURM** establece entre las determinaciones que deberán contener los planes parciales, en su apartado d), "la justificación del aprovechamiento resultante del sector que en ningún caso superará 1,20 m²/m² determinado de la siguiente manera: d.1) por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan general a la superficie del sector y la de los sistemas generales correspondientes, **pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10 por ciento**, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstos en los apartados siguientes".

De conformidad con lo dispuesto en dicho artículo, en la elaboración del Plan Parcial, se han analizado los parámetros concurrentes a efectos de proponer el aprovechamiento resultante en el sector y su posible incremento o disminución, habiendo concluido la necesidad de proponer el incremento del 10 % en atención a la concurrencia de las siguientes circunstancias:

A) El aprovechamiento de referencia asignado por el vigente PGOU de Mazarrón es el de 0,30 m²/m²

Uso genérico	Residencial
Cesiones	Las previstas por el PGOU, sistemas generales de espacios libres, de dotaciones y viario
Edificabilidad Bruta	0,30 m ² t/m ² s

Se trata por tanto de un aprovechamiento de referencia de baja densidad.

B) Del análisis de las cesiones a realizar resulta un ámbito con un alto porcentaje de suelo público, ya que el **53,50 % del suelo del ámbito se destina a cesiones públicas**.

C) Como consecuencia de la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre por parte de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, corresponde al propietario promotor del sector, **como carga extraordinaria, la**

cesión gratuita de una superficie de 7.131 m²s de suelo confrontante al viario estructurante que discurre por el Puerto de Mazarrón y que no genera aprovechamiento.

D) De igual manera, a causa del deslinde llevado a cabo por la Confederación Hidrográfica del Segura de la Rambla de las Moreras", corresponde al propietario promotor del sector, **como carga extraordinaria, la cesión gratuita de una superficie de 12.469,63 m²s.**

E) Le corresponde así mismo al sector asumir unos costes extraordinarios en cuanto a las obras de urbanización que se deben realizar con el fin de mejorar las condiciones de inundabilidad tanto del mismo sector como de los terrenos colindantes lo que incluye la ejecución del paso inferior que ha de realizarse en el viario general previo al puente que cruza la rambla para posibilitar el paso de las aguas que pudieran inundar los terrenos exteriores al sector.

La concurrencia de costes extraordinarios de urbanización, unida a un bajo porcentaje de suelo privado, y a una escasa edificabilidad residencial derivan en una muy elevada repercusión de los costes de urbanización sobre el metro cuadrado de techo que compromete la viabilidad de la actuación. En estos supuestos el TRLSRM permite en su art. 69 b) para los suelos urbanos sin consolidar disminuir hasta la mitad la cesión obligatoria del 10% en aquellos casos en los que el planeamiento lo justifique por ser necesario para la viabilidad de la actuación. Dado que para los suelos urbanizables no existe esta posibilidad, resulta justificado acogerse a la posibilidad establecida en el art 106, d) del TRLSRM, de incrementar el 10% del aprovechamiento resultante en el sector, con un incremento de las cesiones locales de un 10%, lo que no supone en ningún caso alteración sustancial de la previsión del PGOU para el ámbito en cuanto al modelo territorial previsto.

Dicho incremento posibilita, sin embargo, disminuir en cierta medida la repercusión de los costes de urbanización por metro cuadrado de techo, y, por tanto, garantiza la viabilidad económica de la ejecución del sector, que es el fin último perseguido por PGOU.

8.3. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL ÁMBITO

Por tanto, la edificabilidad total del ámbito se ha visto primada en un 10%, según LOTURM.

Así, el total de edificabilidad, resultado de añadir sobre el índice de referencia las primas contempladas en el TRLSRM, es la siguiente:

SUPERFICIE (excluido 7.131 m ² del SGEL)	86.857,00 m²
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,30 m²t/m²s
APROVECHAMIENTO TOTAL (i/ prima 10% TRLSRM)	0,33 m²t/m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO	28.662,81 m²t

8.4. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE USO DOTACIONAL

Como ya se ha indicado, la superficie total de sector considerada es de 86.857,00 m², aunque la superficie total de la actuación sea de 98.988 m²; 7.131 m² no se integran en el Sector, por ser considerados Sistema General.

Se trata de una ordenación residencial con un número estimado de **328 viviendas** y con un aprovechamiento de 0,33 m²/m² después de haber incrementado la edificabilidad en un 10% por lo que se considera un sector Residencial de media densidad según el artículo 119 de la Ley 13/2015 (Residencial de baja densidad: más de 0,25 a 0,50 m²/m² inclusive).

La estimación del número de viviendas se ha tomado proveyendo una superficie por vivienda de aproximadamente 87 m².

Según el Artículo 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico las dotaciones exigidas con carácter de sistema interior son las de aplicación a una "Unidad Básica" (hasta 500 viviendas).

En cumplimiento del Artículo 124 de la Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se establecen las siguientes determinaciones:

8.4.1.- Reserva de terrenos para Espacios Libres de dominio y uso público

Dado que se trata de un Plan Parcial cuyo uso global es el residencial debemos atenernos a los criterios que para este uso se señalan en el apartado e) del artículo 106 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, según el cual los Planes deberán contener *"el señalamiento de las reservas de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el Plan como sistema general de espacios libre"*, esta superficie no podrá ser inferior al 10 % de la superficie del sector, cualquiera que sea su categoría y uso global. *No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificada"*.

Como se ha indicado anteriormente, en cumplimiento del artículo 106.d.), se incrementan las reservas de espacios libres en la cuantía en que se ha incrementado la edificabilidad, esto es, en un diez por ciento.

La reserva mínima será del 11 % sobre la superficie del sector una vez aplicada la prima de aprovechamiento.

RESERVA ESPACIOS LIBRES LOCALES	
MÍNIMO TRLSRM	Superficie
11,00% del SECTOR	proyectada
9.554,27 m ² s	11.655,51 m ² s (+2.101,24 m ² s)

Esta reserva de Espacios Libres supone un **13,42%** de la total superficie ordenada.

El Plan Parcial prevé una gran zona verde paralela a la rambla de Las Moreras y una segunda zona que se ubica entre el Camino Viejo de Bolnuevo a Cartagena y la carretera que une Bolnuevo con Puerto de Mazarrón.

La zona de uso público junto a la costa será computada en la superficie de área verde pública obligatoria, y en el plan parcial se destina al Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.) un espacio de 7.131,00 m²s junto a la zona Marítimo-Terrestre.

Se establece un Espacio de Protección de Rambla (E.P.R.) de 12.469,63 m²s con un ancho de 50 metros desde la mota de la rambla.

Así pues, la suma de Espacios Libres es de 31.256,14 m²s (11.655,51 m²s EL + 7.131,00 m²s SGEL + 12.469,63 m²s EPR) lo que supone un **35,98%** del sector.

8.4.2. Reserva de Equipamientos de dominio y uso público

Según el artículo 124. f) del LOTURM, para sectores de uso global residencial, *"la reserva del suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las propias necesidades propias del sector, en una cuantía mínima de 20 m² cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector destinado a uso residencial "*

Según el artículo 124. g) de la misma Ley, *"la edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector. Con independencia de estas reservas, el planeamiento parcial podrá fijar equipamientos de titularidad privada, computando la edificabilidad en el aprovechamiento del mismo"*.

La cuantificación mínima de las dotaciones del sector, para un uso residencial de baja densidad (para aprovechamientos de referencia entre 0,25 m²t/m²s y 0,50 m²t/m²s según art.119 de la LOTURM), será del 10% de la superficie del sector.

8.4.2a.- Reserva de terrenos para Equipamiento Docente

-Preescolar-guardería: 2 m²s por vivienda con módulo mínimo de 1.000 m²s (s/ Anexo Reglamento Planeamiento).

2 m²s x 328 viviendas = 656 m²s

- E.G.B.: 10 m²s por vivienda, con módulo mínimo de 5.000 m². (s/ Anexo Reglamento Planeamiento).

10 m²s x 328 viviendas = 3.280 m²s

El suelo previsto para Equipamientos Docentes se ha agrupado en una única parcela de **6.016,13 m²s**, al objeto de relacionar Preescolar-guardería, Primaria y Secundaria, situándola, junto a la zona deportiva, al lado norte de la carretera que une Bolnuevo con Puerto de Mazarrón, dándole un carácter de servicio exterior a la ordenación acorde a las necesidades generales del municipio y junto al equipamiento deportivo.

Esta reserva supone una ratio de **18,34 m²s/vivienda** dentro del sector.

8.4.2b.- Reserva de terrenos para Equipamiento Deportivo

Parque Deportivo:6 m² de suelo por vivienda (s/ Anexo al Reglamento de Planeamiento).

6 m²s x 328 viviendas = 1.968 m²s

En el Plan Parcial se ha previsto una parcela de 2.700,00 m²s ubicada junto al equipamiento docente.

Esta reserva supone una ratio de **8,23 m²s/vivienda** dentro del sector.

El suelo reservado para equipamiento deportivo se ha situado junto al equipamiento docente en la zona norte del sector.

8.4.3.- Reserva de terrenos para Equipamiento Comercial

-Equipamiento comercial: 1 m² de construcción/vivienda.

1 m²s x 328 viviendas = 328 m²s

El Plan Parcial prevé una parcela de 1.586 m² para equipamiento comercial lo que equivale a una proporción de **4,83 m²s/vivienda**. La parcela se sitúa junto al paseo marítimo en el límite oeste del sector.

En el plano de zonificación se fija la ubicación de los diferentes equipamientos, relacionando el uso comercial, con el paseo marítimo que delimita la playa del Castellar y el terreno deportivo y de equipamiento docente se ubica en la zona norte del sector en el lado derecho de la carretera que une Bolnuevo con Puerto de Mazarrón.

RESERVA DOTACIONES LOCALES	
MÍNIMO TRLSRM 10,00% del SECTOR	Superficie proyectada
8.685,70 m ² s	8.716,13 m ² s (+30,43 m ² s)

8.4.4.- Reserva para Aparcamientos

Según el P.G.O.U. vigente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros con acceso libre suficiente.

Por otro lado, la LOTURM establece la *"Previsión de aparcamientos públicos en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m² de aprovechamiento con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos y se garantice su ejecución y mantenimiento sin perjuicio del régimen jurídico aplicable"*.

Los aparcamientos destinados a minusválidos serán al menos uno por cada 40 plazas o fracción.

RESERVA DE APARCAMIENTOS EN VIARIO PÚBLICO	
MÍNIMO TRLSRM 1 PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 m ² t	Aparcamientos proyectados
287	345 (+58 plazas)
RESERVA DE APARCAMIENTOS MINUSVÁLIDOS	
MÍNIMO ORDEN VIV/561/2010 1 PLAZA DE APARCAMIENTO POR 40 PLAZAS	Aparcamientos proyectados
7	13 (+7 plaza)

8.5. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

8.5.a. - CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES	
Superficie total del Sector:	86.857,00 m ² s
Superficie de actuación:	98.988,00 m ² s
Superficie de Sistema Generales (SGEL):	7.131,00 m ² s
Superficie de Viario Público:	13.623,48 m ² s
Superficie Parcelas Equipamiento Docente:	6.016,13 m ² s
Superficie Parcelas Equipamiento Deportivo:	2.700,00 m ² s
Superficie Espacios Libres:	11.665,91 m ² s
Superficie Parcelas Espacio Protección Rambla:	12.469,63 m ² s
Superficie de parcela lucrativa por usos:	
Residencial:	35.437,00 m ² s
Terciario Comercial:	1.586,00 m ² s
Parcela lucrativa:	42%
Edificabilidad bruta:	28.662,81 m ² t
Edificabilidad sobre superficie edificable:	0,774 m ² t / m ² s
Plantas edificables sobre y bajo rasante:	3 y 5 sobre rasante / 1 bajo rasante
Dotación de plazas de aparcamiento:	345 (13 para minusvalidos)
Repercusión del viario por m ² /viv.:	42,84 m ² / viv.
Repercusión del viario por cada 100m ² c:	0,49 m ² / m ² viv.

8.5.b.- CUADRO DE PORCENTAJES POR USOS

CUADRO PORCENTAJES POR USOS		
Residencial:	35.437,00 m ² s	40,80%
Sistema General Espacios Libres:	7.131,00 m ² s	8,21%
Viario Público:	13.623,48 m ² s	15,68%
Equipamiento Docente:	6.016,13 m ² s	6,92%
Equipamiento Deportivo:	2.700,00 m ² s	3,10%
Equipamiento Comercial	1.586,00 m ² s	1,82%
Espacios Libres:	11.665,91 m ² s	13,42%
Espacio Protección Rambla:	12.469,63 m ² s	14,36%

8.5.c.- CUADRO DE CESIONES DEMANIALES EN EL SECTOR

CUADRO CESIONES DEMANIALES	
Viario Público:	13.623,48 m ² s
Equipamiento Docente:	6.016,13 m ² s
Equipamiento Deportivo:	2.700,00 m ² s
Espacios Libres:	11.665,91 m ² s
Espacio Protección Rambla:	12.469,63 m ² s
	TOTAL
	46.475,15 m²s (53,50 %)
Sistema General Espacios Libres:	7.131,00 m ² s

8.5.d.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS LUCRATIVAS

CUADRO CARACTERÍSTICAS PARCELAS LUCRATIVAS					
Parcela	Superficie	Edificabilidad	Nº Max. Viv.	Altura Max.	Ocupación
	(m2s)	(m2c)	(Uds)	(nº plantas)	(%)
Parc. Residencial RC-1	9566,20	8521,00	100	Baja +4 (V)	30
Parc. Residencial RC-2	6905,89	5759,00	67	Baja + 2 (III) y Baja +4 (V)	30
Parc. Residencial RC-3	15832,02	10916,53	128	Baja + 2 (III) y Baja +4 (V)	30
Parc. Residencial RC-4	3132,89	2866,28	33	Baja +4 (V)	30
Equip. Comercial E-C	1586,00	600,00		Baja + 1 (II)	50
	TOTAL	37.023,00	28.662,81	328	

En cumplimiento de lo previsto en el Art. 98 d) de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia sobre cesión de los terrenos en los que se localice el 10% del aprovechamiento del sector, el promotor se compromete a presentar el correspondiente proyecto de reparcelación (por tratarse de propietario único), previo a la presentación del proyecto de urbanización, para llevar a efecto la referida cesión al Ayuntamiento, libre de cargas urbanísticas, pudiendo acordar la compensación económica por sustitución.

8.6. COMPARATIVA RESPECTO AL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE EN 1985 Y AL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL QUE SE PROPONE EN EL SIGUIENTE AVANCE

	P.P. 1985	AVANCE MOD. P.P.
Superficie (m2)	110.280,00 (1)	86.857,00 (2)
Edificabilidad (m2)	38.694,00	28.662,81 (3)
Número de viviendas (Uds)	342	328
Parcelas uso residencial (m2)	52.652,00	35.437,00
Viales (m2)	14.629,00	9.238,75
Aparcamiento en viales (m2)	2.289,00	3.612,11
Aceras (m2)	7.082,00	4.131,47
Zonas Verdes Locales	6.518,00	11.655,91
Areas recreativas	6.000,00	0,00
Sistema General de Espacios Libres	10.200,00	7.131,00
Equipamiento Deportivo	2.530,00	2.700,00
Equipamiento Terciario Comercial	560,00	1.586,00
Equipamiento Social	1.280,00	0,00
Equipamiento Docente-EGB	5.000,00	6.016,13
Equipamiento Docente-Preescolar	1.000,00	
Dotacional Público e.p.c.	0,00	12.469,63

(1) No se contabilizan 10.200 m2 del SGEL

(2) No se contabilizan 7.131 m2 del SGEL

(3) Edificabilidad considerando incremento del 10%

de Prima de Aprovechamiento s/art. 106 del TRLSRM

1.985

PLAN PARCIAL SUP S-03-19 "CASTELLAR II"

Aprobación Definitiva: 14 octubre de 1985

Aprobación del Proyecto de Urbanización: 28 junio de 1.994

Nota: El PGOU de Mazarrón vigente calcula una población de 1.720 habitantes para el Plan Parcial "Castellar II", en el presente Plan y considerando 4 habitantes por vivienda el número habitantes sería de 1.312.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

9.1. 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-03-19, 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.

9.2. REGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

TIPOLOGIAS PERMITIDAS:

VIVIENDAS:

En edificios colectivos con tipología de manzana abierta

COMERCIO:

En edificio aislado

En planta baja de edificios colectivos

OFICINAS:

En las situaciones permitidas por el P.G.O.U.

EQUIPAMIENTOS:

En edificio aislado

TERCIARIO:

En edificios aislados

PARCELA MINIMA:

La establecida en el P.G.O.U. siempre con 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.

9.3. ESTUDIOS DE DETALLE

Los estudios de detalle, regulados por el Artículo 139 LOTURM y 65 del Reglamento de Planeamiento, solamente podrán desarrollarse, siempre como mínimo para manzanas completas, con las siguientes finalidades:

- 1) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores, dentro de las manzanas, de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.
- 2) 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.
- 3) 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.

9.4. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones de la LOTURM y del Reglamento de Gestión urbanística y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas Regulatoras del presente Plan Parcial.

9.5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, VOLUMEN Y USO

Se cumplirán las determinaciones contenidas en el PGOU 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 **0,26 viv./ha**, sobre el total de superficie del ámbito sin considerar la superficie de los Sistemas Generales.

9.6. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

9.6.1. ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA (RC)

Comprende las manzanas señaladas en los planos de ordenación, correspondientes a edificios exentos para vivienda colectivas y que comparten zonas comunes ajardinadas, con posibilidad de piscina y servicios comunes.

SUPERFICIE:

Parcela	Superficie (m2s)
Parc. Residencial RC-1	9566,20
Parc. Residencial RC-2	6905,89
Parc. Residencial RC-3	15832,02
Parc. Residencial RC-4	3132,89
TOTAL	35.437,00

USO GENÉRICO: residencial.

USOS COMPATIBLES: equipamientos básicos, equipamiento terciario comercial y hostelero y equipamientos recreativos.

USOS INCOMPATIBLES: el resto.

TIPOLOGÍAS PERMITIDAS: bloques exentos formando conjuntos con zonas comunes.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

Parcela	Nº Max. Viv.
Parc. Residencial RC-1	100
Parc. Residencial RC-2	67
Parc. Residencial RC-3	128
Parc. Residencial RC-4	33
TOTAL	328

EDIFICABILIDAD:

Parcela	Edificabilidad (m2c)
Parc. Residencial RC-1	8521,00
Parc. Residencial RC-2	5759,00
Parc. Residencial RC-3	10916,53
Parc. Residencial RC-4	2866,28
TOTAL	28.062,81

ORDENACIÓN:

Manzanas para edificios exentos de vivienda colectiva que comparten zonas comunes ajardinadas, con posibilidad de piscina y servicios comunes. Las edificaciones, así como las zonas comunes se ordenarán mediante el correspondiente Proyecto de edificación, por manzana completa, aunque se pueda fasear la construcción.

Se contempla la posibilidad de apertura de viales privados interiores a cada manzana.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima	3 y 5 plantas
Retranqueos	Se establece un retranqueo mínimo de 4 m. a viario público y a todos los linderos.
Fondo edificable	Libre.
Ocupación máxima	30% de la superficie de la parcela.
Aparcamientos mínimos	1 por cada vivienda.

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

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 1,5 m. de altura con elementos opacos y sólidos; y resto con elementos ligeros y transparentes). Podrá ser totalmente opaca en zonas puntuales.

9.6.2. ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Comprende la parcela señalada en los planos de ordenación. Corresponde a edificios independientes o en un solo edificio para uno o varios locales para equipamiento terciario en cualquiera de los usos indicados en el PGOU (Administración, hostelería, comercial, etc.).

SUPERFICIE:

Parcela	Superficie (m2s)
Equip. Comercial E-C	1586,00

USO GENÉRICO: equipamiento terciario (administración, hostelería, comercial y de comunicaciones).

USOS INCOMPATIBLES: el resto.

TIPOLOGÍAS PERMITIDAS: Uno o varios edificios independientes para uno o varios locales.

EDIFICABILIDAD:

Parcela	Edificabilidad (m2c)
Equip. Comercial E-C	600,00

ORDENACIÓN:

Se podrá proyectar uno o varios edificios para uno o varios locales independientes.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima	2 plantas
Retranqueos	Se establece un retranqueo mínimo de 4 m. a viario público y a todos los linderos.
Fondo edificable	Libre.
Ocupación máxima	50% de la superficie de la parcela.
Aparcamientos mínimos	1 por cada 100 m ² c.

9.6.3. ZONA VERDE PÚBLICA (ZV)

Comprende las parcelas señaladas en los planos de ordenación.

Queda prohibido todo tipo de edificación, excepto las necesarias de urbanización y acomodación de la zona para su uso público y de recreo.

USO GENÉRICO: equipamiento básico.

USOS INCOMPATIBLES: el resto.

NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

10.1. TRAMITACIÓN DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La tramitación para la aprobación del presente Avance, acompañado de la documentación complementaria, se realizará de acuerdo con lo que dispone el **Art. 164 de la LOTURM**.

10.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto para el Plan Parcial es el de "**Concertación Directa**", que se rige por las determinaciones establecidas en el Artículo 204 del LOTURM y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, toda vez que todos los terrenos del sector pertenecen a un **único propietario** que además asumirá el papel de urbanizador, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

10.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

En la Modificación del Plan Parcial se prevé **una única Unidad de Actuación**.

10.4. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS

El Plan de Etapas tiene como función hacer coherentes las obras de finalización de las obras de urbanización con las restantes determinaciones del Plan Parcial, principalmente en orden a poder desarrollar en tiempo oportuno las obras de edificación previstas y las dotaciones para servicios comunitarios.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, la promotora presentará para su aprobación ante el Excmo. Ayuntamiento la siguiente documentación:

a). - Proyecto de Reparcelación o Innecesaridad de Reparcelación

Al ser propietario único este proyecto comprenderá la fijación de los espacios de dominio y uso públicos (viales, aceras, pasos peatonales, aparcamientos, jardines y áreas recreativas), dotaciones de cesión obligatoria y gratuita (zona docente y deportiva) y 10% de aprovechamiento medio, según se fija la LOTURM.

Este proyecto de reparcelación se ejecutará previa negociación para ubicar la parcela de cesión al Ayuntamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento, aunque la propuesta de la promotora será adjudicar la parcela RC- 4 situada al del Norte de la Carretera de Bolnuevo, junto a la zona de docente y deportiva, ya que constituiría un polígono único de propiedad municipal, y podría entrar el Ayuntamiento a su utilización inmediata, a la vez que no se mezclaría con la comercialización del resto de la ordenación.

Este proyecto se presentará, a no ser que se estime su innecesaridad, previamente al proyecto de urbanización o de forma simultanea

b). - Proyecto de Urbanización:

Con carácter general, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial deberá cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el LOTURM, en el Reglamento de Planeamiento y en la Normativa específica del Ayuntamiento de Mazarrón para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

Las infraestructuras mínimas necesarias para iniciar el proceso urbanizador y que habrán de ser desarrolladas mediante el correspondiente proyecto de urbanización serán:

Viales - Accesos - Aparcamientos - Abastecimiento de Agua potable - Saneamiento y evacuación de pluviales
- Red de riego - Red de Telecomunicaciones - Red de Electricidad - Alumbrado Público - Jardinería y de forma optativa Red de Gas.

10.5. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN

Las obras de Urbanización se realizarán en **UNA ÚNICA ETAPA**.

La escasa entidad del presente Plan Parcial con una extensión superficial menor a 10 hectáreas y la previsión de 328 viviendas, junto con la imposibilidad material de dividir el equipamiento, hace que no tenga sentido alguno la distinción de diferentes etapas de urbanización del suelo.

Además, hay que considerar que actualmente se encuentra ejecutada una parte significativa de las obras de urbanización lo que hace perfectamente viable su ejecución en una única etapa.

El comienzo de las obras deberá producirse en los 2 años siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El plazo de máximo para ejecutar la urbanización del sector y formalizar las cesiones obligatorias será de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Se podrá hacer uso de la posibilidad de ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización mediante el aval exigido conforme a lo dispuesto en la LOTURM.

En la ejecución de la edificación se garantizará en todo caso la ejecución y el funcionamiento de todos los servicios en el plazo de finalización de la edificación.

Se estima un plazo de ejecución de la edificación de 8 años desde la recepción provisional de la urbanización.

En todo caso, los plazos y etapas aquí indicados se podrán acortar y simultanear si así lo desea la propiedad.

10.6. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Según las Normas Urbanísticas del PGOU de Mazarrón:

"En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella"

Así pues, la mercantil propietaria de los terrenos deberá constituirse en **"Entidad urbanística de conservación"**, conforme a lo dispuesto en la LOTURM:

"cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de esta o sobre los futuros adquirentes de parcelas, éstos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda cancelarse la garantía prestada por aquéllos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad".

CONCLUSIÓN

Con todo lo anteriormente expuesto se da por finalizada la redacción del AVANCE DE MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL SECTOR S-03-19 "CASTELLAR II" de Mazarrón (Murcia).

Febrero de 2021



Fdo.: Javier Agudo Carrasco

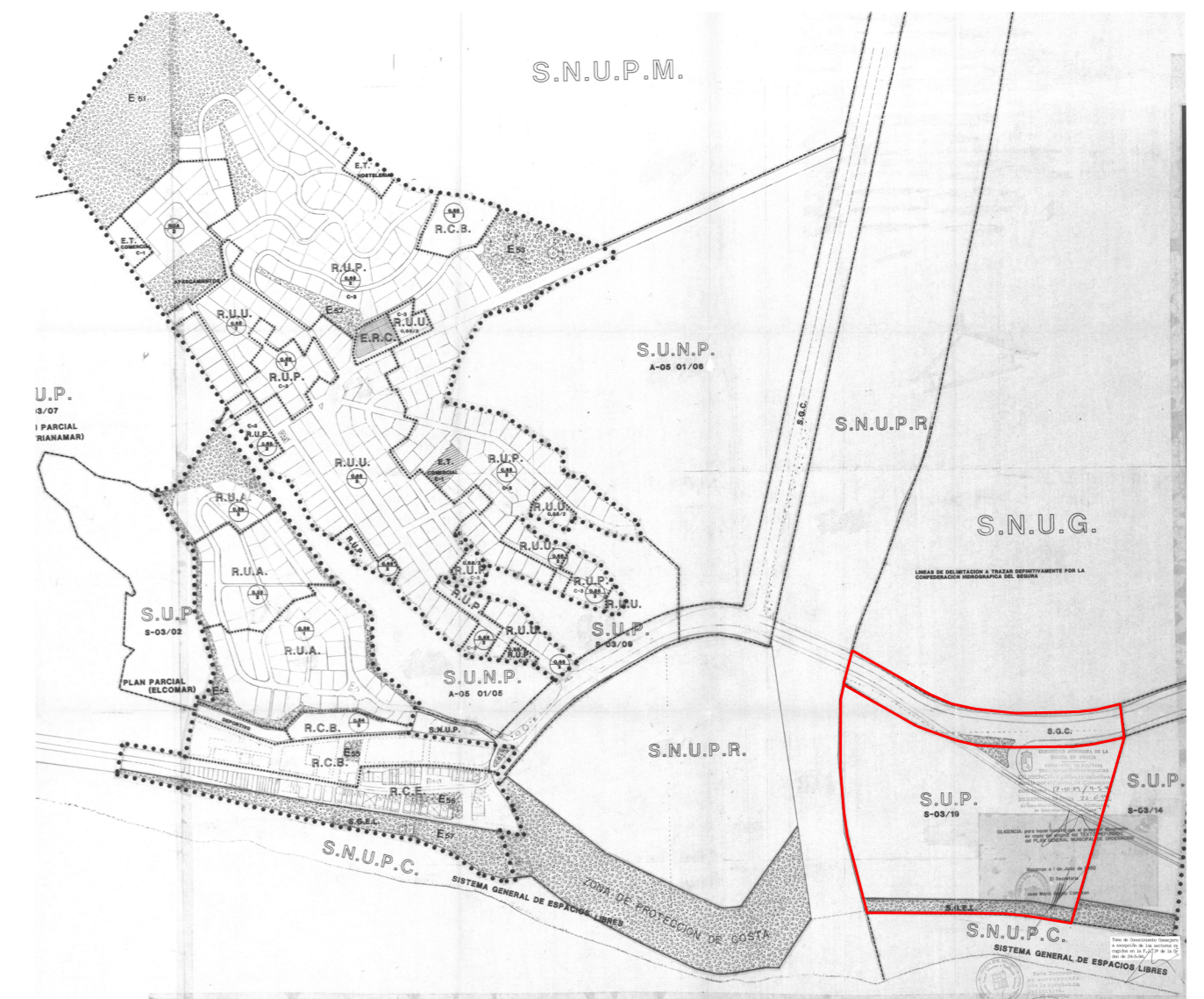
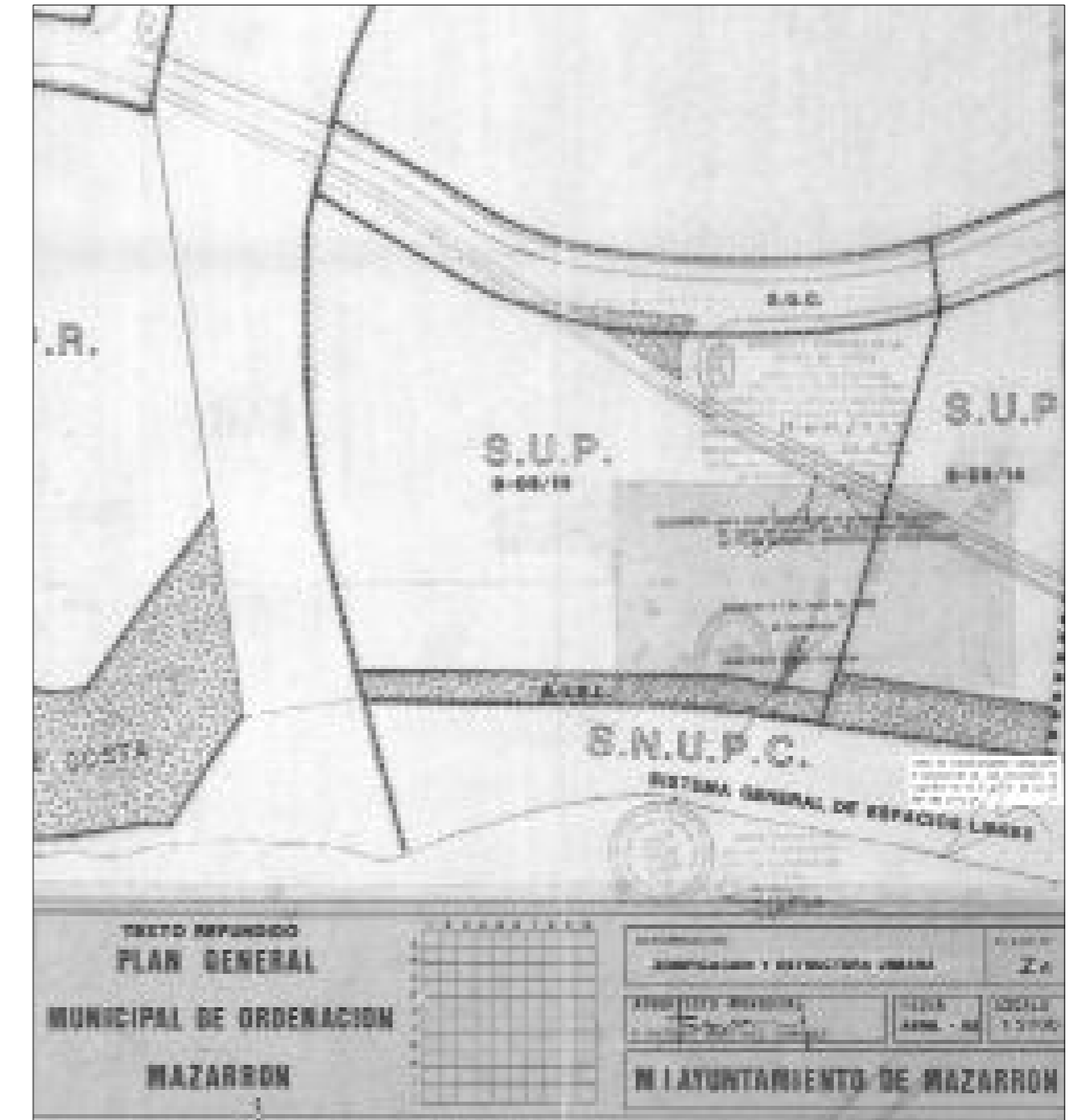
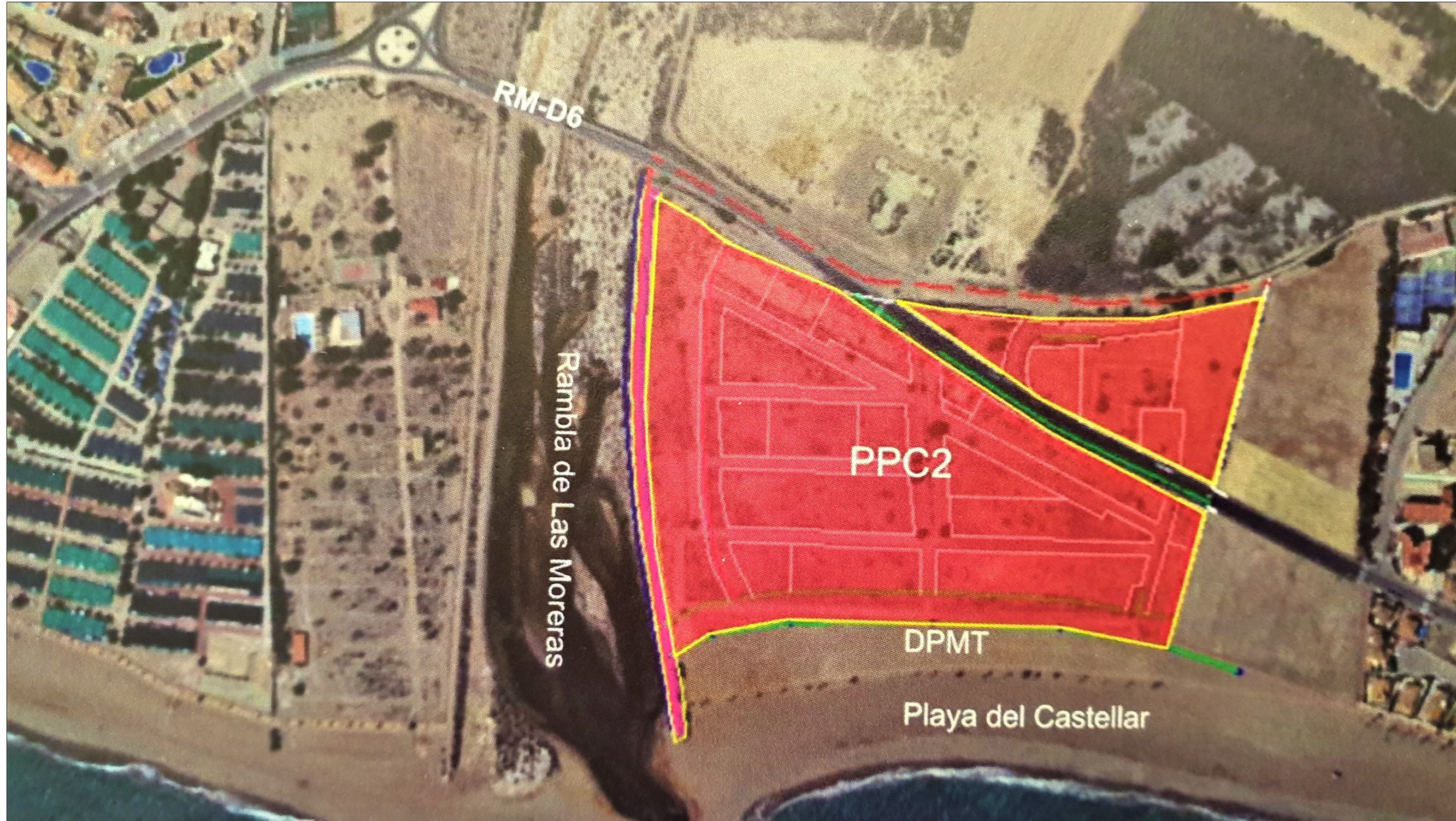
LITORE ALBA S.L.

ANEXOS

01.-DOCUMENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

02.-ESTUDIO ACÚSTICO

03.-ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS



AVANCE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "CASTILLAR 2"

[MAZARRON, MURCIA]

PLANO SITUACION / P.G.O.U. VIGENTE

I-01

Propiedad LITORE ALBA S.L.

04/2020

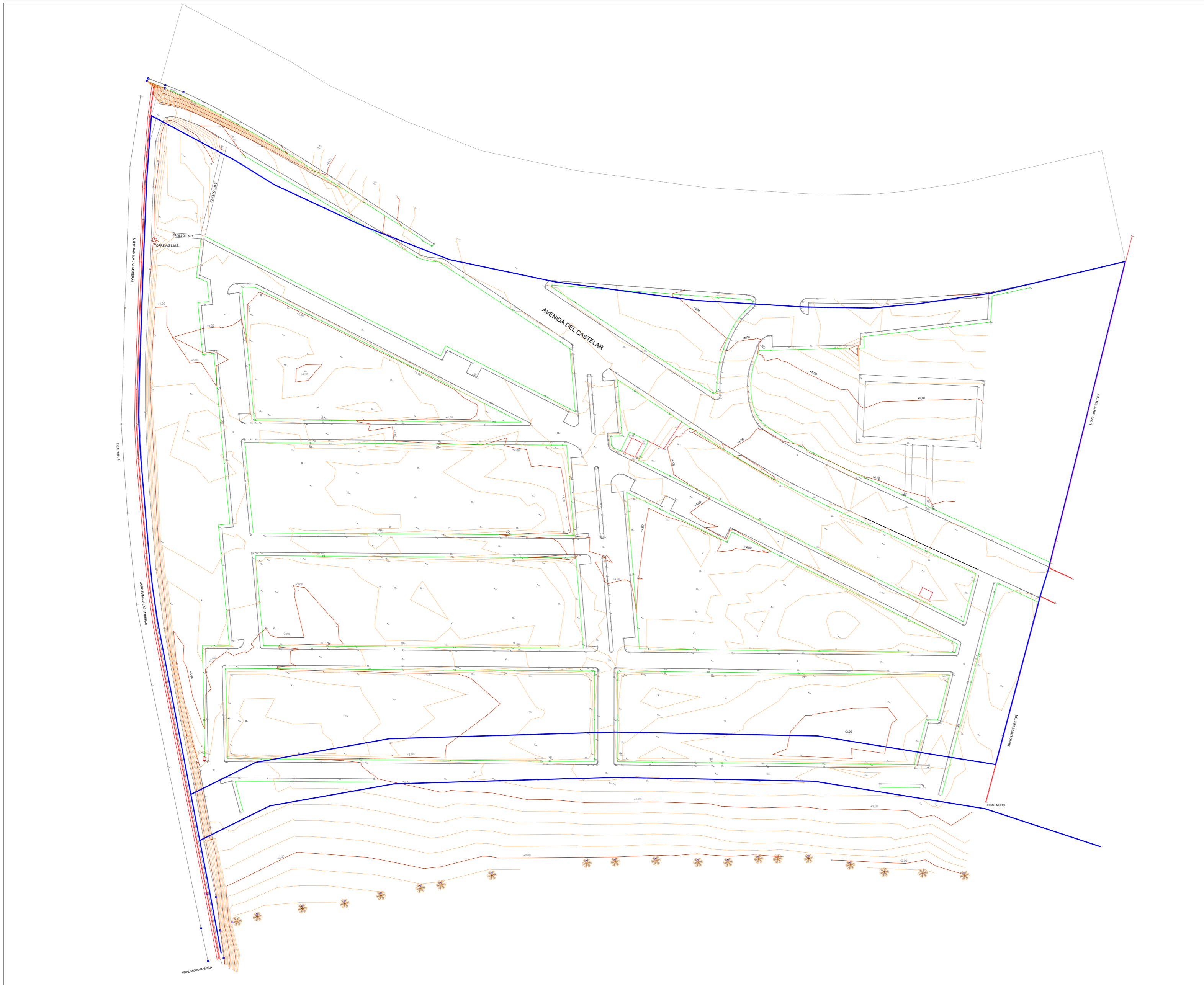
Arquitecto

estudio A G U D O - GONZALEZ SABARIEGOS arquitectos

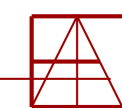
[plaza de españa 10, las rozas, madrid]

contacto @ litorealba.com





NOTA: El viario y las infraestructuras existentes fueron ejecutadas en base al Plan Parcial aprobado en 1.985





PLAN PARCIAL CASTELLAR II

	Superficie (m2)
PARC. RESIDENCIAL RC-1	9.566,20
PARC. RESIDENCIAL RC-2	6.905,89
PARC. RESIDENCIAL RC-3	15.832,02
PARC. RESIDENCIAL RC-4	3.132,89
TOTAL RESIDENCIAL	35.437,00
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1.586,00
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2.700,00
EQUIPAMIENTO DOCENTE	6.016,13
ESPACIOS LIBRES	10.138,89
ESPACIOS LIBRES	1.527,02
TOTAL ESPACIOS LIBRES	11.665,91
VIALES	5.879,90
APARCAMIENTOS	3.612,11
ACERAS	4.131,47
TOTAL VIARIO	13.623,48
CARRETERA BOLNUEVO	3.358,85
DOTACIONAL PUBLICO E.P.R.	12.469,63
TOTAL SECTOR	86.857,00
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	7.131,00

AVANCE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "CASTILLAR 2"

[MAZARRÓN, MURCIA]

PLANO ZONIFICACIÓN

A-01

Propiedad LITORE ALBA S.L.

04/2020

Arquitecto

estudio A G U D O - GONZALEZ SABARIEGOS arquitectos

[plaza de españa 10, las rozas, madrid]

contacto @ litorealba.com





CUADRO CARACTERÍSTICAS PARCELAS LUCRATIVAS					
Parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Nº Max. Viv. (Uds)	Altura Max. (nº plantas)	Ocupación (%)
Parc. Residencial RC-1	9566,20	8521,00	100	Baja +4 (V)	30
Parc. Residencial RC-2	6905,89	5759,00	67	Baja +2 (III) y Baja +4 (V)	30
Parc. Residencial RC-3	15832,02	10916,53	128	Baja +2 (III) y Baja +4 (V)	30
Parc. Residencial RC-4	3132,89	2866,28	33	Baja +4 (V)	30
Equip. Comercial E-C	1586,00	600,00		Baja +1 (II)	50
TOTAL	37.023,00	28.662,81	328		

CUADRO CESIONES DEMANIALES	
Viario Público:	13.623,48 m ² s
Equipamiento Docente:	6.016,13 m ² s
Equipamiento Deportivo:	2.700,00 m ² s
Espacios Libres:	11.665,91 m ² s
Espacio Protección Rambla:	12.469,63 m ² s
TOTAL	46.475,15 m²s (53,50%)
Sistema General Espacios Libres:	7.131,00 m ² s

Parcela	Uso	Altura Máxima
RC	RESIDENCIAL	5 plantas
RC	RESIDENCIAL	3 Plantas
E.C.	COMERCIAL	2 Plantas

