



TOMO I: MEMORIA

TOMO II: CÉDULAS

TOMO III: PLANOS

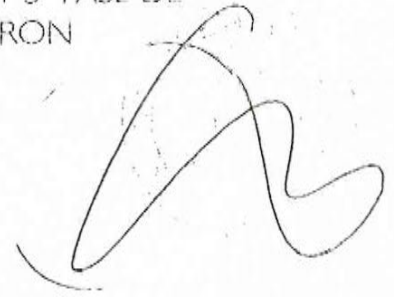
TOMO IV: CUADROS

**TOMO V: ANEXO 2 - MEMORIA Y PROGRAMA DE ACTUACION
DEL PLAN PARCIAL**

**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



ORDENANZAS

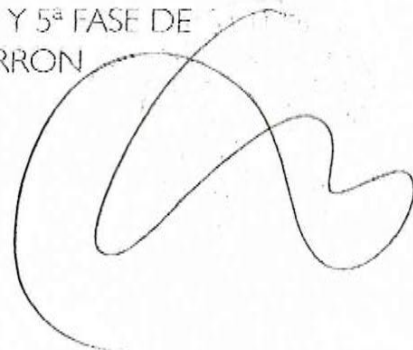
Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV. 2009
1.a Secretaria.



Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



5.1.- GENERALIDADES

El objeto de las ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial, es determinar los usos previstos para cada una de las zonas comprendidas dentro de su ámbito, así como las edificaciones tanto públicas como privadas, enumerando la pormenorización de usos, las condiciones a que se deben ajustar las parcelaciones, reparcelaciones y las respectivas edificaciones en cuanto a:

Edificabilidad y uso con expresión de los permitidos y compatibles y los incompatibles o prohibidos, proporción de los mismos y condiciones mínimas exigibles a:

- 1º Condiciones que deben de reunir los proyectos.
- 2º Procedimiento a seguir en los mismos.
- 3º Sanciones en el caso de no seguir estas determinaciones.

En lo referente a estos tres puntos se estará a lo previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, así como la terminología empleada

5.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como urbanizable programado, para el cual se ejercerá las facultades del derecho de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por el PGOU de Mazarrón.

El ámbito de aplicación será para toda actividad constructiva y usos, para cualquier tipo de edificación, como para la regulación de espacios libres de usos públicos como privados. Tendrán carácter obligatorio desde el momento que se apruebe por la Administración, tanto para las personas físicas, como jurídicas y demás Organismos competentes en esta materia.

5.2.1.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

En su origen los terrenos tienen la clasificación de Suelo Urbanizable, con Plan Parcial aprobado (más exactamente un Plan Especial Turístico con grado de Plan Parcial)

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

pero en el Texto Refundido del Plan General de Mazarrón se especifica que las fases 3 y 5 de Ordenación Bahía se incorporan a ese Plan General con las determinaciones de la Resolución de Aprobación definitiva del Plan General de 17 de Octubre de 1989, y la de 10 de mayo de 1991, ajustando edificabilidades y ordenanzas de aplicación. Se establece un polígono de actuación para el área no consolidada, 3ª y 5ª fase, con un plan de etapas de 4 años (primer cuatrienio de vigencia del Plan General) de plazo para la finalización de la urbanización, incluyendo la ejecución de los espacios libres, puesta en funcionamiento de los equipamientos y servicios, etc. Se fija el sistema de actuación por compensación.

5.2.2.- USOS PORMENORIZADOS

En todo lo que no quede especificado en las presentes ordenanzas,, se aplicaran las de Plan General

a).- En parcelas edificables calificadas como residencial:

RESIDENCIAL COLECTIVO DE BLOQUES (R.C.B.)

Edificabilidad	1.07 m ² /m ²
Altura máxima	3 plantas (10m) o 5 plantas (16m) con ocupación del 50% o del 30%, respectivamente.
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m ² edificación
Parcela mínima	1.000 m ²
Retranqueos	5 m a todos los linderos
Usos:	Residencial
Usos compatibles:	Equipamientos básico y terciario.

Edificabilidad	1.25 m ² /m ²
Altura máxima	3 plantas (10m) o 5 plantas (16m) con ocupación del 50% o del 30%, respectivamente
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m ² edificación

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
Instituto de
Mezcla
8 2 NOV. 2009
87
La Secretaría

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

Parcela mínima	1.000 m ²
Retranqueos	5 m a todos los linderos
Usos:	Residencial
Usos compatibles:	Equipamientos básico y terciario.

ZONA RESIDENCIAL /TURÍSTICO-HOTELERO (RCB-T):

Edificabilidad	1.07 m ² /m ² (0,72 m ² /m ² en manzana 32)
Altura máxima	5 plantas (16m) con ocupación del 30% 3 plantas (10m) con ocupación del 50%
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m ² edificación
Parcela mínima	1.000 m ²
Retranqueos	3 m a todos los linderos
Usos:	Los indicados para RCB y ET

En la zona residencial colectiva de bloque turístico (RCB-T), se destinará a uso exclusivo hotelero turístico el 20% de la edificabilidad total de dicha zona, agrupándola, conforme a lo dispuesto en la orden 19/5/91. Excepto la M- 20 B, en la que se reservan 2.432,19 m² para uso hotelero.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIDA (R.U.U.)

Edificabilidad	0,36 m ² /m ² // 0,45 m ² /m ²
Altura máxima	2 plantas (7 m)
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m ² edificación. Los garajes podrán adosarse a los linderos que no sean de fachada en una longitud máxima de 6 m. respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud.

Es fotocopias fiel a su original
Certifico:
02 NOV. 2009
La Secretaria

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

Parcela mínima	600 m ²
Retranqueos	3 m a todos los linderos
Usos:	Residencial
Usos compatibles:	Equipamiento básico.

b).- En parcelas edificables calificadas como terciario-turístico:

ZONA TERCIARIO/ TURÍSTICO (E.T.)

Edificabilidad	0.72 m ² /m ² (1,07 m ² /m ² en manzana 20 A)
Altura máxima	2 plantas (3 plantas en M 20ª)
Ocupación	70% en edificación sobre o bajo rasante 100% en garaje bajo rasante
Aparcamientos	1 cada 70 m ² edificación
Parcela mínima	500 m ²
Usos:	Los relacionados con el hospedaje, oficinas y comercio en cualquiera de sus modalidades
Compatibles:	Equipamiento básico y recreativo cerrado.

Se garantizan los 10.000 m² de techo comercial privado a que se hacen referencia en la resolución de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de 26/10/89 y recogido en las Ordenanzas del Plan General en referencia a Ordenación Bahía fases 3 y 5, concretándose su localización en las manzanas 19 y 29 completas y 3.000 m² en la manzana 33, y 2.896 m² en la manzana 9, hasta totalizar los 10.000 m².

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV. 2009
La Secretaria.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

c).- En parcelas edificables calificadas como equipamientos:

ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL (E.B.I)

Edificabilidad	0,71 m ² /m ²
Altura máxima	2 plantas (7m)
Ocupación	100% superficie solar
Aparcamientos	1 cada 70 m ² edificación
Parcela mínima	No se fija
Usos:	
Característico	Social
Compatibles	Administrativo, cultural y social
Incompatibles	Residencial, comercial e industrial

ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EBE)

Edificabilidad	0.05 m ² /m ²
Altura máxima	1 planta (2,7m)
Ocupación	La indicada en el Plan General
Retranqueo a vial público	3,00 m
Aparcamientos	1 cada 70 m ² edificación
Parcela mínima	No se fija
Usos:	
Característico	Deportivo
Compatibles	Administrativo, cultural y social
Incompatibles	Residencial, comercial e industrial

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV. 2009
La Secretaria,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

90

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

ZONA EQUIPAMIENTO DOCENTE – CULTURAL (EBD)

Edificabilidad	1.00 m ² /m ²
Altura máxima	2 plantas (6,5 m)
Retranqueo a linderos	3,00 m
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m ² edificación
Parcela mínima	500 m ²
Usos:	
Característico	Equipamiento docente
Compatibles	Cultural o deportivo complementario de escolar
Incompatibles	Residencial, comercial e industrial

d).- En parcelas edificables calificadas como servicios:

ZONA DE SERVICIOS TÉCNICOS

Edificabilidad	De acuerdo necesidades equipamiento
Altura máxima	1 planta (5m)
Usos:	
Característico	Servicios técnicos básicos urbanización
Compatibles	Complementarios del principal necesarios para el buen funcionamiento de la instalación que se autorice
Incompatibles	Cualquier otro uso

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV. 2009
La Secretaria.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



e).- En parcelas edificables calificadas como espacios libres:

ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación o privatización, debiendo ordenarse de acuerdo a lo estipulado en este texto refundido de Plan Parcial, y de forma complementaria con lo indicado en el Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón.

En concreto, el diseño de las zonas verdes se adaptará al modelado del terreno natural, preservándose los elementos morfológicos singulares e integrando las agrupaciones de árboles en las áreas estanciales y las líneas de arbolado en las de calles y paseos.

5.2.3.- PARCELACIONES

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en capítulo VI Parcelaciones de en lo que no la contradiga el art. 93 del R.G.U. – RD 3288/78.

5.2.4 ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán realizar Estudios de Detalle a los efectos de reordenar los volúmenes de una parcela, dentro del ámbito de la misma, modificándose en su caso el parámetro de ocupación.

5.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

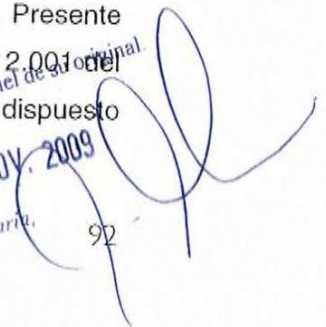
El proyecto o proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del Presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto en por el artículo 159 de la Ley 1/ 2001 del Suolo de la Región de Murcia y en lo que no la contradiga se ajustará a los dispuesto

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -



02 NOV 2009

La Secretaría



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento, así como a las disposiciones dadas por el Ayuntamiento de Mazarrón o Compañías que intervengan en este tipo de obras y lo especificado en la Ley 5/1.995 para la supresión de las posibles barreras arquitectónicas.

5.3.- NORMAS DE EDIFICACION

Las aplicables a este Plan Parcial son las estipuladas por el P.G.O.U. de Mazarrón para cada una de las calificaciones de los terrenos objeto de este Plan Parcial y las generales y particulares propias del Plan Parcial.

5.3.1.- CONDICIONES TECNICAS

Para las obras relacionadas y comprendidas en el ámbito de este Plan Parcial, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento en sus OO. MM., y las de este Plan Parcial en esta materia, así como las disposiciones obligatorias en vigor que les afecten.

5.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Cumplirán con carácter general, todas las edificaciones, con las determinaciones de las OO.MM. de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón para cada tipo de edificación prevista por este Plan Parcial.

5.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

Edificabilidad máxima:

Residencial

=

301,569.46 m²

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV. 2009
1.ª Secretaria.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

Terciario Turístico (E.T.)= 20,288.16 m²
Equipamientos computables = 310,46 m²

5.3.4.- CONDICIONES ESTETICAS

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones de las OO.MM de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

5.4.- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

5.4.1.- RESIDENCIAL

CONCEPTO: Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de residencial colectivo de bloques (R.C.B.) y residencial unifamiliar (R.U.U.).

Se debe reservar el 20% de la edificabilidad residencial asignada a la zona residencial colectiva de bloque turístico (RCB-T), conforme a lo dispuesto en la orden 19/5/91.

SUPERFICIE: La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M ²
1	R.C.B.-T	17.541,46
2	R.C.B.-T	17.389,47
3	R.U.U.	8.223,37
4	R.U.U.	8.275,66
5	R.U.U.	13.766,21
6	R.U.U.	8.679,46
7	R.C.B.-T	9.368,48
8	R.U.U.	10.735,93
10	R.C.B.-T	9.240,74
11	R.C.B.-T	10.661,62
13	R.C.B.-T	18.586,11
17	R.C.B.-T	8.740,50
18	R.C.B.-T	26.997,33
20 B	R.C.B.-T	5.189,51
21	R.C.B.-T	4.448,00
23	R.C.B.-T	11.938,11
24	R.C.B.	8.885,38
25	R.C.B.	18.425,47

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
8-2 NOV 2009
La Secretaria 94

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

27	R.C.B.-T	5.644,27
31	R.U.U.	3.459,00
32	R.C.B.	9.178,00
34	R.U.U.	9.503,00
36	R.C.B.	29.309,71
37	R.U.U.	1.960,00
39	R.C.B.	15.493,14
40	R.C.B.	8.941,37
41	R.C.B.	14.424,78
		315,006.08

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELAS:

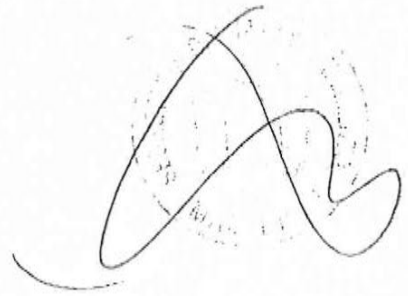
Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M²	INDICE POR PARCELA	EDIFICABILIDAD
1	R.C.B.-T	17.541,46	1,07	18.769,36
2	R.C.B.-T	17.389,47	1,07	18.606,73
3	R.U.U.	8.223,37	0,45	3.700,52
4	R.U.U.	8.275,66	0,45	3.724,05
5	R.U.U.	13.766,21	0,45	6.194,79
6	R.U.U.	8.679,46	0,45	3.905,76
7	R.C.B.-T	9.368,48	1,07	10.024,27
8	R.U.U.	10.735,93	0,45	4.831,17
10	R.C.B.-T	9.240,74	1,07	9.887,59
11	R.C.B.-T	10.661,62	1,07	11.407,93
13	R.C.B.-T	18.586,11	1,07	19.887,14
17	R.C.B.-T	8.740,50	1,07	9.352,34
18	R.C.B.-T	26.997,33	1,07	28.887,14
20 B	R.C.B.-T	5.189,51	1,07	5.552,78
21	R.C.B.-T	4.448,00	1,07	4.759,36
23	R.C.B.-T	11.938,11	1,07	12.773,78
24	R.C.B.	8.885,38	1,25	11.106,73
25	R.C.B.	18.425,47	1,25	23.031,84
27	R.C.B.-T	5.644,27	1,07	6.039,37
31	R.U.U.	3.459,00	0,36	1.245,24
32	R.C.B.	9.178,00	0,72	6.608,16
34	R.U.U.	9.503,00	0,36	3.421,08
36	R.C.B.	29.309,71	1,07	31.361,41
37	R.U.U.	1.960,00	0,36	705,60
39	R.C.B.	15.493,14	1,07	16.577,66
40	R.C.B.	8.941,37	1,25	11.176,71
41	R.C.B.	14.424,78	1,25	18.030,98
				301,569.46
		315,006.08		

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV 2008
95
I.ª Secretaria.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



5.4.2.- TERCIARIO / TURÍSTICO (ET)

CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de equipamientos comerciales y turísticos.

SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M ²	INDICE POR PARCELA	EDIFICABILIDAD
9	E.T.	4.300,00	0,72	3.096,00
19	E.T.	3.000,00	0,72	2.160,00
29	E.T.	2.700,00	0,72	1.944,00
20 A	E.T.	6.175.85	1,07	6.608.16
33	E.T.	9.000,00	0,72	6.480,00
		25,175.85		20,288.16

Se garantizan los 10.000 m² de techo comercial privado a que se hacen referencia en la resolución de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de 26/10/89 y recogido en las Ordenanzas del Plan General en referencia a Ordenación Bahía fases 3 y 5, concretándose su localización en las manzanas, 19 y 29 completas y parte de la manzana 33 y la manzana 9, hasta totalizar los 10.000 m².

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV 2009
La Secretaria

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

En cumplimiento de la resolución de la Consejería y según se indicó anteriormente, se concreta el USO EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL en las siguientes manzanas:

Manzana 19: 2.160 m² t

Manzana 29: 1.944 m² t

Manzana 33: 3.000 m² t, serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m² asignados, hasta los 6.480 m², le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

Manzana 9: 2.896 m² t serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m² asignados, hasta los 3.096 m², le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

PLANEAMIENTO, GRADOS Y ORDENACIÓN:

La edificación se llevará a cabo según lo dispuesto y la ordenación será libre, descendiendo al nivel de precisión necesario previendo la posibilidad de elaborar Estudios de Detalle, para la ordenación de volúmenes o reajustes interiores del viario.

CONDICIONES COMPOSITIVAS

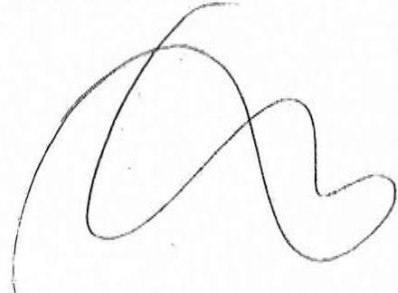
Por parcelas completas con los tipos descritos y previstos en el Plan Parcial, o que se determine en los Estudios de Detalle.

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV 2009
La Secretaria.

Ignacio García Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



5.4.3.- EQUIPAMIENTOS

CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de equipamientos sociales, cultural-docentes y deportivos.

SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M ²	INDICE COMPUTABLE	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	titularidad	uso
14	E.B.I.	6.693,33	0	0,00	publica	social
15	E.B.E.	3.000,00	0,05	150,00	privada	deportiva
22	E.B.D.	16.000,00	0	0,00	publico	docente
30	E.B.I.	3.306,67	0	0,00	publico	social
42	E.B.E.	3.209,20	0,05	160,46	privada	deportivo
		32.209,20		310,46		

A continuación se establecen los cuadros de características y parámetros para cada uno de los usos de equipamientos:

E.B.I.: Equipamiento social.

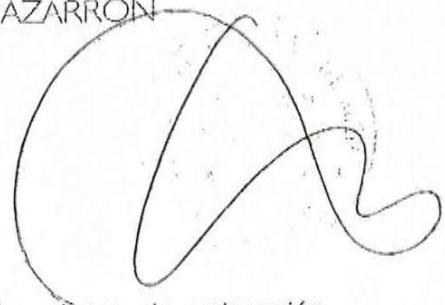
E.B.E.: Equipamiento deportivo y zonas verdes

E.B.D.: Equipamiento docente-cultural.

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV. 2009
La Secretaria,

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



5.4.4- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

CONCEPTO: Comprende las zonas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a dos conceptos: Jardines Públicos y Áreas de Juegos, que constituyen el sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

SUPERFICIE: Las superficies de parcelas destinadas a estos usos, son las siguientes:

Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE m²
12	EBE	9.474,18
16	EBE	15.571,42
26	EBE	7.916,02
28	EBE	5.971,44
35	EBE	4.318,49
38	EBE	6.707,98
43	EBE	30.448,49
		80.408,02

Cartagena, Noviembre de 2008

EL ARQUITECTO

Es fotocopia fiel de su original.
Certifico:
02 NOV. 2009
Secretaría.

IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ

