



ARQUITECTURA

**ELAN**

**PROMOTOR  
JUNTA DE COMPENSACION DE LA U.A Nº1 DEL PLAN  
PARCIAL "LA CAÑADICA"**

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL SECTOR  
S-03-17 "LA CAÑADICA" PGOU DE MAZARRON**

**MAYO 2005**

**ALFONSO MOLINOS ORTEGA  
ARQUITECTO**

DILIGENCIA para hacer constar  
que el presente documento  
cuyas hojas de 1a.ª  
y planos del 1.1-1.5/1-5/5.1-5.5  
sellados y rubricados por mi  
fueron aprobados

~~DEFINITIVAMENTE~~  
en sesión plenaria 31 MAYO 2005

EL SECRETARIO.

*Lactel*





**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-03-17 DEL  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE MAZARRON.**

**MEMORIA**

**INDICE DE LA MEMORIA**

**1.0. ANTECEDENTES.**

1.0.1. OBJETO.

1.0.2. EL P.G.M.O.U. DE MAZARRON COMO MARCO DE LA  
ACTUACION.

1.0.3. DISPOSICIONES ESPECIFICAS DEL P.G.M. DE MAZARRON PARA  
EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

1.0.4. CONTENIDO DE LOS P.P. QUE DESARROLLEN EL P.G.M. DE  
MAZARRON.

1.0.5. EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-03-17 ES DE INICIATIVA  
MUNICIPAL.

**1.1. MEMORIA INFORMATIVA.**

1.1.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL AMBITO TERRITORIAL  
DEL SECTOR S-03-17 DEL P.G.M.O.U. DE MAZARRON.

1.1.1.1. DESCRIPCION DEL AMBITO DEL SECTOR.

1.1.1.2. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.

1.1.1.2.1. GEOLOGIA.

1.1.1.2.1.1. Estratigrafía.

1.1.1.2.1.2. Tectónica.

1.1.1.2.1.3. Características geotécnicas.

- 1.1.1.2.1.4. Características sísmicas.
- 1.1.1.2.1.5. Características hidrográficas.
- 1.1.1.2.1.6. Interpretación geotécnica.
- 1.1.1.2.2. TOPOGRAFIA.

#### 1.1.1.3. CLIMATOLOGIA.

- 1.1.1.3.1. GENERALIDADES.
- 1.1.1.3.2. CONDICIONES TERMICAS.
- 1.1.1.3.3. PRECIPITACIONES.
- 1.1.1.3.4. VIENTOS.
- 1.1.1.3.5. ASOLEO.
- 1.1.1.3.6. RESUMEN.

#### 1.1.1.4. VEGETACION.

### 1.1.2. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL EN CUANTO A USOS DEL SUELO EN EL AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN PARCIAL.

#### 1.1.2.1. GENERALIDADES.

#### 1.1.2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

##### 1.1.2.2.1. USOS Y EDIFICACIONES ACTUALES DEL SUELO.

##### 1.1.2.2.2. INFRAESTRUCTURAS.

#### 1.1.2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

## 1.2. MEMORIA DE LA ORDENACION.

### 1.2.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN. ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.

### 1.2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE

#### 1.2.2.1. CONDICIONES DE LA INFORMACION.

#### 1.2.2.2. CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL Y LEY DEL SUELO.



1.2.2.3. CONDICIONANTES DE LA PROMOCION.

1.2.2.4. OBJETIVOS DE LA ACTUACION.

1.2.2.5. CRITERIOS DE LA ACTUACION.

1.2.3. LA ORDENACION. DESCRIPCION, ANALISIS Y JUSTIFICACION.

1.2.3.1. LA ORDENACION PROPUESTA.

1.2.3.1.1. RED DE COMUNICACIONES.

1.2.3.1.2. ZONIFICACION.

1.2.3.1.3. DIVISION DE POLIGONOS.

1.2.3.1.4. ESTRUCTURA URBANISTICA Y SISTEMA INTERIOR DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

1.2.3.1.5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES.

1.2.3.1.6. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DOTACIONES EXIGIDAS EN EL ANEXO DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.3. ANEXO A LA MEMORIA.

1.3.1. CUADRO DE CARACTERISTICAS SOBRE SUPERFICIE, MODULOS, USOS CUANTIFICADOS, ETC.

1.3.1.1. DESIGNACION DE ZONAS.

1.3.1.2. EDIFICABILIDAD.

1.3.1.3. MAGNITUDES.

1.3.1.4. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES.

1.3.1.5. EQUIPAMIENTOS DE CESION.

1.3.1.6. TOTAL PARCELAS DE CESION.

1.3.1.7. PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS.

1.3.1.8. RESUMEN DE PARCELAS LUCRATIVAS.

1.3.1.9. RESUMEN GENERAL.

1.3.2. APROVECHAMIENTO TIPO.

1.3.3. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

#### **1.4. ORDENANZAS REGULADORAS.**

1.4.1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

1.4.1.1. CALIFICACION DEL SUELO.

1.4.1.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

1.4.1.3. PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.4.1.3.1. RED VIARIA.

1.4.1.3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1.4.1.3.3. SANEAMIENTO.

1.4.1.3.4. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

1.4.1.3.5. RED DE ALUMBRADO.

1.4.1.3.6. RED DE TELEFONIA.

#### **1.5. ORDENANZAS REGULADORAS.**

1.5.1. ZONA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

1.5.2. ZONA COMERCIAL.

1.5.3. ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

1.5.4. ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

1.5.5. ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

1.5.6. ZONA DE SERVICIOS TECNICOS.



1.5.7. ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

**1.6. SISTEMA DE ACTUACION.**

1.6.1. GENERALIDADES.

**1.7. PLAN DE ETAPAS.**

1.7.1. ETAPAS DE URBANIZACION.

1.7.2. ETAPAS DE EDIFICACION.

**1.8. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

1.8.1. COSTES DE SUELO, INDEMNIZACIONES Y URBANIZACION.



## **1.0. ANTECEDENTES.**

### **1.0.1. OBJETO.**

Tiene por objeto el desarrollo del sector S-03-17 del Plan General Municipal de Mazarrón, de acuerdo con el encargo dado al arquitecto Alfonso Molinos Ortega, por el Ilmo. Ayuntamiento de Mazarrón.

Este Plan se redacta cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación vigente y con arreglo a las disposiciones específicas que al respecto establece el vigente Plan General.

### **1.0.2. EL P.G.M.O.U. DE MAZARRON COMO MARCO DE LA ACTUACION.**

Mazarrón dispone para la ordenación de su territorio de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 9 de mayo de 1991.

### **1.0.3. DISPOSICIONES ESPECIFICAS DEL P.G.M. DE MAZARRON PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Con independencia de los previstos en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento, las determinaciones o parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de este P.P. son las que al mismo hace referencia el P.G.M.O.U. en el apartado B.7.

### **1.0.4. CONTENIDO DE LOS P.P. QUE DESARROLLEN EL P.G.M. DE MAZARRON.**

El Plan General en su apartado B.7.2. establece el contenido preciso para los P. Parciales que lo desarrollen.

### **1.0.5. EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-03-17 ES DE INICIATIVA MUNICIPAL.**

El desarrollo del P.G.M.O.U. de Mazarrón mediante la redacción del P. Parcial S-03-17 es una actuación promovida por el Ayuntamiento según resolución de la Corporación en pleno.





## **1.1. MEMORIA INFORMATIVA.**

### **1.1.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL AMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR S-03-17 DEL P.G.M.O.U. DE MAZARRON.**

#### **1.1.1.1. DESCRIPCION DEL AMBITO DEL SECTOR.**

Es una superficie de 122.363 m<sup>2</sup>, a la que se agregan 13.540 m<sup>2</sup> de Sistema General Viario.

Está comprendida entre la carretera de las Atalayas, que define su límite Norte, siendo a la vez conexión con el suelo urbano residencial del núcleo de Mazarrón, el Sistema General Viario que limita el sector por su lado Suroeste y suelo urbano de uso industrial por su lado Este.

Se puede considerar el terreno como una pendiente uniforme de Norte a Sur, formando parte de el vertiente Norte de la Rambla de las Moreras, donde se encuentra enclavado el núcleo urbano de Mazarrón.

#### **1.1.1.2. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.**

##### **1.1.1.2.1. GEOLOGIA.**

**1.1.1.2.1.1. ESTRATIGRAFIA:** Todo el área está formada por materiales terciarios (miocenoMessiniense), del tipo margas y areniscas. Son rocas sedimentarias constituidas por una serie detrítica; en su base tiene un conglomerado poligénico de grano grueso a muy grueso. Encima existe una formación alternante de margas y areniscas; las margas, arcillosas de color amarillento, y areniscas calcáreas del tipo molasas.

**1.1.1.2.1.2. TECTONICA:** Los rasgos fundamentales de la zona son: por un lado, la acumulación de diferentes materiales, producida por las sucesivas superposiciones de mantos de corrimiento; por otro, los diferentes sistemas de fracturas que rompen la continuidad de las estructuras geológicas.

**1.1.1.2.1.3. CARACTERISTICAS GEOTECNICAS:** El sector de actuación se encuentra dentro de un terreno de capacidad de carga media y asientos de magnitud media. Podrían surgir algunos problemas ligados a la heterogeneidad litológica y a la falta, a priori, del conocimiento aproximado de la disposición del terreno. Podrían encontrarse yesos masivos o diseminados. Dada la agresividad de las aguas selenitosas

sobre los aglomerantes hidráulicos ordinarios deberá analizarse previamente a toda realización de obra.

**1.1.1.2.1.4. CARACTERISTICAS SISMICAS:** De acuerdo con el "Mapa de Zonas Sísmicas Generalizadas de la Península Ibérica" estamos dentro de un área de grado de sismicidad media, comprendido entre VII y VIII según la escala M.S.D. Es decir que los daños que podrían producirse, oscilarían entre moderados y acentuados, pero no daños graves. Por esta razón se deberá prever en las construcciones y edificaciones la posible aparición de fenómenos sísmicos, realizándolas según las directrices dadas por la Presidencia de Gobierno en su "Norma Sismorresistente, P.G. S-1 (1968) Parte A".

**1.1.1.2.1.5. CONDICIONES HIDROLOGICAS:** Los terrenos se consideran como impermeables con un drenaje por escorrentía superficial aceptable. Comprobando el nivel de diversos pozos de la zona, se observa la presencia de profundidades superiores a los 15 m en las zonas de cota baja, y muy superiores en zonas de cota alta.

La existencia de estos niveles freáticos, no es posible que tengan repercusiones geotécnicas en los proyectos constructivos, si bien por sus posibles grados de dureza y contenidos de componentes sulfurosos habrán de tomarse las precauciones necesarias para que no afecten a los hormigones, así como no emplearse para su fabricación.

**1.1.1.2.1.6. INTERPRETACION GEOTECNICA:** Según el Mapa Geotécnico General del Instituto Geológico y Minero de España, la zona presenta condiciones constructivas favorables, con problemas de tipo litológico únicamente. Litológicamente está formada por rocas volcánicas, morfología alomada, poca permeabilidad, drenaje aceptable por escorrentía superficial, con características mecánicas entre aceptables y favorables.

#### **1.1.1.2.2. TOPOGRAFIA.**

Todo el terreno tiene una ligera inclinación en dirección Norte-Sur con la zona más alta en el límite con la carretera de la Atalaya, y la zona más baja, en la zona próxima a la Rambla de las Moreras.

Las pendientes de las distintas áreas del sector son sensiblemente uniformes, por lo que no se considera innecesaria la confección del plano clinométrico, habiéndose estudiado simplemente la hipsometría.

#### **1.1.1.3. CLIMATOLOGIA.**



#### 1.1.1.3.1. GENERALIDADES.

La zona es muy uniforme climatológicamente, benigno de temperaturas, seco y con escasas y concentradas precipitaciones. La temperatura media anual podemos fijarla en 18° centígrados con una diferencia media entre máximos (27,9° en 3=3 julio y agosto) y mínimos (10,5° en el mes de febrero) de 17,4° centígrados.

En cuanto a las máximas absolutas se han registrado temperaturas de hasta 44°C en el mes de julio. Sin embargo en el litoral la máxima absoluta registrada es de 40°C y en general no se sobrepasa de los 38°C. Las estaciones registran mínimas absolutas que muy esporádicamente se sitúan por debajo de los 0°C. Las heladas son, por tanto, prácticamente, inexistentes.

Esta ausencia de temperaturas bajas en la vertiente costera es fundamental para explicar la presencia de especies fuertemente termófilas.

#### 1.1.1.3.2. CONDICIONES TERMICAS.

La NBE-CT-79 "Condiciones Térmicas en los edificios" de obligado cumplimiento a partir de su entrada en vigor el 22 de enero de 1980, sitúa a los terrenos objeto del presente Plan Parcial en la zona W.

Según lo anterior, el coeficiente de transmisión térmica a considerar en los proyectos de edificación será:

- K = 1,5 kcal/h m<sup>2</sup> °C en cerramiento.
- K = 5 kcal/h m<sup>2</sup> °C en carpint. exterior.
- K = 1,5 kcal/h m<sup>2</sup> °C en cubierta.

#### 1.1.1.3.3. PRECIPITACIONES.

El promedio de días despejados es de 82, los nubosos de 217, mientras el promedio de días 3p3 cubiertos es de tan sólo 67 (según el periodo 1975-1980). La precipitación media es de unos 300 mm anuales, y la humedad relativa media es del 57%. El déficit de aguas pluviales es muy grande, llegando a estar la evaporación potencial próxima a los 900 mm. En los datos de precipitaciones, se pone de manifiesto, la extrema sequía estival: ninguno de los observatorios considerados presenta un mes de verano con precipitaciones superiores a los 9 mm. El mes más seco es julio, con valores ínfimos que no superan los 5 mm.

El volumen de lluvia asciende bruscamente en octubre siendo esta época la de mayor intensidad. El máximo secundario se presenta entre enero y abril, mientras que en febrero y noviembre la gráfica muestra un brusco descenso, no tan acentuado como el estival.

Según las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas de protección oficial, los terrenos afectados por el presente Plan Parcial están incluidos en la zona pluviométrica "Z".

Ante la ausencia de otra regulación normativa, subsi-dariamente se considerará en los cálculos de las secciones de limahoyas, canalones, cazoletas de recogida de aguas y secciones de tuberías de desagües de pluviales una intensidad de lluvia de  $I = 50 \text{ mm/h}$ .

#### **1.1.1.3.4. VIENTOS.**

Los vientos con notable frecuencia son los del Oeste o Noroeste en los meses invernales y del Este o Sureste en los meses de primavera y verano. El viento más frecuente es de componente Sureste con un 39,7% anual.

El "Lebeche" de componente Suroeste, es cálido y seco por proceder del Sáhara y lleva en suspensión gran cantidad de partículas sólidas, sopla preferentemente en los meses de primavera y verano. Este viento influye negativamente en la vegetación por elevar la aridez, caldear la atmósfera y provocar un aumento de la transpiración, con lo que las plantas se agostan prematuramente.

#### **1.1.1.3.5. ASOLEO.**

El asoleo es el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante del Urbanismo siendo el factor más condicionante de la temperatura del aire. Esta varía siguiendo una curva semejante a las de horas-sol, pero retrasándose sus máximos y mínimos poco más de un mes, debido a la inercia térmica de la tierra que tarde mas en enfriarse y volverse a calentar, que la atmósfera que la envuelve. Es decir, los días más fríos y más calientes no corresponderán con los solsticios de invierno y verano (21 de diciembre y 21 de julio). Estas fechas precisamente serán las que sirvan para los cálculos de los días de mayor o menor temperatura anual.

Podemos aproximar las medidas de soleamiento en los distintos meses del año, basadas en las mediciones proporcionadas por el Instituto Meteorológico Nacional, obteniendo los siguientes valores:



ENERO	5 h	9'	JULIO	10 h	37'
FEBRERO	6 h	16'	AGOSTO	11 h	2'
MARZO	6 h	56'	SEPTIEMBRE	7 h	46'
ABRIL	7 h	15'	OCTUBRE	6 h	3'
MAYO	8 h	35'	NOVIEMBRE	6 h	42'
JUNIO	10 h	26'	DICIEMBRE	5 h	35'

Por cuanto normalmente los rayos de sol no encuentran siempre el camino abierto hacia la Tierra, sino que existen una serie de obstáculos (nubes, calima, nieblas, etc) que junto con las obstrucciones solares (edificios, montañas) reducen considerablemente las horas de sol para cualquier punto.

Este tipo de soleamiento, el teórico menos el obstruido, es lo que constituye el soleamiento efectivo, es decir que por cada hora de sol teórica sólo habrá un determinado porcentaje de efectiva.

Para la latitud 37° 30' puede suponerse por término medio el asoleo efectivo el 60% del asoleo teórico.

#### 1.1.1.3.6. RESUMEN.

Algunos autores se refieren al clima árido surestino al referirse a las condiciones climatológicas de la región, cuyo rasgo definitivo es la escasa precipitación lluviosa, la más baja de la península y, probablemente, de la Europa Mediterránea. Las lluvias anuales son siempre inferiores a 350 mm, lo que unido a las altas temperaturas, dan como resultado la aridez dominante en el sureste español. En todo caso, en las diferentes clasificaciones existentes, la denominación común aplicada es de clima árido.

La escasa oscilación térmica media, con veranos cálidos y largos, acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves, otoños agradables, temperaturas y primaveras de corta duración, son las características más acusadas. Estas situaciones son debidas al obstáculo natural representado por la Meseta y las cadenas montañosas que limitan la región frente a las borrascas atlánticas, portadoras de lluvia y al alejamiento de las depresiones del Norte del Mediterráneo – golfo de Lyon o Génova – que afecta a parte del levante Español. Por lo que se refiere a las borrascas suratlánticas, que penetran por el estrecho de Gibraltar y giran al noroeste, el área queda a sotavento y definida por las montañas, quedando únicamente afectada por el sector occidental de dichas borrascas, donde el ascenso del aire es menor y por lo tanto de lluvia.

#### **1.1.1.4. VEGETACION.**

En general puede considerarse este sector como estepario, con un clima desfavorable para la agricultura de secano. El suelo excesivamente pedregoso la hace también difícil de emplear para cultivos de regadío.

#### **1.1.2. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL POR LO QUE SE REFIERE A USOS DEL SUELO EN EL AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN PARCIAL.**

##### **1.1.2.1. GENERALIDADES.**

En los terrenos afectados por el Plan Parcial no son aconsejables los aprovechamientos agrícola y ganadero, ya que se encuentran muy próximos al núcleo de población y por consiguiente estas actividades pueden generar molestias a la población debido al empleo de fumigantes, a los residuos, olores, etc. Tampoco reúne condiciones para su aprovechamiento cinegético ni minero.

##### **1.1.2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRESTRUCTURAS EXISTENTES.**

###### **1.1.2.2.1. USOS Y EDIFICACIONES.**

En la actualidad en la zona objeto del Plan Parcial existe una vivienda señorial de principio de siglo y una plantación de agrios alrededor de la vivienda. En la zona centro-Norte existe una balsa de notables proporciones, con una tubería de suministro de agua que llega desde el límite de poniente del Plan Parcial. En el límite de levante del sector existe un trozo de terreno vallado que forma el patio de una nave de clasificación y envasado de frutos, colindante. En el extremo Noroeste existe una pequeña explotación ganadera en lamentable estado sanitario e higiénico. En el extremo Noreste existe una pequeña construcción rodeada de una cerca. El resto del sector no tiene ni cultivos ni edificaciones que deban ser mencionadas.

###### **1.1.2.2.2. INFRAESTRUCTURAS.**

Las únicas infraestructuras existentes en el interior del sector son una línea de media tensión y otras de baja.



### 1.1.2.3. PROPIEDADES.

Los propietarios incluidos en el área de actuación se relacionan a continuación, con la superficie y características principales de sus terrenos.

En el plano de información I-6, y, de acuerdo con los datos aportados por el Ayuntamiento, se grafían todas las parcelas incluidas por el Plan Parcial.

Nº	RELACION DE PROPIETARIOS	% EN EL SECTOR
1	Andrés Muñoz Megías	2,127
2	Ginés y Alfonso Hernández Zamora	4,547
3	María Martínez Fuentes	2,733
4	Antonia Martínez Fuentes	3,680
5	Inver-Poblet, S.A.	56,340
6	Javier Martínez Monche	0,700
7	Ayuntamiento de Mazarrón	6,992
8	Rosa Sánchez Agüera	3,474
9	Julián Campillo Méndez	15,282
10	Miguel Urrea Hernández	1,835
11	Francisca Martínez Fuentes	2,290
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>



## **1.2. MEMORIA DE LA ORDENACION.**

### **1.2.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN.**

El Plan Parcial desarrolla lo indicado en el Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón para la totalidad del sector S-03-17 del Suelo Urbanizable Programable del primer cuatrienio.

Esta Plan Parcial se formula dentro de los plazos previstos por el Programa de Actuación Urbanística del Plan General.

El Plan Parcial se corresponde con el planeamiento que desarrollo en cuanto a usos globales (residenciales), niveles de intensidad y sistemas generales viarios definidos a nivel de Plan General.

### **1.2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DE PLAN GENERAL Y DE LA INFORMACION URBANISTICA.**

#### **1.2.2.1. CONDICIONANTES DE LA INFORMACION.**

De la información urbanística, se deducen las condiciones físicas siguientes:

- Delimitación del sector ya prefijado en el Plan General.
- Terrenos con una suave pendiente hacia el sur.
- Subsuelo de rocas volcánicas con afloramiento esporádico (lomas) recubierto con una escasa capa superficial de tierra vegetal.
- Terreno impermeable con drenaje por escorrentía superficial, existiendo agua a profundidades superiores a los 15 m.
- Vientos predominantes del Sureste.
- Escasas precipitaciones.



### **1.2.2.2. CONDICIONES DEL PLAN GENERAL Y LEY DEL SUELO.**

En el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, se establece para el Sector S-03-17 las determinaciones siguientes:

Aprovechamiento del Plan Parcial ..... 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad ..... 75 viv/ha

### **1.2.2.3. CONDICIONANTES DE LA PROMOCION.**

Son las inherentes a la promoción municipal sobre un suelo que en su gran mayoría es de propiedad privada y diversificada, por lo que los aprovechamientos que resulten en las parcelas edificables resultantes de la ordenación urbanística son de iniciativa y promoción privada y diseños diversos en el tiempo y en el espacio, derivándose de ellos unas peculiares características de la gestión que han de presentar una rentabilidad adecuada que posibiliten el óptimo equilibrio entre el objetivo urbanístico y las posibilidades de edificación que hagan viable la gestión del plan.

### **1.2.2.4. OBJETIVOS DE LA ACTUACION.**

Los objetivos principales de la actuación consisten en: Desarrollar el P.G.M.O.U. de Mazarrón para la producción de suelo urbano de uso residencial en las proximidades y colindante con el actual núcleo de población, posibilitando el encauzamiento de diversas iniciativas edificatorias existentes.

Se realiza una ordenación del sector, que le caracterice como una zona urbana residencial, de densidad media-baja, integrado dentro del modelo de desarrollo marcado por el Plan General, como una unidad urbanística.



#### **1.2.2.5. CRITERIOS DE ACTUACION.**

Los criterios generales seguidos en la ordenación del sector han sido los siguientes:

Potenciación de los determinantes naturales del territorio, dando carta de naturaleza a tipología residencial de baja densidad.

Para ello se trata de conformar una serie de manzanas delimitadas por la red viaria interior del sector, de forma que ésta fuere complementaria al sistema de comunicaciones del Plan General.

Se sitúa el Sistema Interior de Dotaciones, según los casos, en colindancia con el Sistema General de Dotaciones del Núcleo Urbano, con el fin de aumentar la superficie de los módulos previstos en el Plan General y facilitar así su utilización óptima por los residentes.

Se sitúa el Sistema de Espacios Libres Sectorial, sobre todo, en las proximidades a centros de enseñanza y guardería para conseguir su complementación y su utilización múltiple en las diversas horas del día.

Se sitúan las reservas de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres, además de para permitir el uso inherente a su naturaleza, de forma que faciliten la posterior gestión del Plan Parcial, teniendo en cuenta la estructura de la propiedad del suelo.

#### **1.2.3. LA ORDENACION, DESCRIPCION, ANALISIS Y JUSTIFICACION.**

##### **1.2.3.1. LA ORDENACION PROPUESTA.**

Se contiene en los planos de proyecto, denominados:

- Zonificación y Polígonos.
- Edificación y Retranqueos.
- Red Viaria y Aparcamientos.
- Ordenación con Edificación estimada.
- Plan de Etapas.
- Esquemas de Servicios.

### 1.2.3.1.1. RED DE COMUNICACIONES.

La red de comunicaciones del Plan Parcial se apoya lógicamente en la del Plan General de la que es complementaria y en la cual se entronca.

Las secciones transversales de todas las calles proyectadas en este Plan Parcial son las siguientes:

VIAL	ANCHO EN M.				
	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA
T20	3.0	2.0	10.0	2.0	3.0
T16	2.0	---	7.0	4.5	3.0
T14	2.0	---	7.0	2.0	3.0
T12	2.0	---	7.0	---	3.0
T10	1.5	---	7.0	---	1.5
T9	1.5	---	6.0	---	1.5

Tendrán arbolado las calles cuyas aceras sean de 3 m con el fin de paliar en lo posible el excesivo asoleamiento que durante la mayor parte del año tiene la zona.

En el plano denominado Red Viaria y Aparcamientos se especifican los tipos así como sus rasantes.

Así mismo, se ha tenido presente la necesidad de eliminar las posibles barreras urbanísticas que afectan a personas impedidas y minusválidas de acuerdo con lo preceptuado en el art. 52.1 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto, se prevé el rebaje de la rasante de los bordillos en todos los puntos de cruce de la red de peatones y zonas de aparcamiento reservados para estas personas. En cumplimiento de la Orden 15/10/91 (accesibilidad).

### 1.2.3.1.2. ZONIFICACION.

El Plan General de Mazarrón al que se ha hecho referencia como antecedente a este Plan Parcial, fija el uso global residencial para el sector S-03-17.

La zonificación propuesta se recoge en el plano nº1 en el que se delimitan las zonas en que por su distinta utilización se divide el territorio urbano. La calificación pormenorizada del suelo prevista en el Plan Parcial es la siguiente:

- Residencial.
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.



- Centros docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Parque deportivo.
  - Equipamiento comercial.
  - Equipamiento social.
  - Red de comunicaciones.
- Aparcamientos.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas se contiene en el cuadro de características anexo a esta memoria.

#### **1.2.3.1.3. DIVISION EN POLIGONOS.**

La división del territorio en polígonos de actuación para la realización material para las previsiones del Plan Parcial, es una determinación que hace referencia a la gestión urbanística y es un requisito necesario para la puesta en práctica del Plan.

En el Plan Parcial que nos ocupa, se han delimitado 3 Polígonos teniendo en cuenta la estructura de la propiedad del suelo con el fin de facilitar su gestión, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 36 y 37 del Reglamento de Gestión al quedar igualados los aprovechamientos y cesiones de suelo de todos ellos.

#### **1.2.3.1.4. ESTRUCTURA URBANISTICA Y SISTEMA INTERIOR DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.**

La estructura urbanística responde al criterio general de que a cada polígono en que está dividido el Sector D-03-17 del Plan General le corresponde proporcionalmente a su extensión, igual superficie de cesiones y dotaciones.

La superficie de dotaciones y cesiones de acuerdo con los cuadros asciende a 73.007 m<sup>2</sup> distribuyéndose éstas de la forma siguiente:

	SUPERFICIE BRUTA DE POLIGONOS	CESIONES	
		PARCELAS	VIALES
P1	43.919	3.844	19.764
P2	73.407	15.706	23.720
P3	18.577	2.564	7.399
<b>TOTAL</b>	<b>135.903</b>	<b>22.114</b>	<b>50.893</b>

Como se puede apreciar, a cada polígono le corresponde aproximadamente el 53.72% de su superficie para cesiones y dotaciones, incluido el Sistema General Viario.

La distribución de las dotaciones se ha realizado de acuerdo a los siguientes criterios:

### ESPACIOS LIBRES

Han sido distribuidos homogéneamente por todo el sector, cuidando que su localización sea contigua o cercana a los equipamientos. Así pues, se han colocado el E.L. - 1 y E.L. - 4 cerca del Equipamiento Escolar, el E.L. - 5 rodeando el Equipamiento Social y el E.L. - 3 y el E.L. - 6 flanqueando la Zona Comercial.

### EQUIPAMIENTO ESCOLAR

PREESCOLAR: Ha sido prevista una parcela aislada y cercana al núcleo urbano con el fin de paliar su déficit, con una superficie de 1.208 m<sup>2</sup>.

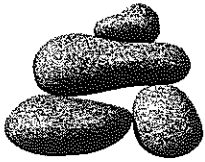
CENTRO DE E.G.B.: Los 5.067 m<sup>2</sup> de parcelas destinados a este uso se han dividido en dos lotes:

- E.G.B. - 1: Se ha colocado contiguo al centro docente en construcción en previsión de una necesaria ampliación.
- E.G.B. - 2: Cierra por el sur el núcleo de equipamientos centrados en el sector.

### SISTEMAS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Los sistemas de interés público y social se clasifican en este Plan Parcial, en dos apartados: los que se prevén de aprovechamiento lucrativo de carácter privado y los de carácter público.

Del primer tipo se ha previsto el equipamiento comercial cuya superficie construible, 4.204 m<sup>2</sup>, y parte del equipamiento social, 504 m<sup>2</sup>, se han incluido en las parcelas de uso residencial. De uso público se ha previsto una reserva de suelo, teniendo en cuenta los mínimos contemplados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, de la forma siguiente:



- Parque deportivo .....2.219 m<sup>2</sup>
- Equipamiento social ..... 554 m<sup>2</sup>

En el plano de zonificación se fijan exactamente las parcelas destinadas a parque deportivo y equipamiento social. La primera se hace coincidir con una parcela en cuyo centro existe una gran balsa de agua para riego, previendo la posibilidad de que se pueda convertir en piscina, y el equipamiento social se ubica en la edificación señorial que es centro del polígono 2, con el fin de propiciar su utilización como tal.

#### PLAZAS DE APARCAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se debe prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, que equivale a 367 aparcamientos, lo que es manifiestamente inferior a las 430 plazas adyacentes a viales proyectadas, de las que 10 plazas (el 2%) serán para usuarios minusválidos de dimensiones 4,50 x 3,30 m en cumplimiento del artículo 7.c del Anexo del Rto. de Planeamiento.

#### 1.2.3.1.5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES.

- A. En cuanto al uso: El uso global de los terrenos es residencial de conformidad al Plan General.
- B. En cuanto a la edificabilidad: La edificabilidad que se considera es de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie total del sector.

La superficie del sector sin incluir los sistemas generales es de 122.363 m<sup>2</sup>, por lo que la edificación lucrativa máxima que puede establecerse es de:

$$122.363 \times 0,3 = 36.709 \text{ m}^2$$

El número total de viviendas a efectos de cálculo de estándares será de:

$$36.709 / 100 = 367$$

- C. Reserva de equipamientos: Según el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- D.

**RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES:**

Viario ..... 13.540 m<sup>2</sup>

**RESERVAS PARA SISTEMAS LOCALES:**

Como reservas mínimas, las especificaciones en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para un conjunto de 367 viviendas:

Espacios libres de uso público ..... 12.237 m<sup>2</sup>  
Escolar ..... 5.000 m<sup>2</sup>  
Preescolar ..... 1.000 m<sup>2</sup>  
Deportivo ..... 2.200 m<sup>2</sup>  
Social ..... 1.101 m<sup>2</sup>

**TOTAL** ..... 21.538 m<sup>2</sup>

**1.2.3.1.6. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DOTACIONES EXIGIDAS EN EL ANEXO DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

Por tratarse de un planeamiento de carácter residencial del tipo denominado "UNIDAD BASICA", un conjunto entre 250 y 500 viviendas, le corresponde los siguientes módulos de reserva de dotaciones:

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

a) 10% s/sup. Sector neto ..... 12.237 m<sup>2</sup>  
b) 15 m<sup>2</sup>/viv. Jardines ..... 5.505 m<sup>2</sup>  
6 m<sup>2</sup>/viv. Juegos niños ..... 2.202 m<sup>2</sup>

De las dos posibilidades que establece el Reglamento de Planeamiento debe tomarse la a) por dar mayor superficie, por lo que tendremos un mínimo de 12.237 m<sup>2</sup>.

En el Plan Parcial se considera una superficie algo mayor.

2. Centros docentes:

Preescolar: 2 m<sup>2</sup>/viv. .... 734 m<sup>2</sup>  
E.G.B.: 10 m<sup>2</sup>/viv. .... 3.670 m<sup>2</sup>



En el Plan Parcial se dedican tres parcelas, una a preescolar y otras dos para EGB, con el fin de adaptarnos a la ampliación de la parcela existente de EGB y la integración dentro del Plan Parcial de una balsa que puede utilizarse para realizar una piscina deportiva que se integraría dentro del conjunto escolar existente.

3.

4. Servicios de interés público y social:

- 3.1. Parque deportivo: 6 m<sup>2</sup>/viv. .... 2.200 m<sup>2</sup>
- 3.2. Equipamiento comercial: 1 m<sup>2</sup>/viv. .... 367 m<sup>2</sup>
- 3.3. Equipamiento social: 3 m<sup>2</sup>/viv. .... 1.101 m<sup>2</sup>

5. Plazas de aparcamiento: 1 plaza/viv. = 370 plazas.





### 1.3. ANEXO A LA MEMORIA.

#### 1.3.1. CUADRO DE CARACTERISTICAS SOBRE SUPERFICIE, MODULOS, USOS CUANTIFICADOS, ETC.

##### 1.3.1.1. DESIGNACION DE ZONAS:

En este Plan Parcial, se adoptan las siguientes designaciones de zonas para la distribución de la edificabilidad global en áreas homogéneas de uso e intensidad, siguiendo la nomenclatura del Plan General: RU (Residencial unifamiliar).

##### 1.3.1.2. EDIFICABILIDAD.

La superficie del sector sin incluir los sistemas generales es de 122.363 m<sup>2</sup>, por lo que la edificación lucrativa máxima que puede establecerse es de:

$$122.363 \times 0,3 = 36.709 \text{ m}^2$$

El número total de viviendas a efectos de cálculo de estándares será de:

$$36.709 / 100 = 367$$

##### 1.3.1.3. MAGNITUDES GLOBALES:

SUPERFICIE DEL SECTOR .....	122.363 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL .....	13.540 m <sup>2</sup>
	<hr/>
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRITORIO .....	135.903 m <sup>2</sup>
- Índice Edificabilidad .....	
- Edificación total: 0,3 x 122.363 = .....	36.540 m <sup>2</sup>
- N° de viv. para cálculo de dotaciones .....	367 unid.

### 1.3.1.4. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES:

Viario ..... 13.540 m<sup>2</sup>

### 1.3.1.5. EQUIPAMIENTOS DE CESION.

#### A.- ESPACIOS LIBRES:

	P1	P2	P3	TOTAL
E.L. 1		1.890		1.890
E.L. 2		1.019		1.019
E.L. 3		366	785	1.151
E.L. 4	724	536		1.260
E.L. 5		4.114		4.114
E.L. 6			1.552	1.552
E.L. 7		1.853	227	2.080
<b>TOTAL</b>	<b>724</b>	<b>9.778</b>	<b>2.564</b>	<b>13.066</b>

#### B.- EQUIPAMIENTO ESCOLAR:

	P1	P2	P3	TOTAL
Preescolar	1.208			1.208
EGB 1	1.859			1.859
EGB 2		3.208		3.208
<b>TOTAL</b>	<b>3.067</b>	<b>3.208</b>	<b>0</b>	<b>6.275</b>

#### C.- OTROS EQUIPAMIENTOS:

	P1	P2	P3	TOTAL
Deportivo	53	2.166		2.219
Social		554		554

### 1.3.1.6. TOTAL PARCELAS DE CESION

	P1	P2	P3	TOTAL
E.L.	724	9.778	2.564	13.066
Escolar	3.067	3.208		6.275
Deportivo	53	2.166		2.219
Social (cesión)		554		554
<b>TOTAL</b>	<b>3.844</b>	<b>15.706</b>	<b>2.564</b>	<b>22.114</b>



**1.3.1.7. PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS**

**RESIDENCIAL**

MANZANA	P1	P2	P3	TOTAL
1	4.882			
2	3.552			
3	1.028			
4	3.312			
5	2.828			
6	2.332			
7	2.370			
8		3.239		
9		2.213		
10		3.022		
11		1.288		
12		1.669		
13		2.430		
14		3.248		
15		1.400		
16		2.495		
17		2.104		
18		1.759		
19		1.946		
20		2.104		
21		4.560		
22			1.871	
23			2.539	

**COMERCIAL**

MANZANA	P1	P2	P3	TOTAL
comercial			4.204	

**SOCIAL**

MANZANA	P1	P2	P3	TOTAL
social		504		

### 1.3.1.8. RESUMEN DE PARCELAS LUCRATIVAS.

	P1	P2	P3	TOTAL
RESIDENCIAL	20.304	33.477	4.410	58.191
SOCIAL		504		504
COMERCIAL			4.204	4.204
<b>TOTAL</b>	<b>20.304</b>	<b>33.971</b>	<b>8.614</b>	<b>62.899</b>

### 1.3.1.9. RESUMEN GENERAL.

	SUPERFICIE	PARCELAS LUCRATIVAS		CESIONES	
		Parcelas	%	Parcelas	Viales
P1	43.919	20.304	46,24%	3.844	19.764
P2	73.407	33.971	46,28%	15.706	23.720
P3	18.577	8.614	46,37%	2.564	7.399
<b>TOTAL</b>	<b>135.903</b>	<b>62.899</b>	<b>46,28%</b>	<b>22.114</b>	<b>50.893</b>

### 1.3.2. APROVECHAMIENTO TIPO.

Los artículos 32 a 36 de la Ley de Reforma definen el aprovechamiento tipo como la relación entre la superficie construible del uso y tipología edificatoria del área de reparto, por cada m<sup>2</sup> de suelo ordenado.

	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	APROV. (m <sup>2</sup> )	Ap. Homog. (U.U.)
SECTOR	122.363	0,3	36.709	36.675
SGEL	13.540	0,0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>135.903</b>	<b>0,27</b>	<b>36.709</b>	<b>36.675</b>

$$\text{EDIFICABILIDAD} = \frac{36.709}{135.903} = 0,2701117 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$\text{APROVECHAMIENTO TIPO} = \frac{36.675}{135.903} = 0,2698615 \text{ U.U./m}^2$$

### CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR

Superficie construible de uso residencial .....	33.979 m <sup>2</sup>
Superficie construible de uso comercial .....	2.438 m <sup>2</sup>
Superficie construible de uso social .....	292 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>36.709 m<sup>2</sup></b>



Superficie sector ..... 135.903 m<sup>2</sup>

Coeficientes de homogeneización:

En uso residencial ..... 1  
 En uso comercial..... 0.99  
 En uso social ..... 0.97

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado:

Residencial: 33.979 x 1 = ..... 33.979 U.U./hom.  
 Comercial: 2.438 x 0.99 = ..... 2.413 U.U./hom.  
 Social: 292 x 0.97 = ..... 283 U.U./hom.  
 -----  
 36.675 U.U./hom.

Aprovechamiento tipo del sector:

$$36.675 / 135.903 = 0,27 \text{ U.U./m}^2$$

### 1.3.3. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

El aprovechamiento lucrativo urbanístico patrimonializable será el 85% del aprovechamiento lucrativo, correspondiendo el otro 15% al Ayuntamiento.

Aprovechamiento urbanístico patrimonializable:

$$0,85 \times 36.675 = 31.174 \text{ U.U.}$$

$$0,85 \times 36.704 = 31.198 \text{ m}^2$$

Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento:

$$0,15 \times 36.675 = 5.501 \text{ U.U.}$$

$$0,15 \times 36.704 = 5.506 \text{ m}^2$$



## **1.4. ORDENANZAS REGULADORAS.**

### **1.4.1.1. CALIFICACION DEL SUELO.**

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado como “Suelo Urbanizable Programado”, al estar comprendido dentro del sector S-03-17 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Mazarrón.

El uso global fijado en dicho sector, por lo tanto de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan Parcial, es el de “residencial”.

### **1.4.1.2. ESTUDIO DE DETALLE.**

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que una vez redactado, aprobado y realizado el proyecto de urbanización correspondiente, es decir, tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

Si bien no se considera preciso el desarrollo del Plan Parcial en Estudios de Detalle, estos podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.
- Completar, en su caso, la red viaria interior de las parcelas que resultasen necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

### **1.4.1.3. PROYECTOS DE URBANIZACION.**

El Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrolla el Plan Parcial han de ser proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica, en suelo urbanizable programado, comprendido en su ámbito territorial, la realización material del Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización, deberán referirse, al menos, a la totalidad de un Polígono en los que se divide el sector S-03-17 a los efectos de su gestión. Constituirá un instrumento para el desarrollo de las determinaciones en cuanto a las obras de urbanización siguientes:

#### 1.4.1.3.1. RED VIARIA.

Además de las características técnicas generales que se indican en el apartado de Normas Urbanísticas, dentro del epígrafe de Normas para la Redacción de Proyectos de Obras de Urbanización, se esta Memoria, se tendrá en cuenta las siguientes secciones viarias tipo:

VIAL	ANCHO EN M.				
	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA
T20	3.0	2.0	10.0	2.0	3.0
T16	2.0	-	7.0	4.5	3.0
T14	2.0	-	7.0	2.0	3.0
T12	2.0	-	7.0	-	3.0
T10	1.5	-	7.0	-	1.5
T9	1.5	-	6.0	-	1.5

#### 1.4.1.3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA:

##### Acometida:

Esta conducción será de las dimensiones y características adecuadas para abastecer a este sector.

Se realizará en la conducción municipal existente junto a la carretera de la Atalaya.

##### Red interior:

Las arterias principales siguen los viales de mayor ancho, el resto de la red se ramifica a efectos de cálculo pero previendo puntos de unión para la formación de mallas cerradas que equilibren presiones y permitan suministros alternativos.

##### Bases de Cálculo:

La dotación a considerar es de 250 litros/habitante diaria, que incluye tanto los consumos domésticos, como riegos, pérdidas y otros. Para las edificaciones rotacionales se considerará una unidad de consumo equivalente a cada 300 m<sup>2</sup> de superficie construida en las parcelas de uso deportivo, 350 m<sup>2</sup> en las parcelas de uso escolar. El coeficiente de punta utilizado es 2,4 lo que equivale a un consumo de la dotación indicada en 10 horas.



No se considera necesaria la construcción de un depósito regulador pues la acometida se realiza directamente desde la red municipal. La red de distribución comprende la instalación de un sistema contra incendios. Se tendrá en cuenta un caudal de 500 litros/minuto durante 2 horas con una presión mínima de 10 mca.

Los diámetros interiores mínimos serán de 100 mm para la red de distribución y contra incendios y de 80 mm para la red de riegos y ramales secundarios.

#### **Dotaciones:**

El territorio objeto del Plan Parcial es residencial, con locales comerciales y equipamientos para los propios vecinos, no existiendo ninguna manzana o parcela, que permita la construcción de industrias u otro tipo de instalaciones que haga prever consumos de agua distintos de los usuales. La dotación de agua será de 250 litros diarios por habitante, con un coeficiente punta total por hora y estaciones de 2,4.1m<sup>6</sup>.

#### **1.4.1.3.3. SANEAMIENTO.**

##### **CARACTERISTICAS GENERALES:**

Por la naturaleza de la obra de urbanización y las circunstancias de colectores municipales exteriores, se prevé un sistema de colectores por gravedad, siguiendo las pendientes naturales del terreno, ya que los viales no alteran sustancialmente la topografía existente.

##### **ACOMETIDAS:**

La acometida se realizará en el punto indicado en el plano donde existe suficiente sección para absorber el caudal previsto.

La acometida se realizará en el punto mas bajo del sector, en la carretera de Mazarrón-Aguilas en la nueva conducción municipal existente.

##### **Red interior:**

Toda la red interior se diseña por gravedad hasta el punto de menor cota, desde allí discurre una tubería de presión hasta el entronque.

##### **Bases de cálculo:**



Se considera una dotación por habitante y día de 250 litros, con un coeficiente de punta de 2,4. Para las dotaciones se considerará una vivienda equivalente cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### **Características de las redes:**

Las tuberías de la red se construirán con tubos de hormigón vibrocentrifugado, con junta de goma y sobre lecho de arena, pero siempre siguiendo los criterios de la Ordenanza Municipal de Alcantarillado, procurando que la pendiente de la red se adapte a la del vial por donde discurre, y teniendo un recubrimiento al menos 1 m, sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente.

#### **1.4.1.3.4. RED DE ENERGIA ELECTRICA.**

##### **Conexiones con las redes generales:**

Se realizarán transformando la energía de alta tensión que discurre por las proximidades del Plan Parcial y distribuyéndola en baja a las parcelas resultantes. Tanto las acometidas en alta o media tensión como la posterior distribución en baja, se realizarán de forma subterránea y de conformidad con los Reglamentos y Disposiciones vigentes.

##### **Redes de media tensión:**

La red será mallada con cable subterráneo de media tensión, será al menos de 150 mm<sup>2</sup> de sección, en aluminio tipo R.S.F-01-3, designación UNE-P3P FJ, que admite una intensidad de 265 Amp. El cable irá ubicado en una zanja de 1,10 m de profundidad y 0,60 m de ancha; en el fondo de la zanja se colocará una capa de arena de 10 cm de espesor, sobre la cual se colocará el cable que cubrirá con otra capa de arena de 15 cm; encima de esta arena, se colocará una hilera de rasilla de tizón y a continuación el relleno seleccionado hasta la cota del acerado; 30 cm por encima de las rasillas, se colocará una cinta de plástico "Atención cables". Los cruces de calzadas se ejecutarán embutiendo el cable en un tubo hormigonado.

##### **Centros de Transformación:**

La instalación eléctrica se situará en celdas prefabricadas tipo FUNTAN-STF 24/2 de dimensiones 2,20 m de alto, 1,03 m de ancho y 1 m de fondo.



El número de celdas serán las siguientes, una celda de entrada, otra celda por cada salida, previendo siempre una salida de reserva y una celda por transformador previendo únicamente su ubicación.

Los transformadores será de 400 o 630 D.V.A. tipo normalizado por Hidroeléctrica Española, con primario para 11/20 K.V. y el secundario para una tensión de suministro de 220/380 V.

Los puentes de baja tensión de enlace entre los transformadores y los cuadros de salida serán cables unipolares de aluminio de 240 m/m<sup>2</sup> de sección, con aislamiento y cubierta de polietileno reticulado.

Toda la maquinaria, seccionadores y aparamenta estará conectada a tierra de forma reglamentaria.

#### **Redes de Baja Tensión:**

Las redes de baja tensión estarán formadas por una serie de anillos cerrados que partiendo de los cuadros de baja tensión de transformadores, rodean las distintas manzanas para dar servicio a los cuadros generales de protección situados a la entrada de los edificios, o a los armarios tipo urbanización en las manzanas de dúplex.

El suministro será de 380 voltios, en trifásico, estando formado los cables por una terna de fase y 6 neutro, con tensiones de 380 voltios entre fases y 220 voltios entre fase y neutro.

#### **Bases Genéricas de Cálculo:**

Las redes eléctricas de baja tensión se calculan como anillos abiertos, capaces de suministrar las potencias demandadas en cada cuadro general de protección o armario tipo urbanización, con una pérdida de potencia inferior a 19 voltios que corresponde al 5%.

La potencia demandada en cada punto de consumo se evaluará en función de las viviendas y locales que de él se suministren aplicando los correspondientes coeficientes de simultaneidad 3,3.

La intensidad máxima admisible y potencia que pueden suministrar los conductores de baja tensión son:

Sección (m <sup>2</sup> /m2)	Intensidad (Amperios)	Potencia (kW)
50	180	107
95	260	154
150	330	195
240	430	255

Para el cálculo de las secciones de conductores se tendrán en cuenta los coeficientes de corrección de las intensidades admisibles, en función del número de haces por zanjas que se proyecten.

La potencia de los transformadores se calculará, considerando la suma de potencias de los distintos circuitos de baja tensión que deben ser suministrados, aplicando el correspondiente coeficiente de simultaneidad en función del número de circuitos. El factor de potencia a considerar será de 0,9.

Los puentes de baja tensión serán los siguientes:

P (KVA)	I (Amp.)	Nº fases	Nº neutro
400	610	2 x 240	1 x 240
630	960	3 x 240	2 x 240

En todos los cálculos y diseños se tendrán en consideración el Reglamento de Electricidad para Baja y Media Tensión y las Normas de Hidroeléctrica.

#### **1.4.1.3.5. RED DE ALUMBRADO.**

##### **Generalidades:**

Todos los viales y demás espacios de uso público deberán quedar iluminados mediante báculos fijos y luminarias de reducción de flujo, de acuerdo con las recomendaciones para la reducción del consumo energético.

La iluminación mínima de los viales será la siguiente: 3,3.



Categoría de la vía	Nivel luminoso mínimo	Coefficiente uniformidad mínimo	Potencia instalada máxima
Primer orden	25 lux	Medio 0,65 General 0,35	3 W/m <sup>2</sup>
Segundo orden	20 lux	0,55 0,30	2 W/m <sup>2</sup>
Tercer orden	16 lux	0,50	1,5 W/m <sup>2</sup>
Parques, jardines, paseos	20 lux	-	1 W/m <sup>2</sup>

La instalación estará prevista con reducción de iluminación y de la potencia consumida a partir de la hora que determine la Ley; la potencia en funcionamiento durante las horas de reducción, estará comprendida entre el 50 y el 60% del total.

#### Clasificación viaria:

Los espacios públicos que precisamos iluminar los podemos clasificar en tres grupos:

- Calzadas para el tráfico rodado.
- Vías peatonales y paseos.
- Espacios libres.

Podemos prever que el tráfico rodado que circule por las calles del territorio tendrá un carácter estrictamente local, clasificándose los viales como secundarios.

#### Niveles de iluminación:

Los niveles de iluminación mínimo, deben de ser similares a los existentes en otros 33 barrios y pedanías de Mazarrón, por consiguiente fijamos estos niveles en los siguientes:

Calles de tráfico rodado	25-16 Lux.
Vías peatonales	10 Lux.
Espacios libres 1	0 Lux.

En cuanto a los espacios libres, no es necesario una iluminación de gran uniformidad, admitiéndose zonas de baja iluminación en los espacios menos utilizados, aunque suficiente para garantizar la seguridad del tránsito de peatones.

Será preciso estudiar la distribución y tipo de arbolado para que no exista un desaprovechamiento del flujo luminoso sobre los pavimentos. En este tipo de alumbrado es preciso debido al gran coste de la potencia instalada y posterior consumo, que se fije unos máximos de potencia instalada que fijamos en los siguientes valores:

Calles de tráfico rodado	3 - 1,5 W/m <sup>2</sup>
Vías peatonales	1 W/m <sup>2</sup>
Espacios libres	1 W/m <sup>2</sup>

#### **Situación Centros de Maniobra:**

Los cuadros de protección y medidas de alumbrado público, se instalarán en las fachadas de los centros de transformación, de la forma usual al resto de las instalaciones de este tipo de la ciudad. Constarán de dos armarios: uno, para los contadores de activa y reactiva, y protección general, y otro armario de maniobra del alumbrado público. El cuadro de maniobra será para dar servicio a dos circuitos de alumbrado permanente y reducido, en sus modalidades de manual y automático, para lo cual dispondrá de reloj programable y célula fotoeléctrica, protegido todas las fases y circuito con sus correspondientes fusibles e interruptores magnetotérmicos.

#### **Características de las redes:**

El alumbrado público estará formado por las correspondientes redes y puntos de alumbrado.

Las redes serán subterráneas, formadas por canalizaciones de plástico corrugado protegidos de hormigón, con las secciones tipo en aceras y cruces de calzadas que fija el reglamento de baja tensión. Los conductores serán de cobre electrolítico para 1000 voltios con aislamiento y cubierta de P.V.C.; el suministro será trifásico a 380 voltios, conectando cada punto de luz entre fase y neutro compensando las fasees.

La sección mínima será de 6m/m<sup>2</sup>. El cálculo de las secciones necesarias se hará para no sobrepasar las caídas máximas de tensión admisibles, aunque se comprobará la intensidad máxima admisible por los conductores.

Se colocarán arquetas de hormigón prefabricada en cambios de alineación y cruces de calzadas, donde se preverá un tubo de reserva. Los báculos serán de chapa galvanizada de al menos 3 m/m de espesor, conectados a tierra individualmente con picas de 2 m de longitud y 16 m/m de diámetro y cable de cobre desnudo de 35 m/m<sup>2</sup>.



Las luminarias de los viales de tráfico rodado serán cerradas con lámparas de sodio de alta tensión y potencia adecuada para conseguir la iluminación exigida.

Los paseos y espacios libres se iluminarán con globos e policarbonatos situados sobre columnas de 4 m de altura.

En los cálculos y diseño del alumbrado público, se seguirán las especificaciones del Reglamento de Baja Tensión y las normas y características para este tipo de instalaciones del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón.

#### **1.4.1.3.6. RED DE TELEFONIA.**

##### **Generalidades:**

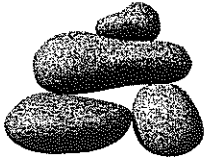
Se prevé, en principio, una derivación desde la red existente, no obstante el trazado definitivo quedará a expensas de la programación de la Compañía Telefónica Nacional de España.

##### **Características de las redes:**

Las redes de telefonía, serán del tipo subterráneo, no admitiéndose postes en la vía pública o cruces aéreos, no obstante se admitirá en las fachadas las cajas de distribución y las acometidas domiciliarias.

En las manzanas de bajo número de líneas telefónicas, tales como centro de EGB, Guardería, polideportivo, etc, se admitirá la acometida aérea.

Las canalizaciones serán tubos de P.V.C. hormigonados, con las secciones tipo y disposición de los tubos normalizados por Telefónica. Las cámaras y arquetas de registro serán de hormigón armado igualmente normalizadas.



## 1.5. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1.5.1. ZONA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

#### USO GENERICO: RESIDENCIAL

- **Parcela mínima:** 220 m<sup>2</sup>.
- **Ancho mínimo fachada:** 12 m.
- En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o parte de las mismas, no será necesarios cumplir las condiciones de parcela ni fachada para cada una de las viviendas resultantes.
- **Edificabilidad máxima:** 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Altura máxima:** 3 plantas (10 m) ocupando la tercera planta el 50% como máximo de la superficie ocupable.
- **Ocupación máxima:** 70% de la superficie del solar.
- **Retranqueos:** 3 m desde la fachada se destinarán a jardín.
- **Garajes:** Podrán adosarse a los linderos laterales.
- **Aparcamientos mínimos:** 1 cada vivienda. Una cochera de máximo 30 m<sup>2</sup> por viviendas no consume edificabilidad.

#### USOS O ACTIVIDADES:

##### Usos compatibles:

- Equipamientos Básicos.

##### Usos incompatibles:

- Industrial.
- Equipamiento Recreativo.

### **1.5.2. ZONA COMERCIAL.**

**USO GENERICO: Comercial**

- **Edificabilidad máxima:** 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Altura máxima:** 2 plantas (7 m).
- **Ocupación máxima:** 58% de la superficie del solar.
- **Tipologías características:** Equipamiento.

**USOS O ACTIVIDADES:**

- Uso comercial.

**Usos compatibles:**

- Industrial.
- Residencial P. piso.





### 1.5.3. ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

**USO GENERICO:** Equipamiento.

- **Edificabilidad máxima:** 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Altura máxima:** 3 plantas (10 m) ocupando la tercera planta el 50% como máximo de la superficie ocupable.
- **Ocupación máxima:** 100% de la superficie del solar.
- **Tipologías características:** Equipamiento.

**USOS O ACTIVIDADES:**

**Usos compatibles:**

- Social.
- Sanitario.
- Administrativo.

**Usos incompatibles:**

- Industrial.
- Equipamiento Recreativo Abierto.

#### **1.5.4. ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

**USO GENERICO:** Equipamiento.

- **Edificabilidad máxima:** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Altura máxima:** 9 m.
- **Ocupación máxima:** 60% de la superficie del solar.
- **Tipologías características:** Equipamiento Básico Intensivo.

**USOS O ACTIVIDADES:**

**Usos compatibles:**

- Equipamiento básico extensivo, equipamiento básico docente, terciario o recreativo cerrado complementario al principal.

**Usos incompatibles:**

- Residencial.
- Industrial.
- Equipamiento Recreativo Abierto.



### **1.5.5. ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR.**

**USO GENERICO:** Equipamiento Docente.

- **Edificabilidad máxima:** 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Altura máxima:** 2 plantas (7 m).
- **Ocupación máxima:** 50% de la superficie del solar.
- **Tipologías características:** Equipamiento.

**USOS O ACTIVIDADES:**

**Usos compatibles:**

- Equipamiento básico extensivo.
- Equipamiento básico intensivo complementario del principal.

**Usos incompatibles:**

- Residencial.
- Industrial.
- Equipamiento Recreativo.

### **1.5.6. ZONA DE SERVICIOS TECNICOS.**

**USO GENERICO:** Servicios técnicos que constituyen las infraestructuras básicas de la urbanización.

- **Edificabilidad máxima:** 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – Altura.
- **Altura máxima:** 1 planta (3 m).
- **Ocupación máxima:** 100% de la superficie del solar.
- **Tipologías características:** Equipamiento.

#### **USOS O ACTIVIDADES:**

##### **Usos compatibles:**

- Aquellos usos complementarios del principal necesarios para el buen funcionamiento de la instalación o infraestructura que se autorice.

##### **Usos incompatibles:**

- Residencial.
- Industrial.
- Equipamiento.



### **1.5.7. ZONA DE ESPACIOS LIBRES.**

**USO GENERICO:** Espacios libres de uso público.

En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación o privatización, debiendo ordenarse de acuerdo a lo estipulado en el Plan General de Mazarrón.



## **1.6. SISTEMA DE ACTUACION.**

### **1.6.1. GENERALIDADES.**

- A. El sistema de actuación será el de Compensación. Los propietarios de los terrenos estarán obligados a integrarse en las Juntas de Compensación que se constituyan para su ejecución. El sistema de actuación podrá pasar a ser de expropiación en los casos previstos en el punto e) de este artículo.
- B. Este Plan Parcial tiene por finalidad la ordenación y urbanización de los terrenos delimitados, por lo que se acomoda a las características técnicas y a las magnitudes señaladas en el Plan General, respetando sus previsiones en cuanto a las dotaciones, servicios y equipamientos previstos en su ámbito. No altera usos previstos en el Plan General, ni admite usos declarados incompatibles con el mismo. Tampoco establece aquellos que resultan incompatibles con la estructura general del territorio.
- C. Este Plan Parcial se formula directamente por el Ayuntamiento de Mazarrón, y su ejecución se llevará a cabo por los propietarios de los terrenos.
- D. Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en proporción al aprovechamiento urbanístico que obtuvieran. El importe será el de las obras de urbanización que se relacionan en los art. 59, 60 y 61 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.
- E. Si los titulares de terrenos incluidos en el Plan Parcial no se integrasen en las Juntas de Compensación respectivas, la aprobación del Plan Parcial implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a los efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior, según establece el artículo 226 del Reglamento de Gestión Urbanística.



## **1.7. PLAN DE ETAPAS.**

### **1.7.1. ETAPAS DE URBANIZACION.**

Para el desarrollo y ejecución de la urbanización se fijan tres polígonos y dos etapas a desarrollar en dos periodos de cuatro años por un total de ocho años.

- En la primera etapa se ejecutarán el 50% del polígono 1 y el 50% del polígono 2.
- En la segunda etapa se ejecutarán el resto de las obras de urbanización.
- En correspondencia con las etapas descritas, se desarrollarán los proyectos de compensación y las cesiones obligatorias, equidistribución y urbanización a que se refiere la Reforma de la Ley del Suelo de 1990.
- Las dos etapas descritas podrán ser refundidas en una única etapa a desarrollar en ocho años si los propietarios del suelo así lo solicitaran.

### **1.7.2. ETAPA DE EDIFICACION.**

En coincidencia con las etapas de urbanización, la edificación se desarrollará paralelamente a la misma, estableciéndose un período de carencia de dos años respecto a la finalización de las obras de urbanización para dar comienzo a las de edificación, que habrá de desarrollarse en el plazo de ocho años al menos el 50% de la edificación.

No obstante y conforme a lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del Suelo, podrán realizarse las edificaciones simultáneamente a la urbanización, siempre que se establezcan las garantías que se determinen reglamentariamente.

## **1.8. ESTUDIO ECONOMICO – FINANCIERO.**

### **1.8.1. COSTES DE SUELO, URBANIZACION E INDEMNIZACIONES.**

#### **CONSIDERACIONES GENERALES:**

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará el Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios.

Las variaciones del índice general deberán por tanto, repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

### **VALOR DEL SUELO:**

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 500 pts/m<sup>2</sup>, lo cual nos da un valor total de:

$$500 \times 135.903 = 67.951.500 \text{ Pts (408.396,74 €)}$$

### **COSTES DE INDEMNIZACIONES:**

Una estimación de los edificios, instalaciones, plantaciones y cultivos existentes en el sector, permite asegurar que no hay necesidad de efectuar indemnización alguna.

### **COSTES DE URBANIZACION:**

#### **A) EXPLANACION Y PAVIMENTACION.**

Incluye movimiento de tierras, explanación, afirmado en vías arteriales, vías secundarias, aparcamientos, bordillos, loseta hidráulica sobre solera de hormigón y señalización horizontal y vertical.

$$85.434.555 \text{ Pts (513.472,02 €)}$$

#### **B) RED DE AGUA.**

Incluye la red interior de abastecimiento, riego e hidrantes y conexión con la red general.

$$20.483.183 \text{ Pts (123.106,41€)}$$

#### **C) RED DE SANEAMIENTO.**

Incluye la red interior y conexión con la red municipal fuera del sector.

$$32.382.295 \text{ Pts (194.621,51 €)}$$

#### **D) JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.**

$$10.184.492 \text{ Pts (61.210,03 €)}$$





E) ELECTRIFICACION.

Incluye redes interiores en baja y media tensión, centros transformadores y soterramiento de línea aérea de media tensión.

**35.384.491 Pts (212.665,07 €)**

F) ALUMBRADO PUBLICO.

**17.882.483 Pts (107.475,89 €)**

G) TELEFONIA.

**13.600.011 Pts (81.737,71 €)**

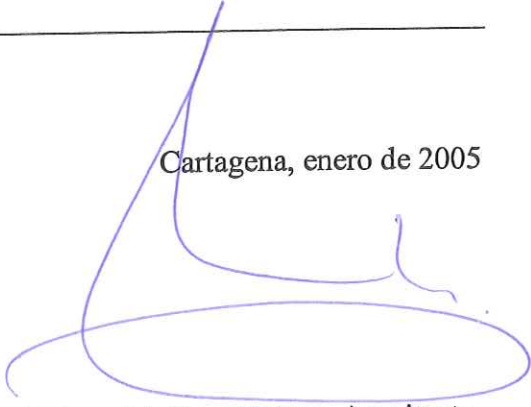
---

**TOTAL DE GASTOS**

**283.303.000 Pts (1.702.685,32 €)**

---

Cartagena, enero de 2005

  
Fdo.: Alfonso Molinos Ortega. Arquitecto.





## INDICE DE PLANOS

### **PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA.**

- I-1.- SITUACION Y ORDENACION PREVISTA EN PLAN GENERAL.
- I-2.- PLANO CATASTRAL.
- I-3.- PLANO TOPOGRAFICO.
- I-4.- HIPSOMETRICO.
- I-5.- EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURA Y VEGETACION.

### **PLANOS DE ORDENACION.**

- 1.- PLANO DE ZONIFICACION Y POLIGONOS.
- 2.- PLANO DE EDIFICACION Y RETRANQUEOS.
- 3.- PLANO DE RED VIARIA Y APARCAMIENTO.
- 4.- PLANO DE ORDENACION CON EDIFICACION ESTIMADA.
  
- S-1.- PLANO ESQUEMA DE AGUA POTABLE.
- S-2.- PLANO ESQUEMA DE ALCANTARILLADO.
- S-3.- PLANO ESQUEMA DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION Y CENTRO DE TRANSFORMACION.
- S-4.- PLANO ESQUEMA DE ALUMBRADO PUBLICO.
- S-5.- PLANO ESQUEMA DE RED DE TELEFONIA.