

FERNADO HURTADO URRUTIA  
ARQUITECTO



MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
cuyas hojas del *nos. al secretario y etc.* y planos del *nos. del.*  
*trece.* sellados y rubricados por mi, fueron aprobados el  
...PROVISIONALMENTE.....  
en sesión plenaria de fecha *2.8.DIC.1989*.....

EL SECRETARIO





## INDICE DE LA MEMORIA

1	ANTECEDENTES	3
2	JUSTIFICACION DE LA ORDENACION	4
3	INFORMACION URBANISTICA	5
3.1	CONFIGURACION TOPOGRAFICA	5
3.2	LIMITES, SUPERFICIE Y RECONOCIMIENTO DE LINDEROS	5
3.3	ORIENTACION	7
3.4	URBANIZACIONES PROXIMAS	8
3.5	PROPIEDAD DEL SUELO	8
4	ZONIFICACION Y USOS	9
4.1	ZONAS VERDES DE USO PUBLICO	9
4.2	ZONA DOCENTE	11
4.3	ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL	11
4.4	ZONA DE APARCAMIENTO	12
4.5	ZONA RESIDENCIAL	12
4.5.1	VIVIENDA UNIFAMILIAR	
4.5.2	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	
4.5.3	VIVIENDA COLECTIVA	
5	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	17
5.1	SISTEMA VIARIO	17
5.1.1	VIALES INTERIORES DE TRANSITO RODADO	
5.1.2	RED PEATONAL	
5.1.3	CONEXION CON EL SISTEMA GENERAL VIARIO	
5.2	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	22
5.3	RED DE SANEAMIENTO	24
5.4	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	26
5.5	RED DE ENERGIA ELECTRICA	28
5.6	CENTRO DE TRANSFORMACION	28
5.7	RECOGIDA DE BASURAS	29



<b>6</b>	<b>ORDENANZAS REGULADORAS</b>	<b>30</b>
6.1	GENERALIDADES	30
6.2	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	32
6.2.1	CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DE SUS USOS FORMENDRIZADOS	
	I - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	
	II - CENTROS DOCENTES	
	III - EQUIPAMIENTO COMERCIAL	
	IV - ZONAS RESIDENCIALES	
6.2.2	ESTUDIOS DE DETALLE	
6.2.3	PARCELACIONES	
6.2.4	PROYECTO DE URBANIZACION	
6.3	NORMAS DE EDIFICACION	34
6.3.1	ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	
6.3.2	ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSDADA	
6.3.3	ZONA DE VIVIENDA COLECTIVA	
6.3.4	ZONA COMERCIAL Y SOCIAL	
6.3.5	ZONA DOCENTE	
6.3.6	ORDENANZA ECOLOGICA	
<b>7</b>	<b>PLAN DE ETAPAS</b>	<b>41</b>
<b>8</b>	<b>ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO</b>	<b>42</b>
8.1	COSTE DE LA URBANIZACION	42
8.2	COSTE DE LOS TERRENOS	43
8.3	PRECIO DE VENTA DE PARCELAS URBANIZADAS	43
8.4	COSTE DE LA URBANIZACION EXTERIOR	43
8.5	BENEFICIO NETO	44
8.6	FINANCIACION	44
<b>9</b>	<b>SISTEMA DE ACTUACION</b>	<b>45</b>
9.1	CONSERVACION DE LA URBANIZACION	45
9.2	GARANTIAS	45
9.3	CESION MUNICIPAL	46
<b>10</b>	<b>CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES</b>	<b>47</b>
<b>11</b>	<b>CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>48</b>



## 1.- ANTECEDENTES

El primer Plan Parcial se redacta en el año 1987, obteniendo la aprobación inicial del Ayuntamiento y pasando seguidamente a informe de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Con fecha 16 de Mayo de 1990 se emite informe del Consejo Asesor Regional de Urbanismo en el que se detectan algunas cuestiones a subsanar, siendo las de mayor relieve, las relativas al cambio de delimitación de los terrenos, lo que afecta al trazado del sistema viario, parcelación, zonificación, etc.

Era por tanto de todo punto necesario redactar un modificado del P.P. primitivo que recogiera todos estos nuevos condicionantes y aclarara al máximo los extremos señalados en el citado informe.

Por todo ello se redacta este nuevo Plan Parcial REFUNDIDO,



## 2.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

Es indudable la demanda de suelo urbanizado en la zona de costa próxima al Poblado Rural de Bolnuevo.

Posiblemente la proximidad de los Campings más importantes del término, hacen que los mismos usuarios conozcan el lugar y pretendan asentarse de un modo permanente en él.

Es dominante la demanda de parcelas en las Urbanizaciones próximas de Playasol-2 y Playasol-7, por parte de clientes extranjeros, muchos de ellos antiguos ocupantes de los campings.

Haciendo referencia a las dos urbanizaciones citadas, se puede decir que la de Playasol-7 se encuentra vendida en su casi totalidad y construida en más de un 60%. La de Playasol-2 de mayores dimensiones, ha experimentado un ritmo creciente de ventas de parcelas e igualmente de edificación. Estas circunstancias, junto a la escasa posibilidad de edificación del poblado Rural de Bolnuevo y a la falta de infraestructura de la Urbanización de PUNTABELA que impide por hoy la concesión de licencias de construcción, origina la consiguiente demanda de suelo en las inmediaciones.

Por tanto la aparición de nuevos terrenos urbanizados en la zona, parece en principio una necesidad en orden a atender esa demanda.



### 3.- INFORMACION URBANISTICA

#### 3.1.- CONFIGURACION TOPOGRAFICA:

Los terrenos objeto del presente planeamiento, se encuentran claramente diferenciados en dos zonas distintas en cuanto a su topografía:

Una zona alta, hacia el Norte, con una pendiente suave, y otra hacia el Sur y Este con pendientes más acusadas aunque formando plataformas horizontales,

En el plano correspondiente topográfico se señalan las curvas de nivel cada 0,50 m, con lo que queda perfectamente definida la altimetría del terreno,

#### 3.2.- LIMITES, SUPERFICIE Y RECONOCIMIENTO DE LINDEROS:

La finca tiene una forma irregular, muy alargada en una dirección aproximada NORTE-SUR y sus linderos son los siguientes:

SUR; línea recta en dos tramos paralelos a la carretera de Bolnuevo con una longitud aproximada de 163,00 m, que es lindero con finca hoy



propiedad de la Urbanización TRIANAMAR, PLAYASOL-7 y D. GINES CARBAJAL SANCHEZ,

OESTE: Línea quebrada con una longitud aproximada de 555,00 m. y limitrofe con la Urbanización TRIANAMAR,

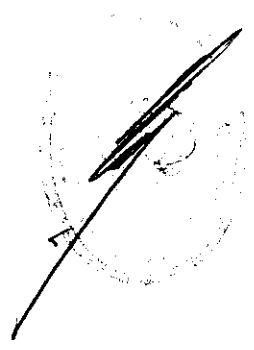
NORTE: Línea quebrada de varios tramos con un desarrollo aproximado de 351,00 m. lindante con la urbanización TRIANAMAR y PLAYASOL -2,

ESTE: Línea quebrada de 511,00 m. de longitud que sirve de lindero con la Urbanización PLAYASOL-7 ("MAR AZUL").

El perímetro descrito encierra una superficie de **54,474 m<sup>2</sup>**.

Los linderos y superficie, han sido objeto de levantamiento topográfico por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Pablo García García, habiendo comparecido el antiguo propietario de las tierras, hoy de la Urbanización TRIANAMAR, asistido de dos testigos igualmente conocedores de los terrenos,

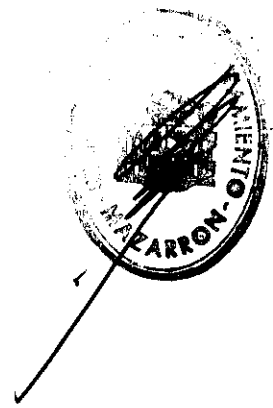




### 3.3.- ORIENTACION:

La finca se encuentra en una situación privilegiada tanto en orientación como en vistas dominantes hacia el mar. La parte alta, orientada hacia el Sur, permite la distribución de parcelas con la posibilidad de conseguir desde todas ellas vistas al mar, sin que las edificaciones intermedias impidan las mismas.

La zona baja, configurada en plataformas horizontales, tiene una cota media de 15-16 m. sobre la carretera de Bolnuevo, por lo que tienen aseguradas igualmente las vistas por encima de las edificaciones futuras que puedan plantearse en los terrenos colindantes, entre la carretera y la finca objeto de Ordenación.



### 3.4.- URBANIZACIONES PROXIMAS

Haciendo referencia a los planos nº 3 y 4 en el que se recogen con amplitud las propiedades colindantes, vamos a hacer una somera enumeración de las mismas:

- Por el Norte: Las de TRIANAMAR (hoy día en tramitación) y PLAYASOL-2,
- Por el Este: Urbanización PLAYASOL-7,
- Por el Sur: Terrenos de la Urbanización TRIANAMAR, de D. GINES CARVAJAL SANCHEZ y POBLADO RURAL DE BOLNUEVO,
- Por el Oeste: Igualmente terrenos de TRIANAMAR y más alejada la Urbanización de PUNTABELA,

Es de interés mencionar la proximidad de los Campings, por lo que de atractivo turístico tienen, tanto por la movilidad de sus ocupantes, como por su capacidad y servicios,

### 3.5.- PROPIEDAD DEL SUELO:

La propiedad de los terrenos objeto del presente Plan Parcial es única de la mercantil ELCOMAR, S.A., por compra a los herederos de Dña. Mariana y Dña. Nicolasa García Lardín,



#### 4.-ZONIFICACION Y USOS

La superficie total de la finca se subdivide en orden a su utilización futura en las siguientes clasificaciones:

- 4.1.- ZONAS VERDES DE USO PUBLICO Y AREAS RECREATIVAS
- 4.2.- ZONA DOCENTE
- 4.3.- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL
- 4.4.- ZONA DE APARCAMIENTO
- 4.5.- ZONA RESIDENCIAL; 4.5.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
4.5.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA  
4.5.3.- VIVIENDA COLECTIVA.
- 4.6.- SERVICIOS

Pasemos a continuación a describir las características de cada una de ellas:

##### 4.1.- ZONAS VERDES DE USO PUBLICO:

Según lo indicado en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA, se hará reserva para este fin del 10% de la total superficie ordenada, siendo por tanto la superficie mínima en nuestro caso de 5,447 m<sup>2</sup>.



El presente Plan, establece cuatro porciones destinadas al uso de Zona Verde Pública que suman en total una superficie de 7,971 m<sup>2</sup>.

En cada una de estas zonas, se cumple la condición de poder inscribir un círculo de 30,00 m. de diámetro, salvo en el triangulo residual lindante con Playasol-2, que aún no contabilizándose, se cumpliría la condición mínima del 10%.

Se destinan además determinadas franjas de suelo a lo que denominamos zonas libres de *defensa de terraplenes y viales*, que no se contabilizan a efectos de la cesión obligatoria como de uso público, bien por su excesiva pendiente o por su escasa dimensión en ancho y que no obstante arrojan una superficie de 517 m<sup>2</sup>.

Dentro del apartado de Zonas verdes de uso Público, se encuentran las AREAS RECREATIVAS Y DE JUEGO que se han situado en el lugar que tiene las mejores vistas de toda la Urbanización, con fácil acceso desde el fondo de saco final del Ramal-1 del Sistema Viario y que cuentan con una superficie aproximada de 420 m<sup>2</sup>.



#### 4.2.- ZONA DOCENTE;

En función de lo indicado igualmente en el apartado d) del artículo 45 del Reglamento antes aludido, debe hacerse reserva con este fin de 10 m<sup>2</sup>, de suelo por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>, de edificación, Ello coincide con lo que se expresa en el Anexo al Reglamento de Planeamiento en su artículo 9,1 para la Unidad Elemental y en el Cuadro Resumen de módulos mínimos de Reserva para Dotaciones en suelo Residencial,

Se sitúa esta zona en la parte baja de la Urbanización, donde gravita la mayor densidad de viviendas, y en zona próxima al Sistema viario General de acceso,

La superficie de parcela destinada a Centro Docente es de 1,520 m<sup>2</sup>,

#### 4.3.- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL;

Dada la reducida superficie de la Urbanización y su predominante destino turístico, no se considera necesario, ni la ley lo establece, hacer reserva exclusiva para este fin,

No obstante se destina una pequeña parcela de 705 m<sup>2</sup>, más la tolerancia de uso Comercial en las plantas bajas de las parcelas de vivienda colectiva,



#### 4.4.- ZONA DE APARCAMIENTO:

Con destino exclusivo para este fin, se destinan dos zonas a lo largo del sistema viario con una superficie total de 725 m<sup>2</sup>, y en el que se dispone de 58 plazas de aparcamiento al aire libre. Con ello se cumple sobradamente lo establecido en el artículo 10 del Anexo al Reglamento, en cuanto a las viviendas colectivas,

Se reservará el 2% de las plazas para el uso de minusválidos.

Las viviendas unifamiliares resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

#### 4.5.- ZONA RESIDENCIAL:

En ella distinguimos tres apartados en función del tipo de edificación que se pretende:

##### 4.5.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR:

Esta tipología de vivienda se sitúa en la parte más alta de la Urbanización y se configura a base de parcelas dispuestas a lo largo del vial que les sirve de acceso.



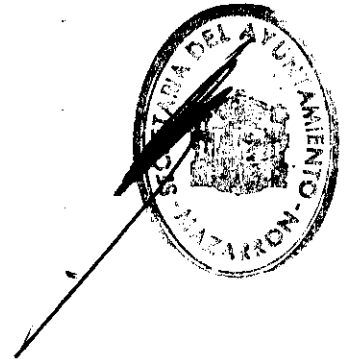
Existen 43 parcelas destinadas a este uso de vivienda unifamiliar aislada, con diferentes formas y tamaños según se indica en el siguiente cuadro:

Nº de Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )
1-2.....	564
3-4.....	564
5.....	563
6.....	455
7.....	425
8.....	528
9.....	465
10.....	440
11.....	537
12.....	570
13.....	567
14.....	550
15.....	540
16.....	540
17.....	540
18.....	557
19.....	547



20.....	555
21.....	440
22.....	455
23.....	518
24.....	502
25.....	500
26.....	500
27.....	500
28.....	505
29.....	510
30.....	470
31.....	425
32.....	425
33.....	425
34.....	507
35.....	510
36.....	495
37.....	475
38.....	498
39.....	485
40.....	487
41.....	522
42.....	485





43.....515

44.....550

45.....535

TOTAL M<sup>2</sup>. .... 22,016

Hay pues 43 viviendas unifamiliares aisladas.

4.5.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA:

Situada en una única parcela denominada A-1 al Norte de la urbanización y dando fachada al ramal de vial que conecta con la urbanización Playasol-2, con una superficie de 3,098 M<sup>2</sup>.

Se calcula en esta tipología 31 viviendas (a razón de 100 m<sup>2</sup>/vivienda)

4.5.3.- VIVIENDA COLECTIVA:

Este tipo de edificación se implanta en las tres parcelas situadas en la zona baja y media de la Urbanización, en niveles escalonados del terreno



natural, procurando que los bloques o agrupaciones de viviendas no tapen vistas de unos a otros,

Se accede a estas parcelas a través del vial único de acceso en distintas cotas de nivel.

Las parcelas se denominan;

C-1..... 490,00 m<sup>2</sup>.

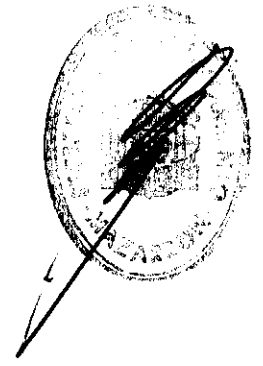
C-2..... 1.830,00 m<sup>2</sup>.

C-3..... 3.357,00 m<sup>2</sup>.

TOTAL M<sup>2</sup>. ..... 5.677,00

Con un total de 56 viviendas colectivas

El número total de viviendas que se calcula en estas tres zonas es de 130.



## 5.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

### 5.1.-SISTEMA VIARIO:

El sistema viario de la Urbanización lo componen por un lado los viales de tránsito rodado y por otro los senderos peatonales; Estos últimos van unidos en parte a los viales de tránsito rodado, ya que consideraremos como tales también las aceras peatonales que van a ambos lados de éstos.

#### 5.1.1.-VIALES INTERIORES DE TRANSITO RODADO:

La red viaria interior de la Urbanización se compone de un eje principal único que recorre la totalidad de la misma, dando acceso a las diferentes parcelas, zonas verdes y zonas de aparcamiento. De él parten dos ramales de los que uno termina en fondo de saco y otro sirve de conexión con la urbanización Playasol-2.

El trazado responde, en su parte inferior a la topografía del terreno, buscando el máximo desarrollo posible, con objeto de salvar el fuerte desnivel existente entre el punto de conexión con el Sistema General y la plataforma que se sitúa en la zona alta, más al Norte de la Urbanización, y ; con pendiente uniforme y menos acusada.



En la zona más alta de la Urbanización y con objeto de dar acceso a las últimas parcelas, se alarga el vial principal que termina en una plazoleta circular en cuyo centro se sitúan los depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable sobre los cuales irá situada una antena parabólica de televisión vía satélite,

Por el lindero Este discurre otro ramal que termina en fondo de saco que sirve a su vez de acceso a la zona verde de uso público y zona de recreo y juegos situada en su proximidad,

En algunos recorridos del vial y dada la accidentada topografía, es necesario realizar desmontes o terraplenados que originan la aparición de muros de contención de tierras que se realizarán con cara vista de mampostería usando los materiales de la zona o análogos con el fin de proporcionar una adecuada armonía e integración en el propio terreno,

Es de especial mención por su longitud y altura, el que aparece en el lindero SUR,

Como sección en calzada se ha adoptado la que las ordenanzas indican para vías secundarias; 9,00 m., de los cuales 6,00 m. lo son de calzada, con dos aceras de 1,50 m., plenamente justificada para el escaso tráfico que la propia urbanización genera,



Para la redacción del PROYECTO DE URBANIZACION, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones;

*Firme de calzadas:* Base granular de zahorra artificial y capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente,

*Aceras:* Base y pavimento de hormigón con acabado de baldosa de cemento antideslizante,

Se tendrán en cuenta las prescripciones aplicables del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de Carreteras y Puentes (PG-3) del M.D.P.U.



#### 5.1.2.- RED PEATONAL;

En general, se establece el tránsito peatonal a lo largo de la urbanización, por las aceras situadas a ambos lados de la calzada de tránsito rodado.

No obstante, en determinados puntos y con objeto de acortar los recorridos a los peatones, se establecen conexiones directas entre los diferentes ramales, a través de escalinatas que salvan desniveles importantes con un menor desarrollo en planta.

Los tramos de sendas peatonales que se separan del recorrido de las aceras de viales de tránsito rodado son tres enumerados con las letras A, B y C en el plano de sistema viario.

Los anchos de estos tramos son de tres metros.

En cuanto a la previsión de itinerarios especiales para *minusválidos*, no es posible establecerlos en paralelo a las escalinatas aludidas, dada su excesiva pendiente, por lo que se ha preferido no proyectar rampas laterales y obligar a que los mismos transiten por las aceras del vial de tránsito rodado de menor pendiente.

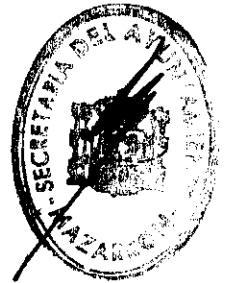


5.1.3.- CONEXION CON EL SISTEMA GENERAL VIARIO;

A nivel de Plan General está considerado como Sistema General la carretera de Puntabela al Puerto de Mazarrón, más conocida como carretera de Bolnuevo y el vial principal de la urbanización Playasol-2.

Entre dicha carretera y el comienzo de la Urbanización de cuyo Plan Parcial nos ocupamos, existe una distancia de 73,20 m. Este tramo de vial establece la *conexión* de la Urbanización con el Sistema General viario del Plan General y ha sido objeto de una alegación presentada durante el período de Información Pública ante el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón, solicitando la incorporación del mismo dentro del citado Sistema General, cuestión ya recogida en el actual P.G.D.U.

En el Estudio Económico del presente PLAN PARCIAL, así como en las mediciones y presupuesto del PROYECTO DE URBANIZACION, se contempla este tramo de conexión, que sería realizado por consiguiente a expensas del promotor de la presente Urbanización ELCO'S, S.A.



5.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE:

En la actualidad, las redes municipales de suministro existentes en las inmediaciones son; la que discurre a lo largo de la carretera de Bolnuevo, y la que penetra a través de Playasol-2 y que cierra en anillo conectando con la anterior en el encuentro de la carretera de Bolnuevo con la vía principal de acceso a Playasol-2 frente al Camping.

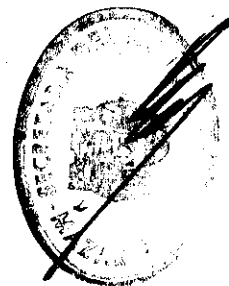
Ambas son deficitarias y no es posible su utilización,

La única solución viable es la de suministrarse directamente de los depósitos acumuladores de Mazarrón en donde hay caudal suficiente. Para ello es necesario sustituir la tubería de 150 mm, existente y que suministra a las urbanizaciones de Playasol-2 y Playasol-7, por otra de 300 mm, siguiendo el mismo trazado.

La longitud total aproximada del recorrido de la misma sería de 5,800 m.

El coste total de la obra que se estima para ELCDMAR en el capítulo del estudio económico financiero (apartado 8.4 COSTE DE LA URBANIZACION EXTERIOR), sería satisfecho junto con la urbanización TRIANAMAR proporcionalmente al número de viviendas estimado en cada urbanización,





Puesto que el presente Plan Parcial representa en el número de viviendas el 10% de la de TRIANAMAR, colaboraría en ese porcentaje a la realización de las obras.

Para asegurar el abastecimiento se dispondrá de un DEPOSITO REGULADOR, en la zona alta de la Urbanización con capacidad equivalente al consumo de dos días. Sobre el mismo, irá un pequeño depósito elevado para asegurar la presión de las parcelas altas de la Urbanización,

El sistema de distribución estará formado por dos anillos, en la forma indicada en los correspondientes planos.

La tubería a emplear será de fibrocemento o P.V.C., disponiéndose al efecto de las correspondientes válvulas para corte y desagüe para el caso de averías.

Las acometidas a parcelas se realizarán en polietileno de alta densidad, quedando ubicadas en arquetas al pié de las mismas.

Se distribuyen a lo largo de la red una serie de hidrantes.



En la redacción del PROYECTO DE URBANIZACIÓN, se tendrá en cuenta el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas del M.O.P.U.

Las bases de cálculo serán las siguientes:

- Número aproximado de habitantes..... N
- Dotación de cálculo..... 200 l/hab./día
- Caudal de bocas de riego..... 5 l/seg.
- Presión disponible..... 1 a 5 atm.
- Consumo:  $(2,4 \times N \times 200) / (24 \times 3,600)$

siendo N el número de habitantes previsto en cada anillo,

En nuestro caso  $2,4 \times 565 \times 200 / 24 \times 3,600 = 3,14$  l/seg.

Los futuros propietarios contratarán directamente con el Ayuntamiento, una vez recibidos los servicios por éste, en las condiciones que a tal efecto se tengan establecidas y previa instalación del contador correspondiente.



### 5.3.- RED DE SANEAMIENTO:

Para la red de saneamiento se adoptará el criterio separativo, es decir, se incorporarán a la red sólo las aguas negras, discurriendo las pluviales por tubería paralela con los correspondientes sumideros.

Dadas las características de la ordenación adoptada queda completamente asegurado el perfil longitudinal de las conducciones en cuanto a su pendiente.

La red se dispondrá en el eje de las calzadas o por las zonas peatonales, a profundidad mínima de 2,00 m. Se situarán pozos de registro a distancias aproximadas de 40,00 m, o, en su caso, en los cambios de dirección.

Se ejecutarán las acometidas a pie de parcela, disponiéndose en el final de las mismas de arquetas de registro que podrán servir a cada dos parcelas.

Al igual que ocurre con el suministro de agua, la red de alcantarillado que discurre por el eje de la carretera de Bolnuevo y que es el idóneo para efectuar la conexión por estar a cota inferior que los terrenos del presente Plan Parcial, es insuficiente.



La urbanización de TRIANAMAR tiene planteado adaptar el tramo desde el pie de Puntabela hasta la estación de bombeo a las necesidades actuales. Para ello hay que aumentar la sección actual de 300 m/m, a 500 m/m, y ampliar la potencia de las bombas del equipo actual de la estación,

Estableciendo la misma proporcionalidad en la relación al número de viviendas de cada urbanización, ELCOMAR contribuirá a los costos de dicha obra con un 10%,

En la redacción del PROYECTO DE URBANIZACION se tendrán en cuenta las recomendaciones del Instituto Eduardo Torroja en cuanto a tuberías de saneamiento,

Las bases de cálculo serán las siguientes:

- Número aproximado de habitantes,..... N
- Dotación de cálculo..... 200 l/hab./día .
- Diámetro mínimo a emplear en la red,.... 300 mm.
- Consumo:  $(2,4 \times N \times 200) / (24 \times 3,600)$  .

siendo N el número de habitantes previsto en cada tramo,

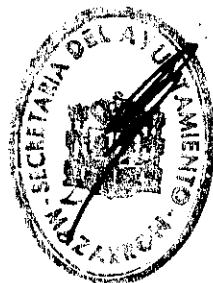


#### 5.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO:

Se dispondrá de una red de alumbrado público con las siguientes características:

- Nivel de iluminación..... 7,5 lux
- Báculos de 8,00 m, en disposición unilateral
- Carga mínima en circuitos de 1,8 veces la potencia nominal
- Caída de tensión menor del 3%
- Sección mínima..... 6 mm<sup>2</sup>.
- Red subterránea en conducto de P.V.C, corrugado.

En la redacción del PROYECTO DE URBANIZACION se tendrán en cuenta las disposiciones de aplicación contenidas en el Reglamento de Baja Tensión y demás normas de aplicación del Ministerio de Industria,



5.5.- RED DE ENERGIA ELECTRICA:

Para la red de distribución de energía eléctrica se adoptará un sistema de anillos que se calcularán para 380 v, entre fases y 220 v, entre fase y neutro, siendo la caída de tensión en el punto más desfavorable del 5%.

Las líneas de distribución serán subterráneas y quedarán protegidas por resillas y cinta normalizada de "Atención cable".

Se dispondrán armarios de distribución de acuerdo con las normas de la compañía suministradora.

En la redacción del PROYECTO DE URBANIZACION se tendrán en cuenta las disposiciones de aplicación contenidas en el Reglamento de Baja Tensión y demás normas de aplicación del Ministerio de Industria,

5.6.- CENTRO DE TRANSFORMACION:

Se destina una parcela de terreno para este fin, con acceso directo desde el vial y alejado de las zonas residenciales para que la compañía suministradora pueda acometer la línea de alta correspondiente.



La potencia del mismo será estimada por la compañía, toda vez que el citado Centro de Transformación será utilizado sin duda para cubrir en parte las necesidades de todo el sector y no solo las de la Urbanización que nos ocupa,

En nuestro caso la potencia necesaria sería de 864 Kw, y se presupuesta únicamente la obra civil en recinto de 8,00x4,00 m,

#### 5.7.- RECOGIDA DE BASURAS;

En las parcelas de vivienda unifamiliar, colectiva, comercial y docente se marcarán espacios para el almacenamiento de las basuras en recipientes normalizados al efecto,

En cualquier caso los usuarios contratarán la recogida con los servicios municipales,



## 6.- ORDENANZAS REGULADORAS

Es objeto de las presentes Ordenanzas el reglamentar el uso de los terrenos y la normativa aplicable en orden a su futura edificación.

Las presentes Ordenanzas cumplen las previsiones establecidas en el Plan General para el SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL, en las que se marcan los siguientes módulos:

- Edificabilidad máxima por sector: .....0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima para todos los sectores: .....10,00 m. (Tres plantas)
- Altura máxima de planta baja será de: .....5,50 m.
- Altura máxima de piso (suelo-techo) será de: 2,60 m.

### 6.1.- GENERALIDADES:

- a).- Todas las obras que se realicen en la Urbanización habrán de ajustarse a lo especificado en las presentes Ordenanzas.
- b).- Para la construcción de cualquier tipo que se lleve a cabo, será preceptiva la consecución previa de la Licencia Municipal.





- c).- El promotor de la Urbanización podrá denunciar ante el Ayuntamiento la inobservancia de las presentes Ordenanzas en las obras que pudieran llevar a efecto los particulares,
- d).- Los contratos privados de venta de parcelas, así como las Escrituras Públicas, señalarán obligatoriamente la zona a que pertenezca la parcela, su edificabilidad y demás circunstancias urbanísticas a las que deberá ajustarse la construcción en función de lo indicado en estas Ordenanzas,
- e).- Las superficies de parcela no edificadas, se considerarán afectadas como espacio libre a la edificación de la misma, no pudiendo ser subdividida ni vendida con independencia de la totalidad del solar ni de la edificación en ella construida,
- f).- El presente PLAN PARCIAL, una vez aprobado, y en virtud de lo indicado en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, regulará la ejecución de la Urbanización, no pudiendo establecerse modificaciones sin la previa autorización de los Organismos intervinientes en su aprobación,



6.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO;

6.2.1.- CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DE SUS USOS PORMENORIZADOS:

I.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO:

	Módulos Mínimos	Previsión Plan Parcial
a).- Red viaria	-	12,406 m <sup>2</sup> .
b).- Red peatonal	-	355 m <sup>2</sup> .
c).- Aparcamientos	1/100 m <sup>2</sup> const.	1/100 m <sup>2</sup> const.
d).- Zonas verdes	10% sup. total	13,78% sup. total
e).- Areas recreativas	3 m <sup>2</sup> /vivienda	3 m <sup>2</sup> /vivienda

II.- CENTROS DOCENTES;

E.G.B.	10 m <sup>2</sup> /vivienda	10 m <sup>2</sup> /vivienda
--------	-----------------------------	-----------------------------



III.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Z. Comercial - 705 m<sup>2</sup>.

Usos: Establecimientos comerciales de todo tipo, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, etc., y social en cualquiera de sus modalidades.

IV.- ZONAS RESIDENCIALES:

Vivienda unifamiliar - 22,724 m<sup>2</sup>.

Vivienda unifamiliar adosada - 3,730 m<sup>2</sup>.

Vivienda colectiva - 5,677 m<sup>2</sup>.

6.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE:

En cuanto a la posibilidad de redactarse algún Estudio de Detalle sobre la Urbanización, solo cabe decir que los mismos habrán de adaptarse tanto a la Normativa del Plan General como a las condiciones particulares contenidas en el presente Plan Parcial una vez aprobado. En cualquier caso se seguirán las indicaciones que puedan emanar de los Servicios Urbanísticos del Ayuntamiento.



### **6.2.3.- PARCELACIONES:**

En función de lo que se especificará en las Ordenanzas particulares de cada zona, sólomente se prevé la posibilidad de establecer subdivisiones en las parcelas de uso de vivienda colectiva y adosada, siempre que la misma no dé lugar a parcelas inferiores a 500 m<sup>2</sup>.

### **6.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION:**

A la vez que se redacta el presente Plan Parcial, se está realizando el Proyecto de Urbanización para ser tramitado seguidamente.

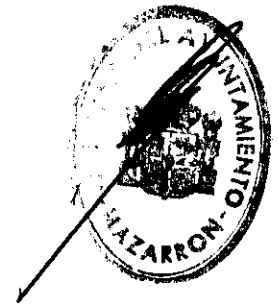
### **6.3.- NORMAS DE EDIFICACION:**

#### **6.3.1.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA:**

Será de aplicación la presente normativa a las 43 parcelas calificadas como de uso unifamiliar. Para la construcción en las mismas se seguirán las siguientes normas:



- Se admitirá la agrupación de parcelas siempre y cuando el n.º total de viviendas resultante sea igual o inferior al de parcelas agrupadas. La parcela libre resultante podrá dividirse, siempre y cuando la subdivisión no origine parcelas menores de 400 m<sup>2</sup>.
  
- La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> por vivienda.
  
- Ocupación máxima de parcela ..... 30%
  
- Volumen máximo edificable ..... 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  
- Retranqueos a todos los linderos ..... 4 m.
  
- Altura máxima de la edificación ..... 2 plantas ( 7,00 m.)
  
- Se exigirá una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela como mínimo.
  
- Usos: Vivienda unifamiliar aislada,  
En caso de agrupación de parcelas, las viviendas podrán adosarse.



6.3.2.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA:

- Situada dentro del plano en la parcela A-1. Se admite la subdivisión de dicha parcela en varias con una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 40%
- Volumen máximo edificable: 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a linderos: 5,00 m. a calle y Playasol-7  
3,00 m. a resto linderos.
- Altura máxima de la edificación: 2 plantas ( 7,00 m.)
- Aparcamiento: Una plaza por vivienda.
- Usos: Vivienda unifamiliar adosada.



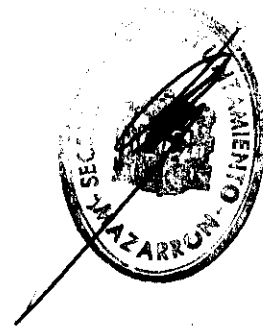
6.3.3.- ZONA DE VIVIENDA COLECTIVA:

66

- Se asigna a esta zona un máximo de ~~55~~ viviendas.
- Se admitirá la agrupación de parcelas, La nueva parcela resultante de la agrupación, observará los retranqueos, volúmen y ocupación establecidos en la presente Ordenanza,
- Se admite igualmente la subdivisión de parcelas siempre que no resulte una parcela inferior a 500 m<sup>2</sup>, El número de viviendas en este caso será proporcional a la superficie de la parcela segregada.

La parcela mínima será en función de lo indicado anteriormente de 500 m<sup>2</sup>,

- Ocupación máxima de parcela ..... 50%
- Volúmen máximo edificable ..... 3'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>,
- Retranqueos a linderos ..... 5,00 m, a vial y linderos  
3,00 m, a aparcamientos,



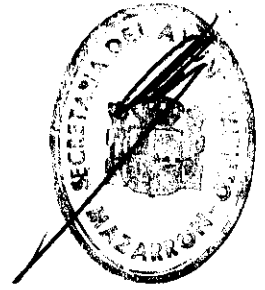
- Altura máxima de la edificación: 3 plantas.(10,00 m.)
- Aparcamiento: 1 plaza por vivienda
- Usos: Vivienda de cualquier tipología sin sobrepasar el nº máximo de viviendas previsto y siempre que se cumplan las condiciones de volúmen, ocupación y retranqueos. Se permite el uso comercial en planta baja. Igualmente se admitirá el uso hotelero

El nº máximo de viviendas de 100 m<sup>2</sup> es de 56 unidades que se distribuyen entre la manzana y semimanzana, proporcionalmente a su superficie.

#### 6.3.4.- ZONA COMERCIAL Y SOCIAL;

- Ocupación máxima de parcela ..... 50%
- Volúmen máximo edificable ..... 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: A viales ..... 5,00 m.  
A resto de linderos.... 3,00 m.





- Altura máxima de la edificación ..... 3 plantas ( 10,00 m.)
- Aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción,
- Usos: Comercial y social,

6.3.5.- ZONA DOCENTE:

- Ocupación máxima de parcela ..... 30%
- Volúmen máximo edificable ..... 1,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>,
- Retranqueos ..... 5,00 m, a todos los linderos,
- Altura máxima de la edificación ..... 2 plantas ( 7,00 m.)
- Usos: Docente de cualquier tipo,



6.3.6.- ORDENANZA ECOLÓGICA:

En las zonas verdes públicas zonas de defensa de viales y arcenes será obligatoria la plantación de una palmea de la especie "Phoenix dactilifera" por cada 500 m<sup>2</sup>, de suelo incluido en toda la ordenación.

Será igualmente obligatorio y así se especificará en los correspondientes documentos privados de venta de parcelas la plantación de una palmera de la misma especie por cada 50 m<sup>2</sup>, de espacio libre de parcela privada en las viviendas unifamiliares o de espacio semipúblico en las colectivas.



## 7.- PLAN DE ETAPAS

Dada la pequeña extensión de la Urbanización, se prevé su realización en una etapa única que se comenzará tan pronto como se consiga la correspondiente Licencia Municipal, previéndose su realización en un máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del presente P.P.,

No podrá realizarse construcción alguna en tanto no estén terminados los servicios de:

- Suministro de agua e hidrantes
- Alcantarillado y red de evacuación de aguas pluviales
- Alumbrado público y red de suministro de energía eléctrica
- Asfaltado de calles y bordillos
- Así como la cesión de zonas verdes y equipamientos.

Se establece un plazo máximo de 4 años más, una vez terminadas las obras de urbanización para la total edificación de las parcelas de uso privado.



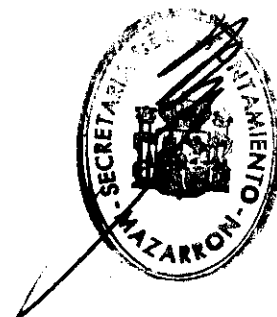
## 8.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Sin perjuicio de lo que determine el estudio exacto que proporcionará el PROYECTO DE URBANIZACION, a nivel de Plan Parcial y manejando los precios y módulos por m<sup>2</sup>, de extensión superficial medios en este tipo de urbanizaciones, se puede tener una estimación aproximada que es la siguiente:

### 8.1.- COSTE DE LA URBANIZACION:

El coste de la infraestructura y ajardinamiento de la presente Urbanización se estima en la cantidad de 81,711,000 k., desglosado en las siguientes partidas:

Movimiento de tierras.....	18,432,000
Muros de mamposteria.....	6,500,000
Red de saneamiento.....	7,166,000
Red de abastecimiento de agua.....	5,589,000
Viales.....	17,584,000
Alumbrado público.....	7,027,000
Red de electricidad.....	9,855,000
Centro de transformación (obra civil)....	1,500,000
Depósito de agua.....	7,148,000
Zonas verdes ajardinadas.....	1,900,000
TOTAL COSTE URBANIZACION .....	81,711,000



8.2.- COSTE DE LOS TERRENOS;

Se valora a efectos de este estudio económico un precio de 250 ₧/ m<sup>2</sup>, de terreno, por lo que el precio de los mismos se eleva a la cantidad de 12.827,750,00 ₧.

8.3.- PRECIO DE VENTA DE PARCELAS URBANIZADAS

Unifamiliares aisladas:	22,070 m <sup>2</sup> , x 5,000 =	110,350,000 ₧.
Unifamiliares adosadas:	3,098 m <sup>2</sup> , x 7,500 =	23,235,000 ₧.
Colectivas :	5,677 m <sup>2</sup> , x10,000 =	56,770,000 ₧.
Comercial;	705 m <sup>2</sup> , x10,000 =	7,050,000 ₧.
TOTAL.....		197,405,000 ₧.

8.4.- COSTE DE LA URBANIZACION EXTERIOR;

Acometida de agua potable: Según las previsiones del Ayuntamiento y con objeto de dotar de la suficiente cantidad de agua a esta urbanización y a las colindantes en la zona, es necesario realizar el aumento de sección de la conducción desde los depósitos municipales situados en Mazarrón.

La parte proporcional que corresponde a esta urbanización de ELCOMAR se estima en la cantidad de 5.000.000 Ptas.



Saneamiento: La conexión se realizará al saneamiento existente una vez reformado y realizando mejoras en la estación de bombeo para aumentar su caudal.

La parte proporcional a la Urbanización ELCOMAR, se estima en la cantidad de 1.250.000 Ptas.

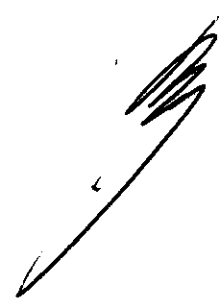
Por tanto el coste total de la infraestructura exterior a la Urbanización, queda estimada en la cantidad de "SEIS MILLONES DOSCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS" ( 6.250.000 Ptas.)

#### 8.5.- BENEFICIO NETO:

De todo lo anterior se deduce un beneficio neto, descontando el costo de la urbanización interior y exterior y el coste del terreno, de 96.616.250 Ptas.

#### 8.6.- FINANCIACION:

Para la ejecución de la urbanización, la Mercantil ELCO'S, S.A., cuenta con los fondos propios necesarios.



## 9.- SISTEMA DE ACTUACION

El modo de ejecución de las obras de urbanización se hará mediante el SISTEMA DE COMPENSACION.

Al tratarse de un solo propietario, y en función de lo expresado en el artículo 153-3 de Reglamento de Gestión Urbanística, no es necesaria la constitución de la Junta de Compensación.

### 9.1.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION;

En tanto sean aceptados por el Ayuntamiento los servicios, la conservación de los mismos correrá a cargo de los futuros propietarios constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la normativa urbanística vigente, tramitándose la misma de conformidad con el contenido de la Ley de Régimen del Suelo y su Reglamento.

### 9.2.- GARANTIAS;

En garantía de dichos compromisos se establecerá el correspondiente aval del 8% del coste de implantación de los servicios y obras de urbanización (Artículo 46 apartado c).

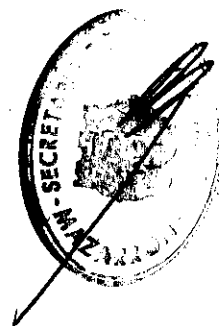


9.3.- CESION MUNICIPAL:

En consonancia con lo establecido en la Ley del Suelo, se cederá al Ayuntamiento el 15 % del aprovechamiento neto, así como las zonas verdes, viales y aparcamientos, equipamiento Docente y reserva para servicios públicos.

Todo ello se recogerá en el correspondiente proyecto de compensación.





10.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

ZONA	SUPERFICIE	PORCENTAJE
AREAS RECREATIVAS	420,00	
VERDES PUBLICA		14,64%
JARDINES	7,551,00	2,79%
DEFENSA DE VIALES	517,00	0,95%
DOCENTE	1,520,00	2,79%
COMERCIAL	705,00	1,29%
APARCAMIENTOS	725,00	1,33%
VIALES RODADOS Y PEATONAL	11,997,00	22,02%
SERVICIOS	248,00	0,45%
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	22,015,00	40,42%
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	3,098,00	5,69%
VIVIENDA COLECTIVA	5,677,00	10,42%
TOTALES	54,474,00	100,00%



11.- CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD.

ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN	ALTURA
VIV. COLECTIVA	5,677,00	3,5	19,869,00	3 p.
VIV. UNIF AISLADA	22,070,00	1,0	22,070,00	2 p.
VIV. UNIF ADOSADA	3,098,00	1,5	4,647,00	2 p.
DOCENTE	1,520,00	1,25	1,900,00	2 p.
COMERCIAL	705,00	2,0	1,410,00	3 p.

SEGUN EL TEXTO REFUNDIDO DEL P.G.O.U. del término municipal de Mazarrón El sector de ELCOMAR es deficitario en 588,43 U.A. por lo que procede compensar los costos de Urbanización.

Puerto de Mazarrón, Noviembre de 1,992

EL ARQUITECTO,

LA PROPIEDAD,