



AYUNTAMIENTO  
DE MAZARRÓN

AVANCE DE PLANEAMIENTO

MEMORIA

El presente documento fue aprobado por  
el Pleno del Ayuntamiento de Mazarrón en  
sesión celebrada el día 21 de mayo de 2015

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MAZARRÓN

## AREA A-05-07 "EL SALADILLO"



CTF ARQUITECTOS  
MARIEL CASAL LUCIC - ARQUITECTA  
MAYO DE 2015



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. AREA A-05-07  
“EL SALADILLO”**

**EQUIPO REDACTOR:**

**Maríel Casal Lucic, Arquitecta**

**Enrique Centelles Forner, Arquitecto**

**Gloria Cristina Vicedo Espinosa, Abogada Urbanista**

# INDICE

**1.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.**

**2.- PROMOTOR, AMBITO Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.**

**3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

**3.1. Determinaciones del Plan General.**

**3.2. Determinaciones del P.A.U.**

**4. PROCEDIMIENTO. DISPOSICIONES GENERALES BÁSICAS.**

**5. NECESIDAD, OPORTUNIDAD y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

**6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN ESTE AVANCE.**

**7. ADAPTACIÓN DEL PAU.**

**7.1. Cuadro de Superficies del Ámbito A-05-07:**

**7.2. Superficies de los Sistemas Generales y Sistemas Generales de Espacios Libres.**

**7.3. Niveles de Intensidad**

**7.4. Área de Reparto**

## **8. ADAPTACIÓN SECTOR A.**

8.1. Cuadro resumen superficies.

8.2. Suelo Lucrativo.

8.3. Equipamientos Públicos.

8.4. Equipamientos Privados.

## **9. ADAPTACIÓN SECTOR BCDF.**

8.1. Cuadro resumen superficies.

8.2. Suelo Lucrativo.

8.3. Equipamientos Públicos.

8.4. Equipamientos Privados.

## **10. CONSTRUCCIÓN DE UN SEGUNDO PUENTE SOBRE LA RAMBLA DE MURCIA Y AMPLIACIÓN DEL VIAL ESTRUCTURAL QUE SEPARA LAS PARCELAS COMERCIALES.**

## **11. MODIFICACIÓN Y ENCAUZAMIENTO DE LA RAMBLA DE LOS AZNARES A SU PASO POR EL SECTOR BCDF.**

11.1. Propuesta para el encauzamiento de la Rambla de los Aznares de la CHS.

11.2. Propuesta de alternativa de trazado por viales públicos.

## **1.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.**

El Ayuntamiento de Mazarrón, en sesión plenaria celebrada el 19 de Julio de 1.991 acordó incorporar al proceso de urbanización parte del Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) clasificado así por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Mazarrón. Entre las áreas a incorporar se señala la denominación A-05-07 que corresponde al denominado área de “El Saladillo”.

Así mismo en la citada sesión se aprobaron inicialmente las bases que habrían de regir para la formulación por parte del Ayuntamiento del Programa de Actuación Urbanística correspondiente y del primer Plan Parcial. Sometidas las referidas Bases a Información Pública por plazo de un mes, mediante anuncios publicados en el B.O.R.M. y en la prensa local y en virtud del resultado de dicho trámite de información pública, el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el 14 de Octubre de 1.991 acordó aprobar provisionalmente las referidas bases. En sesión celebrada el 30 de Abril de 1.992, el Ayuntamiento en Pleno acordó aprobar definitivamente las bases.

El Programa de Actuación Urbanística del Área A05-07 del PGMOU de Mazarrón se aprobó con fecha 12 de marzo de 1.993 (Orden nº 1346 Consejería P.T. Obras Públicas y Medio Ambiente), siendo el promotor el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón y el Arquitecto redactor D. Jorge Siljeström Torres. Posteriormente se modificó y se realizó un texto refundido en fecha diciembre de 1.999, con el mismo promotor y arquitecto redactor.

En fecha 22 de marzo de 2004 se presentó Proyecto de modificación Puntual del Programa de Actuación Urbanística del Área A05-07 del PGMOU de Mazarrón como consecuencia de las modificaciones que se pretendían realizar en el Plan Parcial ya aprobado, del Sector “B-C-D-F” del Área A05-07. Las pretendidas modificaciones de Plan Parcial surgieron como consecuencia de la detección de unos errores de transcripción de datos entre el documento de memoria y los planos del Plan Parcial, error que arrojaba un incremento de aprovechamiento. De la memoria y de los planos del Plan Parcial se dedujo otro error que consistía en el aumento del aprovechamiento destinado Terciario-turístico (TT) con respecto al fijado en el propio documento del Plan parcial y Programa de Actuación Urbanística. Además, por existir una nueva

realidad fáctica, pues las obras de urbanización se encontraban prácticamente terminadas, había que reflejarla: ubicación del puente, nueva rotonda, conexión entre el sector A y el B y canalización subterránea del agua en una rambla menor. Todo ello afectaba a las parcelas B4, B6 y B8, disminuyendo su superficie, edificabilidad y nº de viviendas potencial. Hay que decir que fue la Confederación Hidrográfica del Segura la que exigió desplazar el puente de su ubicación inicial. Además el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón exigió que el viario principal que cruzaba todo el ámbito del Programa y estructuraba a todos los sectores que lo constituían fuese de un ancho de 25,00 metros. También, a través de este documento, se modificó la denominación de Sector B, Sector C, Sector D y Sector F, de modo que las cuatro zonas, B, C, D y F conformaban un único Sector denominado Sector “B-C-D-F”.

Al trasladarse para su informe sectorial a la Confederación Hidrográfica del Segura la aprobación inicial, ésta solicitó que se desviara el cauce de la rambla menor a la que se alude en el párrafo anterior y que transcurre por el Sector “B-C-D-F”. Tras diversas propuestas de encauzamiento y reuniones con la confederación Hidrográfica del Segura, en agosto de 2013, se redacta por parte del a Confederación Hidrográfica del Segura, un “ESTUDIO Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS IDÓNEA PARA EL ENCAUZAMIENTO DE LA RAMBLA DE LOS AZNARES, A SU PASO POR LA URBANIZACIÓN CAMPOSOL, T.M. DE MAZARRÓN, MURCIA”, fijando una solución que esta Modificación Puntual recoge en la mayoría de sus términos.

## **2.- PROMOTOR, AMBITO Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.**

El presente Documento de Avance de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de febrero de 2015.

El ámbito de la presente modificación abarca los terrenos pertenecientes al Área de Planeamiento A-05-07 "CAMPOSOL – SALADILLO".

Los terrenos están localizados en el Término Municipal de Mazarrón, paraje del Saladillo y quedan comprendidos entre las carreteras de la red regional MU-3315 de Totana a Mazarrón y la de Murcia a Mazarrón por El Palmar. MU-603, conforme al sector delimitado como Suelo Urbanizable No Programado en los planos del Plan General. Producto del desarrollo de diferentes planes parciales, actualmente el 90% del suelo se encuentra desarrollado y consolidado, siendo ahora **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**La superficie total del ámbito del P.A.U., revisada y ajustada es de 6.984.850,56 m2.**

Este documento, tiene carácter estructural de acuerdo al art. 149 del TRLSRM, por afectar a elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio.

### **3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

#### **3.1. Determinaciones del Plan General.**

Las determinaciones del P.G.M.O. U. de Mazarrón que se refieren al Suelo Urbanizable No Programado en general y al sector NP “El Saladillo” en particular se establecen en función de lo dispuesto en las resoluciones del 17 de Octubre de 1.989 y de 9 de Mayo de 1.991 del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de Murcia por lo que se aprueba definitivamente el P.G.M.O. U. Dichas determinaciones eran las siguientes:

- Clasificación del Suelo: Urbanizable No Programado. Sector “El Saladillo”.
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global: 0’10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, desglosada en 0’06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso residencial, y 0’04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso terciario - turístico y de equipamientos privados e instalaciones complementarias al Campo de Golf.
- Superficie máxima: 700 Ha. – Se redactará un único P.A.U. para la totalidad del sector.
- Se establece una reserva para el Sistema General de Espacios Libres del 30 % de la total superficie ordenada.
- La rambla de Murcia y su zona de influencia se clasifica como Zona 8.1 S.N.U. “Suelo No Urbanizable de Protección” no computándose dentro del Sistema General de Espacios Libres.
- La creación de un Campo de Golf se considera como un uso obligatorio principal.
- Se justificará el número máximo de viviendas y habitantes con carácter estacionario.

#### **3.2. Determinaciones del P.A.U.**

Las determinaciones para la formulación del Programa de Actuación Urbanística en el área Urbanizable No Programado A-05-07 del P.G.M.O.U. de



Mazarrón denominado “El Saladillo”, se recogían en las Bases. Entre los aspectos más destacados de las Bases se señalan los siguientes:

- Magnitud máxima de la superficie urbanizable: 700Ha.
- Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, desglosada en 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso residencial, 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso terciario turístico y de equipamientos privados.
- Se establece como condición principal la previsión de instalación de un campo de golf.
- Le reservará para el Sistema General de Espacios Libres, una superficie no menos del 30% de la total superficie ordenada.
- El P.A.U. justificará el número máximo de viviendas.
- El primer Plan Parcial comprenderá los terrenos situados al Este de la Carretera Murcia – Mazarrón.
- Los propietarios estarán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que constituyan el Sistema General de Espacios Libres, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general. Así mismo estarán obligados a construir a su costa, la red viaria, las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado y demás servicios que en su caso se prevean, así como las conexiones necesarias con las redes exteriores o generales del territorio.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento del 15 % del aprovechamiento medio, con su correspondiente suelo.
- A partir del tercer año desde la adjudicación del P.A.U. los adjudicatarios deberán iniciar anualmente un 15 % como mínimo de la edificación prevista en el Plan Parcial.
- Los propietarios estarán obligados a conservar la urbanización.

#### **4. PROCEDIMIENTO. DISPOSICIONES GENERALES BÁSICAS.**

La presente modificación se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el **art. 162 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia**:

##### ***Artículo 162 Tramitación de las modificaciones estructurales del Plan General***

- 1. Las modificaciones del Plan General que deben considerarse estructurales, conforme a lo establecido en el artículo 173 de la presente ley, se sujetarán al mismo procedimiento y documentación enunciados anteriormente para la tramitación del plan,*
- 2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los casos en que el trámite ambiental hubiera finalizado con el pronunciamiento de que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, el trámite de información pública será de un mes y no será preciso llevar a cabo las consultas a la aprobación inicial.*
- 3. El plazo para la resolución definitiva será, en todos los casos, de dos meses.*

##### ***Artículo 160 Tramitación del Plan General Municipal de Ordenación***

- 1. Cuando los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular un avance con los criterios, objetivos y posibles alternativas, el ayuntamiento lo someterá a información pública durante un mes para la presentación de sugerencias.*

*Junto con el avance, se formulará y expondrá al público la documentación necesaria para iniciar el trámite ambiental, conforme a la legislación específica.*

*Simultáneamente, se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos, se realizará el trámite de consultas*

*previsto en la legislación ambiental y se solicitarán los informes que, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial específica, procedan.*

*A la vista del resultado de las consultas e informes que procedan, el ayuntamiento dispondrá lo conveniente para la elaboración del plan.*

*2. Terminada la fase de elaboración del plan, el ayuntamiento podrá acordar la aprobación inicial que contendrá el estudio ambiental estratégico así como el resto de instrumentos complementarios precisos. La anterior documentación se someterá a un trámite de información pública de dos meses de duración como mínimo.*

*Simultáneamente se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos por disposiciones legales y los que se juzguen necesarios, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, otorgando un trámite de audiencia a los ayuntamientos limítrofes.*

*Los informes y las consultas habrán de evacuarse en el plazo de dos meses, cuando no esté fijado un plazo expreso mayor en la legislación sectorial de aplicación.*

*3. A la vista del resultado de la información pública y de las consultas y previo informe de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos, el ayuntamiento podrá acordar la aprobación provisional del plan con las modificaciones que procedieren, que podrán afectar también al estudio ambiental estratégico.*

*4. El plan aprobado provisionalmente y el estudio ambiental estratégico se remitirán al órgano ambiental para la formulación de la declaración ambiental estratégica.*

*5. Las modificaciones realizadas en el documento aprobado provisionalmente serán sometidas a un nuevo trámite de información pública si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial respecto al plan aprobado inicialmente.*

*A estos efectos, se entenderá por cambio sustancial la alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial, pero no las alteraciones puntuales de los elementos integrantes del mismo.*

*6. El ayuntamiento podrá someter de forma parcial a nueva información pública las modificaciones introducidas en el acuerdo de aprobación provisional en las áreas que se delimiten.*

*7. Cumplidos estos trámites, el ayuntamiento remitirá el plan con copia del expediente completo a la consejería competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva.*

#### ***Artículo 161 Resolución definitiva del Plan General***

*1. Recibido el expediente, la dirección general competente en materia de urbanismo dictaminará previamente sobre la documentación presentada y, si faltare alguno de los trámites o documentos preceptivos, lo pondrá en conocimiento del ayuntamiento en el plazo máximo de un mes para su subsanación, quedando mientras tanto suspendida la tramitación.*

*2. El consejero competente, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, resolverá sobre su aprobación en el plazo máximo de tres meses desde la recepción del expediente, transcurridos los cuales sin que se notifique la resolución podrá entenderse aprobado definitivamente el plan por silencio administrativo, pudiendo, en consecuencia, proceder el ayuntamiento a la publicación de la aprobación definitiva.*

## **5. NECESIDAD, OPORTUNIDAD y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

Habiéndose desarrollado aproximadamente el 90% del suelo perteneciente al área A-05-07, se ha observado que el mismo no se ajusta en su totalidad al planeamiento de desarrollo, por lo que se hace necesaria su revisión y ajuste, para incorporarlo al suelo urbano del municipio de forma coherente y acorde a la realidad física sin contravenir la normativa urbanística de aplicación.

La presente modificación del Plan General responde a la necesidad de reparar los defectos y discrepancias encontrados entre los Instrumentos de desarrollo del Área de intervención, y la realidad finalmente ejecutada, así como la necesidad de adaptar tales Instrumentos para las zonas pendientes de desarrollar. Los sucesivos factores que determinaron la configuración actual del área, hacen necesaria la formulación de estrategias y actuaciones para adecuar y ajustar el planeamiento a la realidad física comprobada, y ésta a la legislación vigente en materia de ordenación.

Por otro lado, la modificación en el trazado de la Autovía RM3 y el cambio de situación del puente que atraviesa la Rambla de Murcia, han modificado el trazado de la red viaria prevista, y consecuentemente las manzanas recayentes tanto sobre el trazado original, como sobre el definitivamente ejecutado, lo que obliga a revisar y ajustar los usos y aprovechamientos de tales polígonos, así como el trazado y las alineaciones de los viales afectados.

A lo largo de los años se han ido aprobando distintos Estudio de Detalle que fijaron las alineaciones y edificabilidades que se ejecutaron, y que determinaron una serie de viales de carácter privado, que deben ser recogidos en la ordenación.

También se hace necesaria la modificación del encauzamiento de la Rambla de Los Aznares, cuyo trazado actual discurre en gran parte por suelo privativo, lo que constituye un conflicto en relación al dominio público y una dificultad a la hora de acometer actuaciones de mantenimiento o reparación. Debido a la magnitud e importancia de esta modificación, y a que su desarrollo está sujeto a la previa autorización y resolución de los expedientes de afectación de los terrenos del nuevo cauce y sus zonas de servidumbre, y de desafectación de los terrenos del cauce antiguo, la justificación se desarrollará en un punto específico.

## 6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN ESTE AVANCE.

Durante el transcurso del desarrollo de los planes de ordenación redactados y aprobados en el ámbito de suelo afectado por la presente modificación, se han llevado a cabo una serie de modificaciones en las previsiones y trazados, que han devenido en el estado actual del ámbito. Dichas modificaciones han obedecido a diferentes circunstancias y por decisión y acuerdo de diferentes administraciones, sin que hasta la fecha se hayan refundido en un único documento modificadorio del planeamiento.

En este Avance se recogen y plasman tales modificaciones, a la vez que se revisan y ajustan las determinaciones afectadas. **La presente modificación tiene como objetivos los siguientes:**

- i. Documentar la realidad o estado actual del sector. Suelo Urbanizable Sectorizado con ordenación pormenorizada. Determinar el área efectiva del ámbito, ajustar las determinaciones cuando y como proceda.

Se han revisado los límites, alineaciones y el perímetro del ámbito, recogiendo la superficie real resultante del desarrollo de los planes y de las modificaciones introducidas. En la documentación gráfica adjunta se recoge el estado actual del ámbito.

- ii. Reajustar el planeamiento vigente a la realidad construida Se adjuntan cuadros con las superficies por usos resultantes. Se mantiene el uso del suelo definido en los planes de desarrollo y se ajusta su distribución.

- iii. Adecuar la red viaria y reconfigurar las manzanas recayentes al nuevo viario, todo ello como consecuencia del trazado definitivo de la Autovía RM3. Recoger y documentar el nuevo trazado.

Se han adaptado las manzanas EC1, EC2 y EL-3 del SECTOR BCDF, afectadas por el trazado de la Autovía RM-3 “Mazarrón – Totana”, que no estaba proyectada en el momento de la redacción del Plan General ni de los correspondientes instrumentos de desarrollo posteriores. Esta circunstancia provocó una variación sustancial en el trazado del vial principal que atraviesa todo el ámbito. Esto obliga a regularizar su situación y ajustar el

trazado del vial que se incorpora como principal, y que no puede respetar el ancho previsto para el vial principal en los instrumentos aprobados.

Se adjunta documentación gráfica en la que se recoge el trazado definitivo del vial y se grafían las zonas y manzanas afectadas por esta modificación. Las zonas de mayor afección se producen a ambos extremos de los tramos de enlace de los antiguos sectores A y B con la autovía, obligando a revisar el límite del sector y de los polígonos afectados.

- iv. Revisar, redefinir y completar la ordenación del suelo cuando sea necesario, Revisión y ajuste de las infraestructuras previstas y ejecutadas. Revisión de las previsiones y determinación de nuevas infraestructuras si resultase necesario.

En la actualidad el suelo se encuentra en situación de suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada, excepto los terrenos identificados como SECTOR E del PAU desarrollado, que aún conservan la categoría de Urbanizable no pormenorizado.

- v. Desarrollo del Polígono A del Sector BCDF mediante Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación
- vi. Modificación y reencauzamiento de la Rambla de Los Aznares a su paso por el suelo consolidado y desarrollado en el Sector BCDF.

Se recoge en el presente avance el trazado propuesto en el proyecto realizado por la Confederación Hidrográfica del Segura. Se desarrolla en el último punto de esta memoria.

## 7. ADAPTACIÓN DEL PAU.

### 7.1. Cuadro de Superficies del Ámbito A-05-07:

PAU: Superficie GLOBAL y SECTORES (m <sup>2</sup> )				
USO GLOBAL	SECTOR A	SECTOR B-C-D-F	SECTOR E	TOTAL PAU
RESIDENCIAL	659.815,81	2.988.533,19	690.757,51	<b>4.339.106,51</b>
S.G.E.L.	111.302,06	793.554,73	212.836,81	<b>1.117.693,60</b>
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	---	43.465,00	---	<b>43.465,00</b>
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	---	494.681,51	---	<b>494.681,51</b>
SUPERFICIE DEL SECTOR	771.117,87	4.320.234,43	903.594,32	<b>5.994.946,62</b>
P.P. S.G.E.L. ZONA F	182.319,64	713.030,17	94.554,12	<b>989.903,94</b>
<b>TOTALES (incl. % SGEL S-F)</b>	<b>953.437,51</b>	<b>5.033.264,60</b>	<b>998.148,44</b>	<b>6.984.850,56</b>

### 7.2. Superficies de los Sistemas Generales y Sistemas Generales de Espacios Libres.

La superficie total de sistemas generales (m <sup>2</sup> )	
S.G.E.L.	2.107.597,54
S.G.I.B.	43.465,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.151.062,54</b>

El Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.) queda constituido por la totalidad de la Zona F y los polígonos clasificados como tal en los distintos sectores conforme lo siguiente:

SECTOR	ZONAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
A	A	111.302,06
BCDF	C	322.851,93
	D	470.702,80
	F	989.903,94
E	E	212.836,81
<b>TOTAL</b>		<b>2.107.597,54</b>

(\*) 30% de la superficies total comprobada = 2.095.455,17 m<sup>2</sup>.



### Resumen de distribución del Sistema General

SECTOR	P.P. DE S.G.	S.G. EN EL SECTOR	PARTE EN LA ZONA F
A	293.621,70	111.302,06	182.319,64
B-C-D-F	1.506.584,90	793.554,73	713.030,17
E	307.390,93	212.836,81	94.554,12
<b>TOTAL</b>	<b>2.107.597,54</b>	<b>1.117.693,60</b>	<b>989.903,94</b>

### 7.3. Niveles de Intensidad

**NIVELES DE INTENSIDAD:** A partir de la edific. determinada por el P.G. de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificación por la total sup. ordenada resultan los siguientes niveles de intensidad para los distintos sectores.

SECTOR	SUPERFICIE (M2)	NIVEL DE INT. GLOBAL (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	SUP. EDIFICABLE (M <sup>2</sup> )
<b>A</b>	771.117,87	0,1236436	95.343,75
pp.F-SECTOR A	182.319,64	0,00	0,00
<b>B-C-D-F</b>	4.320.234,43	0,1165044	503.326,46
pp.F-SECTOR B-C-D-F	713.030,17	0,00	0,00
<b>E</b>	903.594,32	0,1104642	99.814,84
pp.F-SECTOR E	94.554,12	0,00	0,00
<b>F</b>	989.903,94	0,00	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>6.984.850,56</b>	<b>0,10</b>	<b>698.485,06</b>

#### 7.4. Área de Reparto

ÁREA DE REPARTO (A.R.)						
SECTOR	ZONA	SUP. (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE	Ap. Homog. U.U.
A	RESIDENCIAL	57.206,25			1,0	57.206,25
	-----	659.815,81	0,1445	-----	-----	-----
	TER.-TUR.	38.137,50			0,8	30.510,00
	S.G.E.L.	111.302,06	0,0000	0,00	0,0	0,00
<b>TOTAL A</b>		<b>771.117,87</b>	<b>0,1236</b>	<b>95.343,75</b>	<b>---</b>	<b>87.716,25</b>
ppF-SECTOR A - S.G.E.L.		182.319,64	0,0000	0,00	0,0	0,00
B-C-D-F	RESIDENCIAL	301.995,88			1,0	301.995,88
	-----	2.988.533,19	0,1445	-----	-----	-----
	TER.-TUR.	201.330,58			0,8	161.064,47
	INFRAES.-BASIC.	43.465,00		0,00	0,0	0,00
	DEPO.-PRIV.	494.681,51	0,0439	21.716,52	0,7	15.201,56
	S.G.E.L.	793.554,73	0,0000	0,00	0,0	0,00
<b>TOTAL B-C-D-F</b>		<b>4.320.234,43</b>	<b>0,1165</b>	<b>503.326,46</b>	<b>---</b>	<b>478.261,91</b>
ppF-SECTOR B-C-D-F - S.G.E.L.		713.030,17	0,0000	0,00	0,0	0,00
E	RESIDENCIAL	59.888,91			1,0	59.888,91
	-----	690.757,51		-----	-----	-----
	TER.-TUR.	39.925,94			0,8	31.940,75
	S.G.E.L.	212.836,81	0,0000	0,00	0,0	0,00
<b>TOTAL E</b>		<b>903.594,32</b>	<b>0,1105</b>	<b>99.814,84</b>	<b>---</b>	<b>91.829,66</b>
ppF-SECTOR E - S.G.E.L.		94.554,12	0,0000	0,00	0,0	0,00
<b>TOTALES</b>		<b>6.984.850,56</b>	<b>---</b>	<b>698.485,06</b>	<b>---</b>	<b>657.807,81</b>

## 8. ADAPTACIÓN SECTOR A.

### 8.1. Cuadro resumen superficies.

SUPEFICIES TOTALES SECTOR A	
Tipo	m <sup>2</sup>
SUELO RESIDENCIAL (RU+TT)	384.834,75
EQUIPAMIENTO PRIVADO	29.235,75
EQUIPAMIENTO PUBLICO	100.932,85
SGEL A (incl. % Zona F)	293.621,70
VIALES	144.812,46
<b>SUPERFICIE SECTOR A</b>	<b>953.437,51</b>

<b>SECTOR A</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	Residencial Unitario	346.650,50	384.834,75
		Terciario Turístico	38.184,25	
	<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	Espacios Libres	82.404,95	245.745,31
		Escolar	11.939,40	
		Aparcamientos	4.504,30	
		Viales	144.812,46	
		Infraestructuras	2.084,20	
	<b>EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>	Social	2.806,60	29.235,75
		Comercial	2.255,70	
		Deportivo	17.067,00	
		Generico	7.106,45	
	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	SGEL en Sector A	111.302,06	293.621,70
SGEL en Zona F		182.319,64		
<b>TOTAL SECTOR A</b>			<b>953.437,51</b>	

**8.2. Suelo Lucrativo.**

<b>SUELO LUCRATIVO</b>	<b>RESIDENCIAL UNITARIO (RU)</b>	A1	6.107,45	<b>346.650,50</b>	
		A2	8.550,00		
		A3	10.127,20		
		A4	9.585,20		
		A5	9.685,70		
		A6	9.268,80		
		A7	8.502,00		
		A8	9.742,50		
		A9	8.805,60		
		A10	8.221,40		
		A11	7.618,70		
		A12	10.484,00		
		A13	10.089,90		
		A14	12.182,45		
		A15	14.715,70		
		A16	16.626,95		
		A17	8.189,50		
		A18	10.768,30		
		A19	7.307,90		
		A20	5.672,65		
		A21	5.343,65		
		A22	7.457,35		
		A23	10.672,85		
		A24	11.422,30		
		A25	11.533,55		
		A26	8.731,70		
		A27	8.595,70		
		A28	10.880,60		
		A29	9.340,80		
		A30	8.224,00		
		A31	10.765,40		
		A32	9.047,80		
		A33	7.405,70		
		A34	3.701,50		
		A35	7.003,55		
		A36	12.435,20		
		A37	9.825,70		
		A38	2.011,25		
		<b>TERCIARIO TURISTICO (TT)</b>	A39	8.940,40	<b>38.184,25</b>
			A40	11.609,25	
			A41	17.634,60	
<b>TOTAL</b>				<b>384.834,75</b>	

### 8.3. Equipamientos Públicos.

<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	EL1	1.463,50	<b>82.404,95</b>
		EL2	33.277,00	
		EL3	14.865,70	
		EL4	24.466,80	
		EL5	2.433,65	
		EL6	4.362,00	
		EL7	1.536,30	
	<b>APARCAMIENTO</b>	P1	2.056,00	<b>4.504,30</b>
		P2	2.448,30	
	<b>VIALES</b>			<b>144.812,46</b>
	<b>ESCOLAR</b>	EE	11.939,40	<b>11.939,40</b>
	<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	INF1	153,00	<b>2.084,20</b>
		INF2	1.931,20	
<b>TOTAL</b>			<b>245.745,31</b>	

### 8.4. Equipamientos Privados.

<b>EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>	<b>EQUIPAMIENTO GENÉRICO</b>	EG1	3.405,30	<b>7.106,45</b>
		EG2	604,00	
		EG3	642,40	
		EG4	2.454,75	
	<b>DEPORTIVO</b>	ED1	11.067,00	<b>17.067,00</b>
		ED2	6.000,00	
	<b>COMERCIAL</b>	EC	2.255,70	<b>2.255,70</b>
	<b>SOCIAL</b>	ES	2.806,60	<b>2.806,60</b>
	<b>TOTAL</b>			<b>29.235,75</b>

## 9. ADAPTACIÓN SECTOR BCDF.

### 9.1. Cuadro resumen superficies.

SUPEFICIES TOTALES SECTOR B-C-D-F	
Tipo	m <sup>2</sup>
SUELO RESIDENCIAL (RU+TT)	1.804.938,08
EQUIPAMIENTO PRIVADO	646.388,70
EQUIPAMIENTO PUBLICO	144.787,51
SGEL (incl. % Zona F)	1.550.049,90
VIALES	887.100,41
<b>SUPERFICIE SECTOR BCDF</b>	<b>5.033.264,60</b>

SECTOR BCDF	RESIDENCIAL	Residencial Unitario	1.453.428,74	1.804.938,08	
		Terciario Hotelero	351.509,34		
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		Espacios Libres	348.398,56	1.002.961,52
			Escolar	93.685,00	
			Aparcamientos	35.196,12	
			Viales	482.217,75	
			Servicios Técnicos	43.464,09	
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS		Social	30.252,00	675.315,10
			Comercial	52.792,20	
			Deportivo-Golf	533.169,04	
		Social Golf	59.101,86		
SISTEMAS GENERALES		SGEL en Sector BCDF	837.019,73	1.550.049,90	
		SGEL en Zona F	713.030,17		
<b>TOTAL SECTOR A</b>			<b>5.033.264,60</b>		

9.2. Suelo Lucrativo.

<b>SUELO LUCRATIVO</b>	<b>RESIDENCIAL UNITARIO (RU)</b>	B1	19.638,51	<b>1.453.428,74</b>
		B2	34.877,80	
		B3	55.424,71	
		B4-1	29.717,00	
		B4-2	14.723,00	
		B5	17.428,25	
		B6	20.184,62	
		B7	21.415,65	
		B9	28.548,43	
		B10	26.627,00	
		B11	12.176,00	
		B12	4.694,30	
		B14	13.747,00	
		B15	13.738,00	
		B16	2.287,50	
		B17	10.368,00	
		B18	27.900,00	
		B19	10.976,00	
		B20	27.316,34	
		B21	11.153,00	
		B22	19.354,00	
		C1	34.859,83	
		C3	17.698,26	
		C4	29.021,92	
		C5	29.873,46	
		C6	21.803,09	
		C7	23.063,89	
		C8	16.102,20	
		C9	20.866,58	
		C10	14.934,52	
		C11	11.400,38	
		C12	39.423,62	
		C13	29.901,58	
D1	21.115,65			
D2	19.328,40			
D3	26.898,00			
D4	33.451,70			
D5	7.510,50			

<b>SUELO LUCRATIVO</b>	<b>RESIDENCIAL UNITARIO (RU)</b>	D6	14.394,00	<b>1.453.428,74</b>
		D7	24.632,00	
		D8	36.913,50	
		D9	33.346,80	
		D10	16.544,00	
		D11	21.618,75	
		D12	28.790,00	
		D13	17.216,00	
		D14	16.754,80	
		D16	36.112,00	
		D17	25.170,60	
		D18	22.788,30	
		D19	30.436,00	
		D20	40.160,00	
		D21	23.550,80	
		D22	28.643,00	
		D26	45.677,20	
		D27	23.424,50	
		D28	18.342,40	
	D30	27.441,00		
	D31	19.413,00		
	D33	25.695,10		
	D34	19.902,20		
	D36	17.275,60		
	D37	19.638,50		
	<b>TERCIARIO TURISTICO (TT)</b>	B8	23.302,22	<b>351.509,34</b>
		B13	29.767,60	
		C2	35.676,96	
		C14	23.629,38	
C15		3.044,07		
C16		20.806,21		
C17		19.780,05		
D15		20.481,80		
D23		43.216,25		
D24		35.862,50		
D25		15.376,80		
D29		12.477,50		
D32		17.913,80		
D35		22.093,50		
D38	28.080,70			
<b>TOTAL</b>			<b>1.804.938,08</b>	



### 9.3. Equipamientos Públicos.

<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	EL1	12.559,50	<b>348.398,56</b>
		EL2	61.140,00	
		EL3	790,50	
		EL4-1	5.223,80	
		EL4-2	870,00	
		EL4-3	12.694,60	
		EL5-1	42.739,46	
		EL5-2	26.486,39	
		EL6-1	36.365,81	
		EL6-2	29.055,00	
	EL7	115.853,50		
	EL8	4.620,00		
	<b>APARCAMIENTO</b>	P1	3.340,00	<b>35.196,12</b>
		P2	8.524,42	
		P3	5.757,00	
		P4	12.273,00	
		P5	5.301,70	
	<b>VIALES</b>		<b>482.217,75</b>	
	<b>ESCOLAR</b>	EE1	14.969,00	<b>93.685,00</b>
		EE2	24.738,00	
		EE3	22.667,00	
		EE4	31.311,00	
	<b>SERVICIOS TÉCNICOS</b>	ST		<b>43.464,09</b>
	<b>TOTAL</b>			<b>1.002.961,52</b>

### 8.4. Equipamientos Privados.

<b>EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>	<b>SOCIAL</b>	ES		<b>30.252,00</b>
	<b>DEPORTIVO-GOLF</b>	ED1	9.561,13	<b>533.169,04</b>
		ED2	14.635,00	
		ED3	14.291,40	
		DG1	62.897,83	
		DG2	431.783,68	
	<b>COMERCIAL</b>	EC1	14.653,42	<b>52.792,20</b>
		EC2	38.138,78	
	<b>SOCIAL-GOLF</b>	EH1	28.395,30	<b>59.101,86</b>
		EH2	24.187,72	
EH3		6.518,84		
	<b>TOTAL</b>			<b>675.315,10</b>

## **10. CONSTRUCCIÓN DE UN SEGUNDO PUENTE SOBRE LA RAMBLA DE MURCIA Y AMPLIACIÓN DEL VIAL ESTRUCTURAL QUE SEPARA LAS PARCELAS COMERCIALES.**

Dentro del capítulo de infraestructuras que se proyectan en esta modificación está la construcción del puente sobre la Rambla de Murcia que estaba proyectado en el PAU que se aprobó con fecha 12 de marzo de 1.993.

Tal y como ya adelantábamos en los antecedentes, este puente que unía las dos partes del Sector “BCDF” separadas por la Rambla de Murcia fue modificado por indicación de la Confederación Hidrográfica del Segura, y en su lugar se construyó otro que cruzaba la Rambla más al sur.

En esta modificación se proyecta el puente original que une los viales estructurales que atraviesan el sector, dándole así una mejor organización vial de entrada y salida.

También se amplía el vial que separa las parcelas EC1 y EC2 del Sector “BCDF”, pasando éste a ser estructural y pasando a tener una anchura de 20 metros.

## **11. MODIFICACIÓN Y ENCAUZAMIENTO DE LA RAMBLA DE LOS AZNARES A SU PASO POR EL SECTOR BCDF.**

### **11.1. Propuesta para el encauzamiento de la Rambla de los Aznares de la CHS.**

Después de varias consultas y visitas a la Confederación Hidrográfica del Segura, y con motivo de una visita del Sr. Alcalde de Mazarrón al Sr. Comisario de Aguas, el Comisario Adjunto de la C.H.S. recibió el encargo de identificar y proponer la solución más adecuada al problema surgido en la Rambla de los Aznares.

Tras una visita conjunta a la zona, a finales de Julio de 2.013, con técnicos del Ayuntamiento, todos los asistentes a la visita estuvieron de acuerdo en que la geometría del valle deja poco margen a soluciones alternativas (las pluviales, necesariamente, confluyen en su fondo), y que la solución idónea (de hecho, prácticamente la única posible), es la que se describe en el ESTUDIO Y VALORACION DE LA ALTERNATIVA MAS IDONEA PARA EL ENCAUZAMIENTO DE LA RAMBLA DE LOS AZNARES A SU PASO POR URBANIZACION CAMPOSOL. T.M. DE MAZARRON (MURCIA), y que recogemos íntegramente en este Avance.

#### *“1.1. ANTECEDENTES.*

*Aproximadamente a 1,5 km de su inicio, el cauce primitivo de la Rambla de Los Aznares, en el T.M. de Mazarrón, discurre por los terrenos en los que hace ya una quincena de años se asentó una de las fases de la urbanización Camposol.*

*Para la implantación de esta fase se recurrió a lo que no puede denominarse sino como una desafortunada solución: el entubamiento de la rambla, siguiendo en grandes líneas lo que era su cauce natural, con tres tubos de hormigón de 1.200 mm de diámetro, con el agravante de que luego se superpuso, sobre este trazado, ocupándolo en una longitud de 2 km., el de la zona urbanizada, de forma que, y aunque el trazado real del entubamiento no se conoce con precisión, existen fundadas sospechas de que pasa no solo bajo viales, sino bajo cierto número de parcelas. En todo caso, de lo que no hay la*

menor duda (y se demuestra a continuación) es que esta solución (3 tubos de  $\varnothing$  1.200mm) es insuficiente para el desagüe de las avenidas de la rambla, cuyos caudales para periodos de retorno de 100, 500 años se calculan en 11,34 y 16,00 m<sup>3</sup>/s respectivamente (ver anejo de cálculo hidrológico).

El pequeño valle por cuyo fondo discurre la rambla y en el que se emplazó la urbanización (sobre, y a ambos lados del cauce) tiene una perfecta sección en V, en cuyo fondo y como se ha dicho está la rambla, por lo que no existe posibilidad alguna de desvío de los caudales. El entubamiento se inicia a unos doscientos metros aguas arriba de la urbanización, punto en el que se construyó un muro de planta perpendicular a la rambla, en el que se encastran los tres tubos iniciales, sin emboquillado o aletas de ningún tipo (Ver reportaje fotográfico al final de este informe).

Obviamente, en caso de avenidas, si el caudal circulante es superior (y, como veremos enseguida, lo es) al que admiten los tres tubos, el agua restante desbordará el muro y se dirigirá inexorablemente a la urbanización que le corta el paso, circulando a través de calles, patios y, posiblemente, casas. Los grandes desperfectos que presentan los pavimentos y cerramientos de las calles de la urbanización que coinciden más o menos con la rambla demuestran que ello ya ha ocurrido, hechos que nos han ratificado varios vecinos durante los reconocimientos topográficos necesarios para elaborar esta propuesta.

Téngase además en cuenta que los tubos actuales no son visitables y por tanto no limpiables, y por su pequeño diámetro son muy susceptibles a fenómenos de colmatación por el ramaje y arrastres sólidos que toda avenida produce. Es decir, que es lógico suponer que la ya de entrada insuficiente sección de los tubos esté además en parte disminuida por depósitos de arrastres, fenómeno que no dejará de agravarse en el futuro.

Téngase igualmente en cuenta que existen rejillas de recogida de pluviales conectadas a ese entubamiento en las calzadas de las calles que en caso de entrada en carga del entubamiento (previsible ante cualquier avenida de

*cierta importancia) dejan de funcionar como sumidero y, al contrario, contribuyen a la inundación de la red viaria.*

## *1.2. SOLUCIÓN PROPUESTA*

*La solución propuesta es canalizar el flujo de la rambla en todo el tramo en que ésta atraviesa (o, más propiamente, ha sido invadida por) la urbanización mediante un cajón de hormigón armado de 2,50 x 2,00m enterrado bajo las calles que, a grandes rasgos, coinciden con la limahoya del valle, y que por ello son la de menor cota de la urbanización.*

*La longitud total del tramo canalizado es de 1.985,60m, con un desnivel de 33,11m, equivalente a una pendiente media del 1,70%, si bien hay tramos de solo 0,5%. Con esta sección y considerando que en los tramos más desfavorables la pendiente mínima es, como se ha dicho, del 0,50%, el caudal normal calculado por la fórmula de Manning es de  $Q=13,70 \text{ m}^3/\text{s}$ . Este caudal es más del doble del posible en los tres tubos de  $\varnothing 1,20\text{m}$  actuales, que es  $Q=6.03 \text{ m}^3/\text{s}$ ,*

*Es decir, que el caudal admisible en el cajón es prácticamente el valor medio entre los correspondientes a las avenidas de períodos de retorno 100 y 500 años, mientras que el de los tres tubos actuales es del orden de la mitad del de la avenida  $T=100$ . Sobran pues los comentarios.*

*Otras ventajas de la sección propuesta respecto a la actual son:*

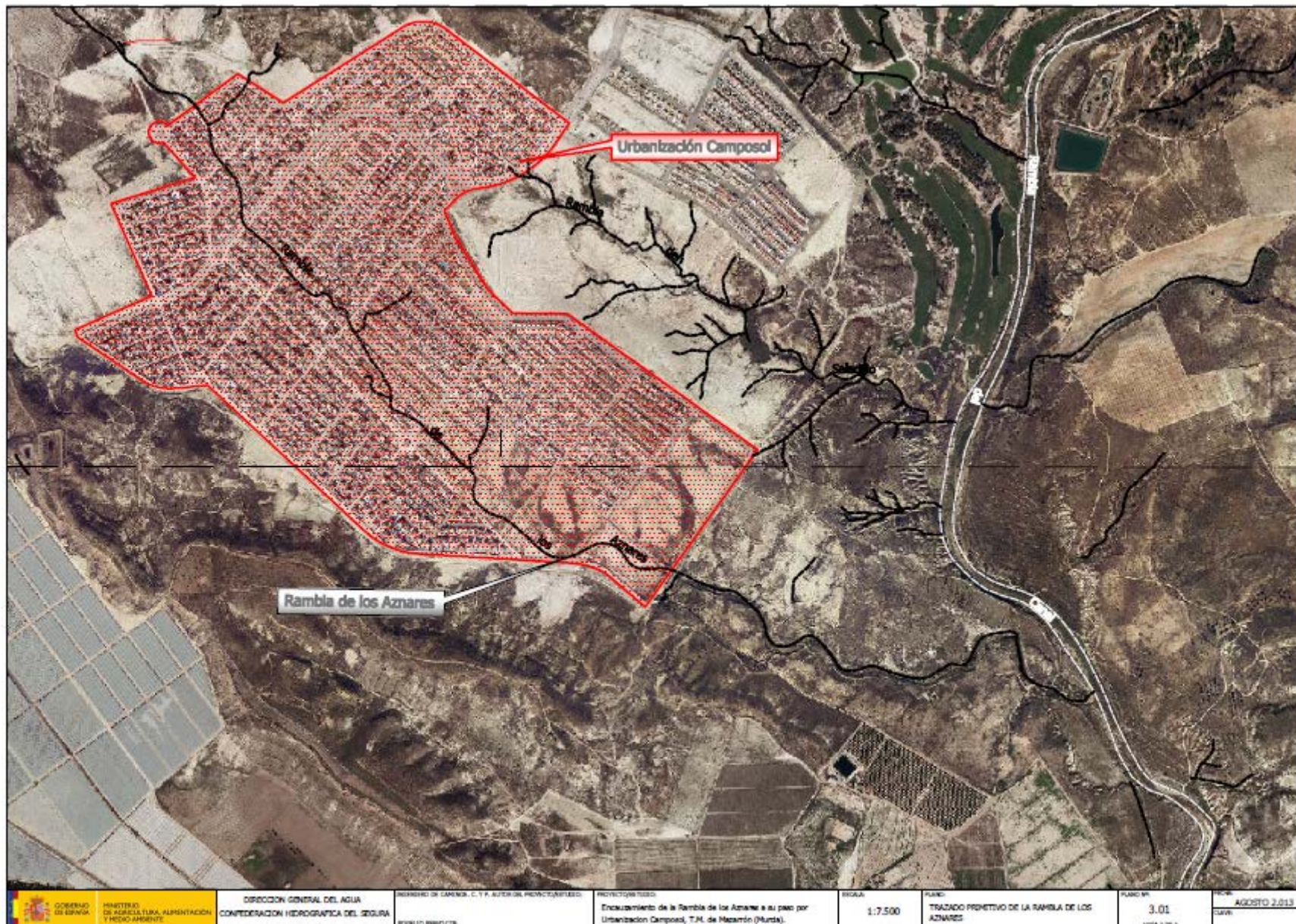
- Que es muchísimo menos susceptible a ser cegada, total o parcialmente, por troncos, maleza o arrastres sólidos inevitables en toda avenida,*
- y que por dimensiones es susceptible de ser visitada, inspeccionada y limpiada, y por tanto mucho más fácil de asegurar su óptimo funcionamiento, y el mantenimiento de su sección útil, a largo plazo.*

*En todo caso, insistimos en que creemos que no existe ninguna otra solución compatible con la permanencia de la urbanización, tal y como ahora existe, que garantice la seguridad de la urbanización en caso de avenida, dado que buena parte de ésta está emplazada en plena zona de dominio público, servidumbre o policía de la rambla. La única "alternativa" es reponer en superficie el cauce invadido, dejando expedito no solo éste sino, como mínimo, la vía de intenso desagüe (aproximadamente equivalente a la avenida T=100 años), lo que exigiría demoler un importante número de viviendas y remodelar la red viaria, implantada en parte sobre el cauce o su zona de protección.*

*Huelga decir que la persistencia de la situación actual, que apenas permite la evacuación de la mitad del caudal previsible en la avenida de T=100 años, implica un riesgo cierto para bienes y personas, y la estimamos pues inaceptable.*

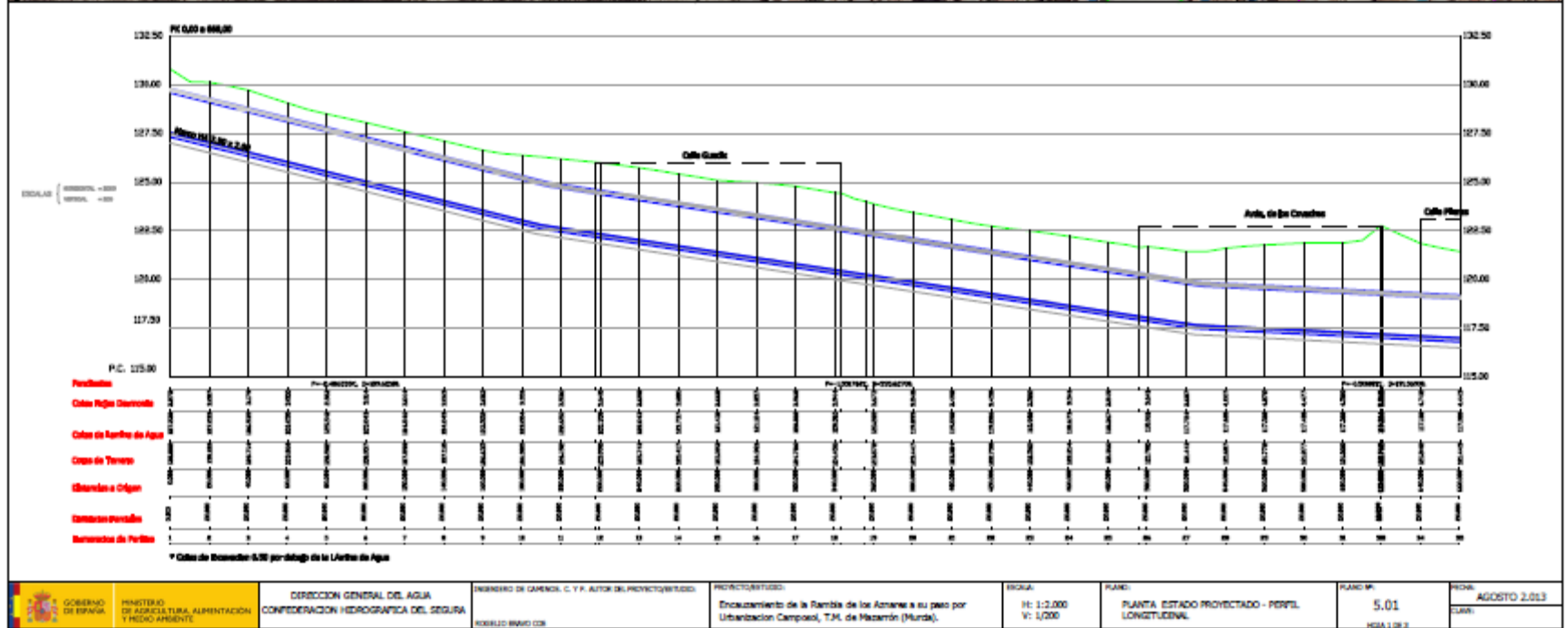
### **1.3. REPOSICIÓN DE SERVICIOS.**

*El proyecto del Técnico de la Confederación recoge en su presupuesto la reposición de los servicios (principalmente, agua, alcantarillado y pavimentación de calzadas y aceras) que serían afectados por las obras."*

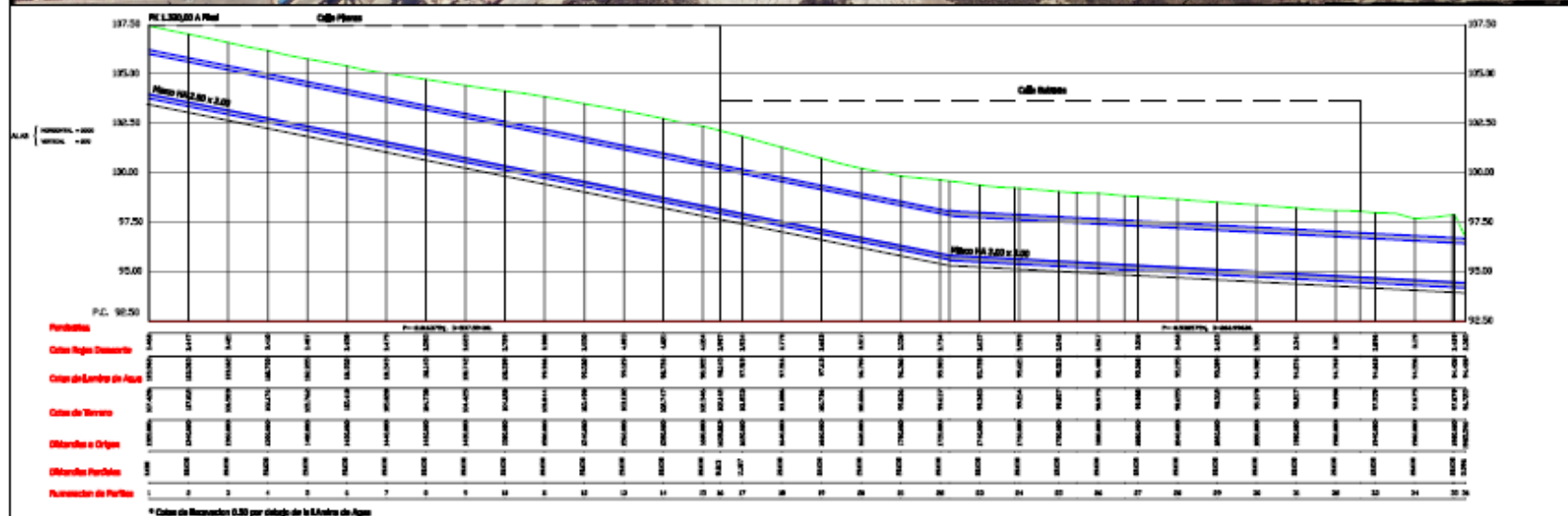












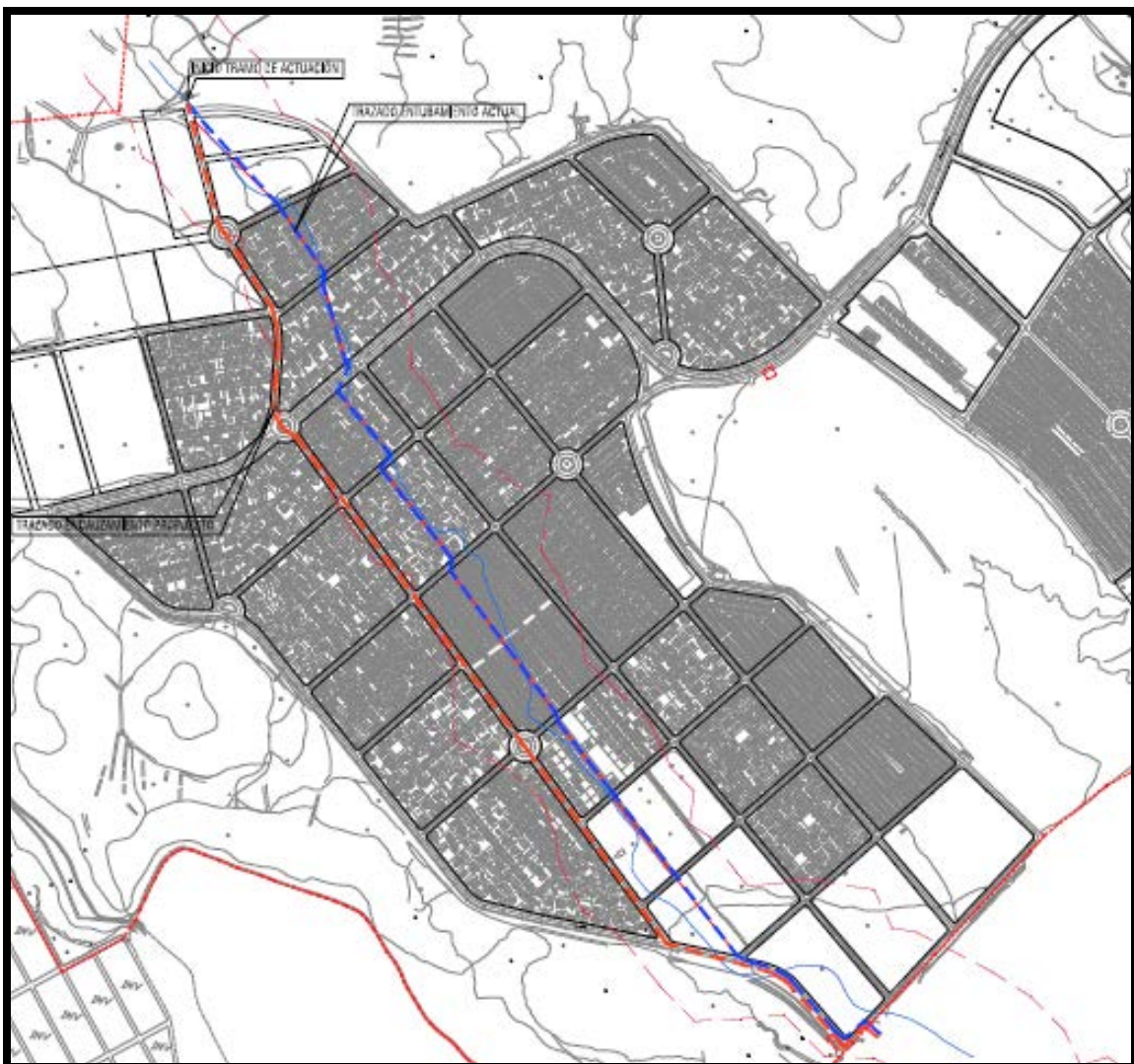
GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE	DIRECCIÓN GENERAL DEL AGUA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURO	INGENIERO DE CARRERAS, C. Y P. AUTOR DEL PROYECTO/REVISOR: ROSELLÓ BARRÓ CDB	PROYECTO/ESTUDIO: Encauzamiento de la Rambla de los Amarens a su paso por Urbanización Camposol, T.M. de Mazarrón (Murcia).	ESCALA: H: 1:2.000 V: 1/200	PLANO: PLANTA ESTADO PROYECTADO - PERFIL LONGITUDINAL.	PLANO Nº: 5.03	FECHA: AGOSTO 2.013
				HOJA Nº: 128/1	CLASE: ...		

### 11.2. Propuesta de alternativa de trazado por viales públicos.

Aparentemente, la solución propuesta es la idónea, no obstante, observamos que la misma sigue discurriendo por viales de carácter privado, por lo que se propone en esta Modificación Puntual, un nuevo trazado que, si bien se desplaza sensiblemente del valle al que hace referencia el proyecto, discurre en su totalidad por viales públicos, lo que elimina posibles servidumbres en suelo privado.

Este cambio supone la revisión y ajuste de los parámetros de cálculo, y queda condicionada la redacción de un modificado de proyecto para su correcta ejecución.

Se recoge en los planos de esta Modificación Puntual la solución propuesta.



**Mazarrón, mayo de 2015**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mariel Casal Lucic', written in a cursive style. The signature starts with a large loop and ends with a horizontal line that extends to the right.

Fdo.

**Mariel Casal Lucic**  
Arq. Colegiado nº 11972  
CTAA – COACV