

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



INDICE DE LA MEMORIA.

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA.
 - 1.1.- ANTECEDENTES.
 - 1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL
 - 1.3.- PLANEAMIENTO SUPERIOR
 - 1.3.1.- CLASIFICACION DE LOS TERRENOS.
 - 1.3.2.- USOS.
 - 1.3.3.- NIVELES DE INTENSIDAD.
 - 1.3.4.- APROVECHAMIENTO TIPO.
 - 1.3.5.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.
 - 1.3.6.- ORDENACION.
 - 1.3.7.- URBANIZACION.
 - 1.3.8.- EDIFICACION.
 - 1.4.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL AMBITO TERRITORIAL A QUE SE REFIERE ESTE PLAN PARCIAL.
 - 1.4.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.
 - 1.4.1.1. GEOLOGIA.
 - 1.4.1.2. TOPOGRAFIA.
 - 1.4.2. CLIMATOLOGIA.
 - 1.4.3. VEGETACION.
 - 1.4.4. FAUNA.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



1.5.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL REFERIDO A LA PROPIEDAD

Y A USOS DEL SUELO EN EL AMBITO TERRITORIAL DEL PROGRAMA.

1.5.1. GENERALIDADES.

1.5.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.5.3. PROPIEDADES.

1.5.4. SUPERFICIE Y LIMITE.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- OBJETO.

2.2.- ADECUACION AL PLAN GENERAL Y AL P.A.U.

2.3.- ALTERNATIVAS DE LA ORDENACION - CARACTERISTICAS.

2.4.- DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

2.4.1.- AREA DE PLANEAMIENTO.

2.4.2.- SUELO PRIVADO.

2.4.3.- SUELO PUBLICO.

2.4.4.- SUELO DE USO RESIDENCIAL.

2.4.5.- SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.

2.4.6.- SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

2.4.7.- SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES.

2.4.8.- SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS BASICOS.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



2.4.9.- RED VIARIA.

2.4.10.- NUMERO DE VIVIENDAS.

2.4.11.- REDES Y GALERIAS DE SERVICIOS.

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.- SISTEMA DE ACTUACION.

5.- APROVECHAMIENTO TIPO.

5.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

5.2.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR.

5.3.- CESIONES POR APROVECHAMIENTO.

5.4.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

6.- PLAN DE ETAPAS - UNIDADES DE EJECUCION.

6.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

6.2.- ETAPAS DE URBANIZACION.

6.3.- ETAPA DE EDIFICACION.

7.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

7.1.- OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO.

7.1.1. OBJETO

7.1.2. PROCESO DEL ESTUDIO

7.1.3. COSTES DEL SUELO, DE INDEMNIZACION Y DE
URBANIZACION.

7.1.3.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

7.1.3.2. VALOR DEL SUELO.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



7.1.3.3. COSTES DE INDEMNIZACIONES.

7.1.3.4. COSTES DE URBANIZACIÓN.

7.2.- ESTUDIO ECONOMICO

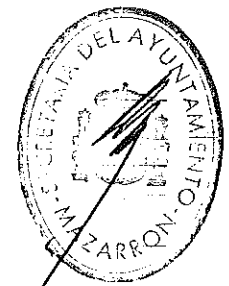
7.2.1. VALOR DEL SUELO.

7.2.2. VALOR DE LA URBANIZACIÓN.

7.3.- SUPERFICIES DE TECHO EDIFICABLES.

7.4.- REPERCUSIÓN DE COSTES DE SUELO URBANIZADO SOBRE
TECHO EDIFICADO.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



PLAN PARCIAL "EL SALADILLO" 1ª ETAPA - SECTOR A - MAZARRON.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



1. MEMORIA INFORMATIVA

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



1.1.- ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Plan Parcial por encargo del Ayuntamiento de Mazarrón y de conformidad con lo dispuesto en las Bases que han de regir para la formulación del P.A.U. y el Plan Parcial correspondiente a la primera etapa de desarrollo del P.A.U.

1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

Las citadas Bases y el P.A.U. establecen que conjunta y simultáneamente a la redacción del P.A.U. se redactará el Plan Parcial correspondiente a la primera etapa que comprenderá los terrenos situados al este de la carretera MU-603 de Murcia a Mazarrón.

1.3. PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Se redacta el presente Plan Parcial de conformidad con las determinaciones del P.G.M.O. de Mazarrón, P.A.U. que lo desarrolla, la Ley del Suelo y Reforma de 1.990 y reglamentos correspondientes.

1.3.1.- CLASIFICACION DE LOS TERRENOS:

En su origen los terrenos tienen la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado, pero tras la redacción del Programa de Actuación Urbanística

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



estos pasan a ser consideración de Suelo Urbanizable Programado en virtud del propio P.A.U. y de las determinaciones y etapas establecidas en el mismo.

1.3.2.- USOS.

En el P.A.U. se determinan para el sector "A" los siguientes usos globales:

a) Uso Global Residencial: Se diversifica en dos usos diferenciados, el residencial propiamente dicho y el hotelero-turístico en las proporciones que más adelante se señalan.

En el uso hotelero-turístico quedan comprendidos los usos de hotel, aparthoter, residencias colectivas, camping, caravanning, apartamentos y bungalows, en régimen de alquiler o de ocupación temporal y no permanente, así como regímenes de propiedad compartida y otros similares que supongan una movilidad ocupacional y no un régimen de permanencia estable que es el del uso residencial propiamente dicho.

b) Uso Global, Sistema General de Espacios Libres, predeterminado como uso obligatorio y vinculante en el P.A.U.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
 SECTOR "A" - EL SALADILLO
 MAZARRON



1.3.3.- NIVELES DE INTENSIDAD:

En el P.A.U. se establece para el Sector fA, lo siguiente:

Superficie.....	780.000 m2
Nivel de Intensidad Global.....	0'1234012 m2/m2
Superficie edificable.....	96.253 m2
Superficie de Uso Residencial, Hotelero-Turístico.....	666.000 m2
Superficie destinada a S.G.E.L...	114.000 m2
Edificabilidad neta.....	0'1445 m2/m2
Aprovechamiento destinado a Uso Residencial propiamente dicho....	57.752 m2
Aprovechamiento destinado a Uso Turístico.....	38.501 m2

1.3.4.- APROVECHAMIENTO TIPO..... 0'0916 m2/m2

1.3.5.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:

En el P.A.U. se establece para el Sector A:

- Número máximo de viviendas globales a efectos del cálculo de estándares..... 963 Ud.
- Número máximo de vivienda equivalentes de uso residencial propiamente dicho..... 825 Ud.

1.3.6.- ORDENACION:

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



En el apartado nº 5.4. del P.A.U. se establecen las siguiente Normas de Ordenación.

- Del aprovechamiento resultante se detraerá el correspondiente a los servicios de interés público y social.

- La reserva de terrenos destinados a dotaciones de plan parcial, espacios libres, centros docentes y servicios de interés público y social serán los que se determinan en el anexo del Reglamento de planeamiento de la Ley del Suelo.

- La reserva de plazas de aparcamiento a que se refiere el referido anexo podrá establecerse indistintamente en el interior de las parcelas o en vía pública, siendo el mínimo de plazas a disponer en vía pública del 20% del total de plazas necesarias.

- La ordenación y desarrollo de cada sector llevará implícita la cesión al Ayuntamiento de la parte proporcional del sistema general de espacios libres del sector F que le ha sido asignado según se describe en los apartados 2.4.4. y 2.4.6. - para el Sector A la parte proporcional del sector F es de 182.534 m².

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



1.3.7.- URBANIZACION.

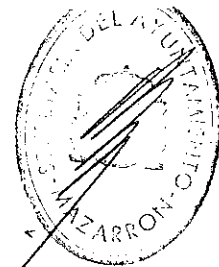
En el apartado 5.4.10 del P.A.U. se establecen las normas de urbanización que con carácter general deberán adoptar las planes parciales y en particular al Sector "A" le corresponden:

a) Red Viaria:

- Accesos: mediante glorieta circular de 50 m. de diámetro.
- Eje principal: Tendrá un ancho total de 25'00 m. con dos calzadas de 7'00 m. cada una.
- Vías primarias: Tendrán un ancho total de 12'00, con calzada de 6'00 m.
- El ancho total mínimo de las calzadas previstas en los planes parciales será de 9 m. con aceras de ancho mínimo de 1'50 m., con las disposiciones necesarias para evitar las barreras arquitectónicas a minusválidos.
- Las calles de uso exclusivamente peatonal tendrán un ancho mínimo de 4'00 m.

b) Red de Abastecimiento: El trazado y características de la red de abastecimiento se ajustará a lo dispuesto en los planos

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



correspondientes, en el apartado nº 2.3.4.2-a del P.A.U. y disposiciones establecidas por el servicio municipal de aguas.

A título orientativo serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación IDA e IFA sobre depósitos de agua y redes de abastecimientos.

La red de abastecimiento discurrirá por terrenos o viales de dominio público y preferentemente bajo las aceras o vías peatonales.

Deberán preverse las correspondientes redes de riego y de hidrantes contra incendios.

Se efectuará la toma en la red general municipal hasta su almacenamiento en un depósito regulador. La capacidad del depósito se calculará en función de la población prevista, basándose en una dotación de 200 l/hab/día con un período de almacenamiento de 2 días y un índice de estacionalidad del 70%.

c) Red de saneamiento: El trazado y características de la red de saneamiento se ajustará a lo dispuesto en los planos correspondientes, apartado nº 2.3.4.2-b del P.A.U. y disposiciones establecidas por el servicio municipal.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



El Sector A dispondrá de un sistema propio y autónomo de saneamiento y depuración con previsión de posible reutilización de las aguas residuales una vez depurada para su reutilización para riego de jardines.

d) Red de electricidad: Se estará a lo dispuesto en 2.3.4.2-c del P.A.U. y Reglamentos de líneas aéreas de alta tensión, Reglamento electrotécnico de baja tensión y demás normas de aplicación así como las de la compañía suministradora.

A partir de la red general aérea-subterránea que da servicio al sector en media tensión se dispondrá toda la red subterránea en el interior del sector que discurrirá en media tensión hasta los centros de transformación y a partir de éstos, en baja tensión hasta los distintos puntos de suministro conforme a lo dispuesto en el R.E.B.T. y Normas de la Compañía suministradora.

e) Red de telefonía: Se estará a lo dispuesto en el apartado nº 2.3.4.2-d. del P.A.U. Será toda ella subterránea y conforme a las normas de la C.T.N.E.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



1.3.8.- EDIFICACION:

En el apartado 5.4.9. del P.A.U. se establecen las normas de edificación que si bien reguladas por el Plan Parcial se ajustarán a las siguientes determinaciones generales:

- Tipología arquitectónica: Mayoritariamente deberá proyectarse una tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada, o unidas por medianeras. Excepcionalmente se admitirán residencial colectivo de bloques aislados con jardines perimetrales con altura máxima de 3 plantas.

- Las viviendas unifamiliares aisladas no se proyectarán con parcelas menores que 250 m².

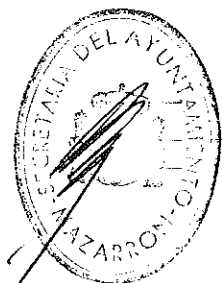
- En las zonas turístico-hoteleras, la edificación será aislada y rodeada perimetralmente por jardines en parcelas no inferiores a 400 m² con altura máxima de 3 plantas.

1.4.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL AMBITO TERRITORIAL A
QUE SE REFIERE ESTE PLAN PARCIAL.

1.4.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.

1.4.1.1. GEOLOGIA.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



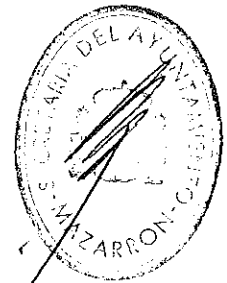
Los terrenos forman parte del denominado campo de Mazarrón que queda limitado por el Este, Sur y Oeste por las sierras del Algarrobo, de Las Moreras y de Almenara, y por el Norte por el Valle del Guadalentín. Se trata de un área ligeramente depresiva respecto al resto, formada por lomas de cumbres planas y laderas bastante tendidas.

a.- ESTRATIGRAFIA:

Todo el área está formado por materiales terciarios (mioceno - Messiniense), 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.

b.- TECTONICA:

Los rasgos fundamentales que la zona son: por un lado, la acumulación de diferentes materiales, producida por las sucesivas superposiciones de mantos de corremiento; por otro, los diferentes sistemas de fracturas que rompen la continuidad de



las estructuras geológicas.

c.- CARACTERISTICAS GEOTECNICAS:

El área 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.

d.- 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 VI 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 Sismoresistente, P.G. S-1 (1968) Parte A".

e.- CONDICIONES HIDROLOGICAS:

La cuenca hidrográfica pertenece a la Confederación Hidrográfica del Segura, si bien no existen cursos de agua tributarios del río Segura.

Los cursos del agua existente son de tipo Rambla en la que es de destacar la Rambla de Murcia que discurre por los terrenos en sentido Norte-Sur.

No existen zonas inundables ya que las crecidas de la rambla son absorbidas por el amplio cauce existente.

En cuanto a las aguas subterráneas, merece destacarse que en las proximidades existe un nacimiento de aguas termales y que existe un plan de prospecciones realizado por el Instituto Geológico y Minero. El manantial existente mana agua termal a una temperatura de 51°C desde una profundidad de 535 m.

Por los posibles grados de dureza y contenidos de componentes sulfurosos de las aguas subterráneas habrán de tomarse las precauciones necesarias para



que no afecten a los hormigones, así como no emplearse para su fabricación.

f.- INTERPRETACION GEOTECNICA:

Según el Mapa Geotécnica 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, características mecánicas que oscilan entre aceptables y favorables.

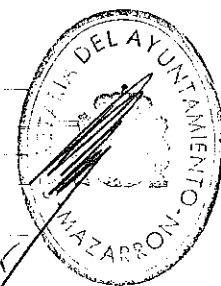
1.4.1.2. TOPOGRAFIA.

Los terrenos presentan una topografía irregular e incluso accidentada en algunas zonas correspondientes a ramblas, barrancos y cadenas de colinas.

Con respecto al nivel del mar, el punto más bajo se sitúa junto a la Rambla a cota 112 y el más alto a cota 211, es decir existe una diferencia de cota entre ambos de 101 metros.

Si se considera una sección longitudinal en dirección SO-NE a partir de la Carretera de Totana los terrenos presentan una suave pendiente ascendente a partir de la cota 14,5 que se acentúa

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
- MAZARRÓN



bruscamente hasta ascender a cota 185 para ir a continuación descendiendo irregularmente por la existencia de accidentes topográficos aunque de forma suave hasta la Rambla a partir de la cual se produce una nueva ascensión hasta la carretera de Murcia que se convierte en más pronunciada a partir de ésta y hasta llegar al límite NE.

1.4.2.- CLIMATOLOGIA:

1.4.2.1.- GENERALIDADES:

La zona afectada por el presente Programa de Actuación Urbanística se encuentra en el campo de Mazarrón, por lo que los rasgos climatológicos corresponden a los de dicha comarca.

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 (28° en Julio y Agosto) y mínimos (10° en el mes de febrero) de Las estaciones registran mínimas absolutas que muy esporádicamente se sitúan por debajo de los 0°C. Las heladas son, por tanto, prácticamente, inexistentes.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



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

1.4.2.2- CONDICIONES TERMICAS:

La NBE-CT-79 "Condiciones Térmicas en los edificios" de obligado cumplimiento a partir de su entrada en vigor el 22-1-1.980, situa a los terrenos objeto del presente P.A.U. en la zona W.

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

$K = 1,5 \text{ Kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ en cerramientos

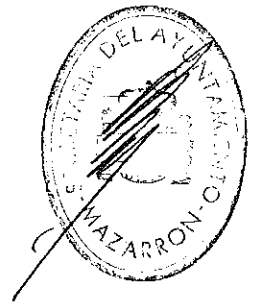
$K = 5 \text{ Kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ en carpintería ext.

$K = 1,5 \text{ Kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ en cubierta

1.4.2.3- PRECIPITACIONES:

El promedio de días despejados es de 82, los nubosos de 217, mientras el promedio de días cubiertos es de tan sólo 67. (Según el período 1975-1980). La precipitación media es de unos 300 m.m. anuales, y la humedad relativa media es de

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



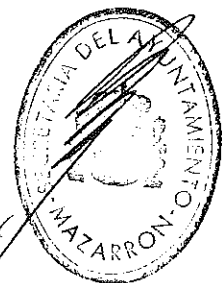
57%. El déficit de aguas pluviales es muy grande, llegando a estar la evaporación potencial próxima a los 900 m.m. En los datos de precipitaciones, se pone de manifiesto, la extrema sequía estiva: ninguno de los observatorios considerados presenta un mes de verano con precipitaciones superiores a los 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 P.A.U. están incluidos en la zona pluviométrica "Z".

Ante la ausencia de otra regulación normativa, subsidiariamente se considerará en los cálculos de las secciones de limahoyas, canalones, cazoletas de recogida de aguas y secciones de tuberías de

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



desagües de pluviales una intensidad de lluvia de $I=50$ mm/h.

1.4.2.4- VIENTOS:

Como 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 desventajosamente 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.

1.4.2.5- 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

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
- MAZARRON



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 más, 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

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



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 $37^{\circ} 30'$ puede suponerse por término medio de asoleo efectivo el 60% del asoleo teórico.

1.4.2.6. RESUMEN:

Algunos autores se refieren al clima árido surestino al referirse a las condiciones climatológicos 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

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



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 de 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 oa noroeste, el área queda a sotavento y defendida por las montañas, quedando únicamente afectada por el sector occidental de dichas borrascas, donde el ascenso del aire es menor y por lo tanto la lluvia.

1.4.3.- VEGETACION:

La vegetación en la zona del sector es la típica de las sierras interiores de la comarca de Mazarrón.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN-



Algunos *Ceratonia siliqua* y *Prunus amygdalus*, junto a unos *Olea europea*, son los árboles más frecuentes. En la parte central del área hay una pequeña agrupación de *Pinus sylvestris*. El matorral bajo es el propio del monte mediterráneo siendo especies que soportan altas temperaturas y suelo pedregoso, encontrándose sobre todo *Chamaerops humilis*, *Thymus hiemalis*, *Rosmarinus officinalis*, *Nerium oleander*, *Sideritis laucantha*, y *Thymelaea hirsuta*. 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.

El 30% de los terrenos de este P.P. lo constituyen áreas de monte bajo, el 30% son áreas de arbolado de secano disperso y el 40% restante son terrenos de barbecho para la plantación de cereales de invierno de escasa rentabilidad.

1.4.4. - FAUNA:

La fauna de esta zona es muy escasa, dados los pocos recursos alimenticios e hídricos. Son comunes los *Oryctolagus cuniculus*, *Lepus capensis*,

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



Erinaceus europaeus y Erinaceus algirus. Entre las aves, se pueden encontrar el Upupa epops, la Tyto alba y la Athena noctua. En el subsuelo hay Blanus cinereus y Cicindela megaceph y en las zonas más bajas puede encontrarse Bufo bufo y Rana ridibunda.

1.5.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL POR LO QUE SE REFIERE A
USOS DEL SUELO EN EL AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN PARCIAL.

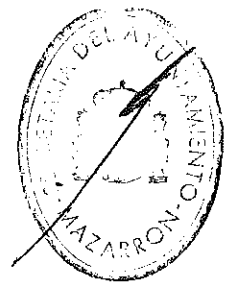
1.5.1.- GENERALIDADES:

Los terrenos afectados por el Plan Parcial no son susceptible de aprovechamiento económicamente rentable desde los puntos de vista agrícola, forestal y ganadero, ya que ni posee riegos en la actualidad ni se prevee que así sea como consecuencia del trasvase Tajo-Segura. Tampoco reúne condiciones para su aprovechamiento cinegético ni minero.

1.5.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.5.2.1- CULTIVOS:

Las características de las áreas cultivadas han



quedado descritas en el apartado 1.4.3. de esta memoria, no existiendo ninguna otra característica de especial transcendencia que añadir.

1.5.2.2- INFRAESTRUCTURAS:

a) Carreteras y Caminos: Por el límite oeste del sector discurre la carretera de la red regional Murcia a Mazarrón por El Palmar, Mu-603.

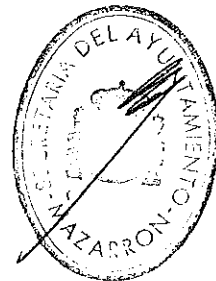
Interiormente existen caminos de tierra para el servicio de las fincas rústicas próximas sin que ninguno de ellos adquiera una significación especial.

b) Red eléctrica: El sector se dotará de electricidad a partir de la ampliación prevista en el P.A.U. desde la subestación situada en el cruce de las carreteras MU-603 y MU-3315. Por el límite Norte discurre una línea aérea de transporte de 2.000 Kw.

c) Red de Abastecimiento: A lo largo de la carretera de Murcia a Mazarrón discurre el ramal de abastecimiento de aguas a Mazarrón que tiene su toma en el canal del Taibilla situado a 4.500 metros más al Norte.

d) Red de Saneamiento: No existen redes de

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



saneamiento en las inmediaciones.

e) Red de Teléfonos: No existen redes telefónicas, situándose los más próximos junto al cruce de las carreteras de Mazarrón-Murcia y Mazarrón-Totana donde se podrá efectuar las acometidas.

1.5.2.3.: EDIFICACIONES:

La única edificación existente es una antigua casa de labor semiderruida con sus anexos correspondientes.

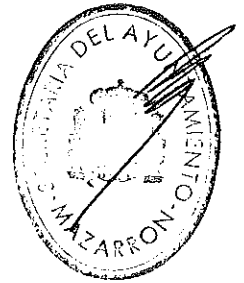
1.5.3. PROPIEDADES:

Según los datos facilitados por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda, los terrenos se encuentran comprendidos en el polígono nº 8 del término municipal de Mazarrón, parcelas catastrales nº 42 y 55 propiedad de Dña. Soledad Gómez Heredia, hoy de Justo y Manoli S.A. por lo que se trata de una propiedad única.

1.5.4.- SUPERFICIE Y LIMITES:

La superficie total del Sector es de 78 Ha.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



equivalentes a 780.000 m².

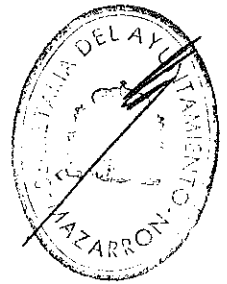
Los límites de los terrenos quedan claramente definidos sobre el territorio, al Norte, rambla de los Toyos, al Este, camino y línea divisoria de cultivos y propiedades, al Sur, camino divisorio de propiedades y al Oeste, carretera MU-603 y su franja de protección.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
-MAZARRON



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



2.1.- OBJETO:

El presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar el P.G.M.O. de Mazarrón y P.A.U. adjunto mediante la ordenación detallada y completa del Sector A - 1ª Etapa del P.A.U. "El Saladillo" clasificado de Suelo Urbanizable No Programado.

2.2.- ADECUACION AL PLAN GENERAL Y P.A.U.:

Se redacta el Plan Parcial de conformidad con las determinaciones establecidas en el P.G. y P.A.U. que se resume en lo siguiente:

- Edificabilidad máxima: $0'10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, desglosada en $0'06 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para uso residencial y $0'04 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para uso turístico-hotelero y de equipamientos privados.
- La reserva para el Sistema General de Espacios Libres no será inferior al 30% de la superficie ordenada.
- Para el Sector A queda prefijada la superficie destinada a S.G. de Espacios Libres dentro del Sector y el porcentaje de cesión proporcional a ceder en el Sector F.
- El uso global del sector es el residencial, turístico, hotelero y S.G. Espacios Libres.
- El nivel de intensidad global es de $0'1234012 \text{ m}^2/\text{m}^2$ que arroja una superficie edificable de 96.253 m^2 .
- El aprovechamiento tipo es $0'09162 \text{ U.A.}$ conforme se

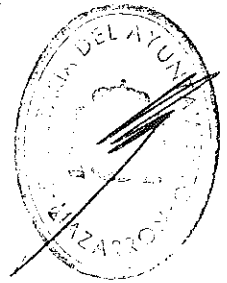
PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



describe en el cuadro siguiente.

SECTOR	ZONA	SUP. m2	EDIFICAB. m2/m2	APROV. m2	COEF.	Ap.Homog. U.U.
A	RESIDENCIAL			57.752	1,0	57.752
	HOTE-TURISTIC	666.000	0,1445	38.501	0,8	30.800
	SGEL	114.000	0,0000	0	0,0	0
	TOTAL A	780.000	0,1234	96.253		88.552
B	RESIDENCIAL			69.719	1,0	69.719
	HOTE-TURISTIC	804.000	0,1445	46.719	0,8	37.183
	INFRAES-BASIC	45.000	0,0000	0	0,0	0
	TOTAL B	849.000	0,1368	116.198		106.902
C	RESIDENCIAL			122.181	1,0	122.181
	HOTE-TURISTIC	806.000	0,2197	54.950	0,8	43.960
	DEPO- PRIVADO	603.000	0,0439	26.503	0,7	18.552
	SGEL	376.500	0,0000	0	0,0	0
TOTAL C	1.785.500	0,1140	203.635		184.693	
D	RESIDENCIAL			110.648	1,0	110.648
	HOTE-TURISTIC	1.276.000	0,1445	73.766	0,8	59.013
	SGEL	430.250	0,0000	0	0,0	0
	TOTAL D	1.706.250	0,1080	184.414		169.660

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO-
MAZARRON



E	RESIDENCIAL			59.399	1,0	59.399
	-----	685.000	0,1445	-----		
	HOTE-TURISTIC			39.600	0,8	31.680
	-----			-----		
	SGEL	203.250	0,0000	0	0,0	0
	-----			-----		
	TOTAL E	888.250	0.1140	98.999		91.075
=====						
F	SGEL	986.000	0,0000	0	0,0	0
=====						
TOTAL		6.995.000		699.500		640.882
=====						
	EDIFICABILIDAD	= 699.500/6.995.000 = 0'10 m2/m2				
	APROVECHAMIENTO TIPO	= 640.882 / 6.995.000 = 0,0916 Unid.Ur./M2				
=====						

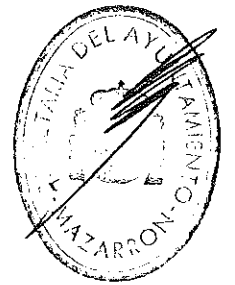
2.3.- ALTERNATIVAS DE LA ORDENACION - CARACTERISTICAS:

En función de los elementos predeterminados por el P.A.U., normativa y trazados, y de las características físicas del territorio se ha optado por una alternativa única que satisface ampliamente la potencial demanda residencial y resuelve adecuadamente la ordenación urbanística de conformidad con las determinaciones del P.A.U. y del P.G.

Los elementos que condicionan cualquier posible modelo de ordenación son los siguientes:

- El área destinada al S.G. de espacios libres.
- El nudo de acceso desde la carretera MU-603.
- El eje viario principal.
- Las vías primarias estructuradoras de la ordenación.
- La franja de protección debida a la carretera.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



- La topografía del terreno.
- Las normas de ordenación, urbanización y edificación derivados del P.A.U. y P.G.

En concordancia con lo antes expuesto se ha diseñado una red viaria complementada con un viario perimetral que da lugar a la creación de manzanas edificables de diversas dimensiones donde el tipo medio es de 90x90 m.

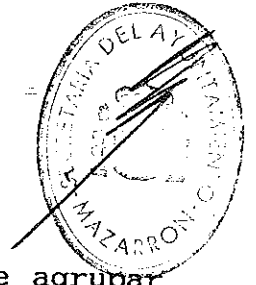
La red viaria interior se adapta a la topografía del terreno, conforme a las curvas de nivel y de forma que las vías primarias actúen de colectoras de la previsible circulación. En el encuentro de estas vías se han dispuesto rotondas circulares con objeto de romper la monotonía del trazado y restringir en algún modo la circulación rodada.

Los aparcamientos para vehículos se prevén en áreas destinadas al efecto, anexos a la red viaria y en el interior de las parcelas.

Los espacios libres se han distribuido en grandes áreas con objeto de no disgregar su posible utilización en pequeñas parcelas fraccionadas y equidistantes de las áreas residenciales que las utilizarán.

El equipamiento social y comercial se ha dispuesto en una

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
 SECTOR "A" - EL SALADILLO
 MAZARRON



manzana dominante de la urbanización con objeto de agrupar usos.

El equipamiento deportivo se dispone en zonas de topografía suave y anexas a las zonas verdes.

La superficie del Sector A a ordenar mediante el presente P. Parcial es de 780.000 m² de los cuales 666.000 m² corresponden al uso global residencial y 114.000 m² al uso global del S.G. de Espacios Libres.

La referida superficie se complementa con la parte proporcional de terrenos de cesión obligatoria comprendidos en el Sector F en una superficie de 182.534 m².

-Superficie Sector A.....	780.000 m ²
-Superficie P.P. Sector F.....	182.534 m ²

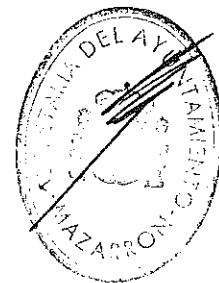
TOTAL..... 962.534 m²

-S.G.E.L. perteneciente al Sector A..	114.000 m ²
- " " " " F..	182.534 m ²

TOTAL..... 296.534 m²

El P.A.U. establece para la 1ª Etapa la realización de las siguientes obras y servicios:

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



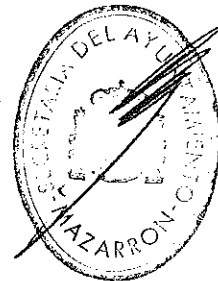
- a) La totalidad del Sector A.
- b) Glorieta Circular de acceso a la carretera MU-603.
- c) Línea eléctrica L.A.M.T. desde la subestación eléctrica hasta la urbanización.
- d) Desdoblamiento o reforzamiento de la red municipal de abastecimiento.
- e) Cesión de la parte proporcional del S.G. de Espacios Libres del Sector F.

Esta etapa tendrá una duración de 8 años.

El equipamiento escolar se dispone en un área alejada de las vías principales de tráfico. Dadas las características tipológicas y de uso de la ordenación eminentemente turística y estacional no se ha considerado oportuno diversificar los usos escolares en preescolar, guardería y E.G.B. dejando libertad a la administración para su agrupación o diversificación según las necesidades que en su momento se planteen.

Se han dispuesto zonas destinadas a equipamientos de uso genérico además de las previsiones mínimas a que se refiere el anexo del Reglamento de Planeamiento con objeto de disponer de terrenos donde ubicar usos no previstos de iniciativa privada que en su momento pudieran plantearse.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



Así mismo se han previsto los terrenos necesarios para la instalación de los equipamientos básicos necesarios para el funcionamiento de la urbanización, depósito de agua, centros de transformación, depuradora y centrales de bombeo en función de las características topográficas de los terrenos.

2.4.- DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

2.4.1.- AREA DE PLANEAMIENTO:

La constituyen los terrenos que se grafían en planos de una superficie de 780.000 m², a los que habría de añadir los 182.534 m² de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento pertenecientes al Sector F del Sistema General de Espacios Libres y que no son objeto de ordenación.

La superficie neta a ordenar una vez deducidos 114.000 m² del S.G.E.L. incluidos en el sector sería de 666.000 m².

- Superficie neta Sector A.....	666.000 m ²
- Superficie S.G.E.L. Sector A...	114.000 m ²
	<hr/>
TOTAL SECTOR A.....	780.000 m ²

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



- Superficie S.G.E.L. Sector F... 182.534 m2

Realizada la ordenación del sector resulta:

- Suelo aprovechamiento lucrativo...	416.220 m2
- " " público.....	249.780 m2
<hr/>	
TOTAL.....	666.000 m2

-Aprovechamiento lucrativo: El señalado por el P.A.U.

666.000 m2 x 0'1445

96.253 m2/edificación

780.000 m2 x 0'1234

-Aprovechamiento tipo: El señalado por el P.A.U. =
0'0916

2.4.2.- SUELO PRIVADO:

El suelo destinado a uso privado o de aprovechamiento lucrativo lo forman los terrenos destinados a usos residenciales, hotelero-turístico y de equipamientos privados:

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



- Residencial unifamiliar (RU).....	339.960 m2
- " colectivo (RC).....	42.100 m2
- Equipamientos privados.....	34.160 m2
<hr/>	
TOTAL.....	416.220 m2

El aprovechamiento resultante de la edificabilidad aplicada a cada uso es el siguiente:

- Residencial unifamiliar (RU).....	57.745 m2/edif.
- " colectiva (RC).....	29.470 "
- Equipamientos privados.....	9.028 "

96.243 m2/edif.

La cesión por aprovechamiento del 15% que corresponde al Ayuntamiento sería:

$$96.243 \times 0'15 = 14.436 \text{ m2 edif.}$$

Resultando un neto de aprovechamiento privado de 81.807 m2/edif.

(En el Cuadro Anexo de Cuantificaciones figura el desglose de cada una de las parcelas).

2.4.3.- SUELO PUBLICO:

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON

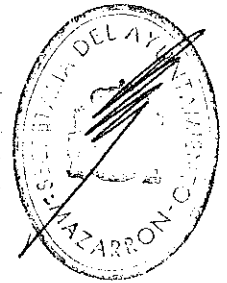


El suelo destinado a uso público lo constituyen, los equipamientos públicos (escolar), espacios libres del Sistema Local, red viaria y aparcamientos, suelo destinado a equipamientos básicos además de los destinados al S.G. de Espacios Libres.

- Equipamiento Escolar.....	12.360 m2
- Espacios libres (Sis. Local).....	86.140 m2
- Viales, aparcamientos y Equipamiento Básicos.....	151.280 m2
<hr/>	
TOTAL.....	249.780 m2
- S.G.E.L. Sector A.....	114.000 m2
- S.G.E.L. Sector F.....	182.534 m2

2.4.4.- SUELO DE USO RESIDENCIAL:

Los constituyen los terrenos que según la ordenación se destinan a albergar los usos residenciales en viviendas de tipo unifamiliar o colectivo alojamientos turístico-hoteleros. En este suelo es donde se materializa el aprovechamiento lucrativo otorgado por el P.A.U. al sector.



2.4.4.1.- SUELO DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU

Está constituido por 37 parcelas/manzanas de las dimensiones señaladas en el anexo de superficie. Por disponerlo así el P.G. y P.A.U. en estas parcelas se dispondrá el 60% de la edificabilidad por lo que en función de la superficie de las mismas y del aprovechamiento asignado resulta:

- Superficie RU.....	339.960 m2
- Superficie edificable.....	57.745 m2/edif.
- Edificabilidad.....	0'1698 m2/m2

2.4.4.2.- SUELO DE USO RESIDENCIAL
COLECTIVO/TURISTICO-HOTELERO. RC

Está constituido por tres parcelas de grandes dimensiones según se señala en el anexo de superficies donde se podrán realizar grandes complejos turísticos-hoteleros o proceder a su posterior parcelación para diversificar la oferta.

Por disponerlo así el P.G. y el P.A.U. en estas parcelas se dispondrá parte del 40% restante de la edificabilidad, que en función de la superficie de

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



las mismas y del aprovechamiento asignado resulta:

- Superficie RC.....	42.100 m2
- Superficie edificable.....	29.470 m2/edif.
- Edificabilidad.....	0'7 m2/m2

2.4.5.- SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS PRIVADOS:

Está constituido por los terrenos destinados a equipamientos de uso privado, Social, Comercial, Deportivo y de Uso Genérico. En estas parcelas se materializa el resto del 40% del aprovechamiento no destinado al uso turístico-hotelero.

2.4.5.1.- EQUIPAMIENTO SOCIAL ES

Lo constituye la parcela denominada como tal "ES" destinada a albergar el equipamiento social, sanitario y administrativo. La edificación podrá agruparse en uno o varios edificios dentro de la parcela o formando un conjunto arquitectónico.

- Superficie E.S.....	<u>4.760 m2</u>
- Edificabilidad.....	0'85 m2/m2
- Superficie edificable.....	4.046 m2/edif.

De la total superficie edificable se destinarán a:

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
- MAZARRON



- Equipamiento sanitario..... 250 m2/edif.
- Equipamiento administrativo..... 250 m2/edif.
- Estandard. -4.046 m2/872 viv..... 4'64 m2/viv.

2.4.5.2.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL EC

Lo constituye la parcela denominada "EC" destinada a albergar el equipamiento comercial.

- Superficie E.C. 2.960 m2
- Edificabilidad..... 0'70 m2/m2
- Superficie edificable..... 2.072 m2/edif.
- Estandard. 2.072 m2/872 viv..... 2'37 m2/viv.

2.4.5.3.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED

Lo constituyen las parcelas denominadas "ED" destinadas a albergar los equipamientos deportivos que se distribuyen en dos parcelas.

- Superficie ED-1 12.840 m2
- Superficie ED-2 6.000 m2

TOTAL E.D. 18.840 m2

- Estandard.- 18.840 m2/872 viv..... 21'60 m2/viv.

2.4.5.4.- EQUIPAMIENTO GENERICO EG

Lo constituyen las parcelas denominadas "EG"

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
 SECTOR "A" - EL SALADILLO
 MAZARRON



destinadas a albergar equipamientos de tipo genérico al margen de los señalados como mínimo en le Reglamento de Planeamiento.

- Superficie EG-1.....	3.400 m2
- Superficie EG-2	4.200 m2
<hr/>	
TOTAL E.G.	7.600 m2

=====

- Edificabilidad.....	0'30 m2/m2
-----------------------	------------

=====

- Sup. edificable EG-1.....	1.020 m2/edif.
- Sup. edificable EG-2.....	1.260 m2/edif.
<hr/>	
TOTAL.....	2.280 m2/edif.

=====

-Estandar Plus. 2280 m2/872 viv...	2'61 m2/viv.
------------------------------------	--------------

2.4.6.- SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS PUBLICO:

Está constituido por los terrenos destinados a equipamientos escolar "EE" localizado en una parcela "EE" localizado en una parcela única donde se dispondrán los centros de EGB y Preescolar.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
 SECTOR "A" - EL SALADILLO
 MAZARRON



- Superficie Preescolar.....	1.875 m2
- Superficie EGB.....	10.485 m2
<hr/>	
TOTAL.....	12.360 m2
- Estandar Preescolar	
1875 m2/872 viv.....	2'15 m2/viv.
- Estandar EGB.....	12'02 m2/viv.
- Estandar total.....	14'17 m2/viv.

La edificabilidad será libre según las necesidades del M.E.C. o Ayuntamiento, se justifica ello en las peculiares características de la urbanización, al ser de tipo turístico de caracter estacional y dirigido hacia el turismo extranjero de tercera edad, lo que hace improbable que a corto o medio plazo pudiera implantarse un centro escolar de caracter oficial.

No obstante y dado que por el Ayuntamiento por las razones antes expuestas podría establecerse una cesión temporal del derecho de superficie para algún centro privado se establece una edificabilidad en su caso de 1 m3/m2.

2.4.7.- SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
 SECTOR "A" - EL SALADILLO -
 MAZARRON



Está constituido por los espacios libres propios del Plan Parcial (Sistemas locales) denominados "EL" y los pertenecientes al Sistema General "SG".

2.4.7.1.- ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL EL

Lo constituyen las parcelas denominadas EL-1 a EL-9 de las cuales la EL-5 será destinada al área de juego y recreo de niños y el resto a parques y jardines.

- Superficie EL-5 (Area de juegos).... 12.840 m2
- Sup. Resto (Parques y Jardines)..... 77.860 m2

TOTAL E.L. 86.140 m2

- Estandard Area de Juegos

8.280 m2/872 viv..... 9'49 m2/viv.

- Estandard Parques y Jardines..... 89'28 m2/viv.

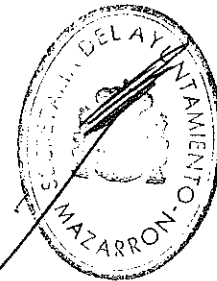
TOTAL..... 98'78 m2/viv.

86.140 m2 E.L./666.000 m2 (Sector) = 12'93%

2.4.7.2.- ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA GENERAL.

Lo constituyen los terrenos destinados al sistema general de espacios libres por el P.A.U. de los

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



cuales queda un área integrada en el Sector A objeto del presente Plan Parcial y otro área comprendida en el Sector F.

- Superficie S.G.E.L. (SECTOR A).... 114.000 m2
- Superficie S.G.E.L. (SECTOR F).... 182.534 m2

TOTAL S.G.E.L.... 296.534 m2

- Estandar.

$$296.534/780.000 + 182.534 = 30'80\%$$

2.4.8.- SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS BASICOS:

Está constituido por aquellas parcelas denominadas "EB" Equipamientos básicos destinados a albergar las instalaciones necesarias para el funcionamiento de la urbanización y su infraestructura correspondiente, corresponden a:

- Centros de Transformación - "C.T."
- Depósito de Agua - "D.A."
- Estación Depuradora - "E.D."
- Estaciones de bombeo - "E.B."

Su ubicación queda grafiada en los planos correspondientes conforme a las necesidades funcionales y condicionamientos topográficos de la



ordenación.

2.4.9.- RED VIARIA.

Está constituida por la red viaria interior, áreas de aparcamiento y glorieta de acceso a la urbanización.

2.4.9.1.- RED VIARIA INTERIOR:

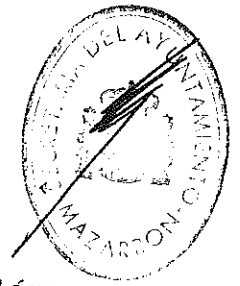
Está constituida por los siguientes elementos:

- Gran Vía principal, de 25'00 metros de ancho total, con calzadas 2 x 7'00 m., mediana central y bandas de aparcamientos y aceras a ambos lados.
- Ronda Oeste, de 15'00 metros de ancho, calzada de 7'00 metros y bandas de aparcamientos y aceras a ambos lados.
- Rondas Norte, Sur y Este, de 12'00 m. de ancho con calzada, banda de aparcamiento lateral según tramos y aceras a ambos lados.
- Diagonal, Meridiana Norte y Sur, de 12'00 m. de ancho y características similares a la anterior.
- Resto de calles, de 10'00 m. de ancho con calzada de 7'00 m. y aceras.

2.4.9.2.- APARCAMIENTOS:

La red de aparcamientos está constituida por playas de aparcamiento conforme se indica en planos y los

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
 SECTOR "A" - EL SALADILLO
 MAZARRON



anexos a la red viaria que se disponen en línea.

El número de plazas de aparcamiento se distribuye de la siguiente forma:

- P-1.....	90 plazas
- P-2.....	80 "
- P-3.....	56 "
-Anexas a c/ 1	
220 m. x 2/5m.....	88 "
-Anexas a c/ 2	
880 x 2/5m.....	320 "
-Anexas a c/ 3	800/5..... 160 "
- " " c/ 4	750/5..... 150 "
- " " c/ 5	650/5..... 130 "
- " " c/ 6	350/5..... 70 "
- " " c/ 7	575/5..... 115 "
- " " c/ 8	700/5..... 140 "

TOTAL.....	1.399 Plazas.

A esta previsión de plazas de aparcamiento habría que añadir las situadas en el interior de las parcelas que no son computadas ya que existen plazas en exceso.

- Estandar: Sup. máx. construida 96.243 m2

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



- 1 Plaza cada 68'80 m2/edificación.

- 1'45 plaza/100 m2/edificación.

-Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie mínima de 2'20 x 4'50 m.

En el proyecto de urbanización se señalará la reserva del 2% de plazas para minusválidos de dimensiones 3'30x4'50 m. por un total de 28 plazas.

2.4.10.- NUMERO DE VIVIENDAS.

Del total de la superficie edificable (96.243 m2), inferior a la señalada por el P.A.U. (96.253 m2), se destinan al uso residencial unifamiliar y al residencial colectivo-turístico-hotelero los siguientes:

- Uso residencial unifamiliar..... 57.745 m2
- Uso residencial colectivo..... 29.470 m2

TOTAL..... 87.215 m2

A efectos del cálculo de estandares y en base a un módulo de 100 m2/viv. resulta un número de viviendas de 872 viv.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



No obstante y dado que el uso residencial colectivo corresponde a alojamiento turístico-hotelero que no son viviendas propiamente dicho, en las parcelas de uso residencial unifamiliar se fija un número de viviendas equivalentes considerando un módulo de 70 m²/viv. máximo de 825 Ud. sin aumentar la superficie edificable total.

2.4.11.- REDES Y GALERIAS DE SERVICIOS:

El trazado de las redes y galerías de servicios se realizará preferentemente bajo las aceras y bandas de aparcamientos, o por zonas de dominio y uso público, evitando las calzadas de tráfico rodado. Serán subterráneas según las especificaciones técnicas reglamentarias y las de las compañías suministradoras y municipales.

El esquema de trazado queda grafiado en los planos correspondientes.

2.4.11.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

a) La red de abastecimiento de agua potable está constituida por el entronque a la red general municipal, estación de bombeo, ramal de impulsión, depósito acumulador y red de distribución interior de la urbanización hasta las acometidas

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



domiciliarias, bocas de riego y red de hidrantes contra incendios.

b) El entronque o acometida a la red general municipal se realizará junto a la glorieta circular de acceso a la urbanización desde la carretera MU-603. Para el cálculo del depósito acumulador se considerará una dotación de 250 litro/hab./día, reserva para un mínimo de dos días y un coeficiente de simultaneidad del 0'70 en función del índice de estacionalidad máximo previsto.

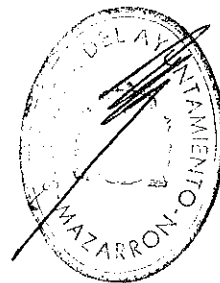
c) La red interior será de tipo mallada de forma que obtenga uniformidad de presiones y mejora del servicio ante posibles roturas o cortes por obras.

d) Se deberán prever arquetas de acometida frente a cada parcela así como la correspondiente red de riego y de incendios con hidrantes cada 200 m.

e) Para el riego de jardines se dispondrán de una red independiente suministrada a partir de las aguas depuradas una vez almacenadas para tal uso.

f) Bases de Cálculo: La dotación a considerar es de 250 litros/habitante diaria, que incluye tanto los consumos domésticos, como riegos,

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



pérdidas y otros. Para las edificaciones dotacionales se considerará una unidad de consumo equivalente a cada 300 m² de superficie construida en las parcelas de uso deportivo, 350 m² en las parcelas de uso escolar y 150 m² en las parcelas de uso comercial y genérico. El coeficiente de punta utilizado es 2'4, lo que equivale a un consumo de la dotación indicada en 10 horas.

g) La red de distribución comprende la instalación de un sistema contraincendios, independiente de la red de riego. Se tendrá en cuenta un caudal de 500 litros/minuto durante 2 horas con una presión mínima de 10 mca.

h) Los diámetros interiores mínimos serán de 80 mm para la red de distribución y contraincendios y de 63 mm para la red de riegos y ramales secundarios.

i) 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

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



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.

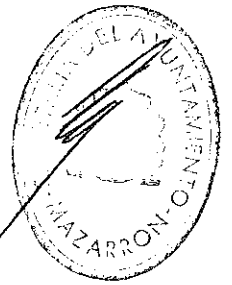
2.4.11.2.- SANEAMIENTO:

a) El esquema de trazado queda grafiado en los planos correspondientes y ha sido diseñado en función de las características topográficas de los terrenos de forma que se siguen las pendientes naturales del terreno.

b) Se prevee la instalación de una red mixta para la evacuación de aguas residuales y de lluvia, se justifica el sistema elegido en la baja densidad poblacional de la urbanización, la gran extensión de ésta, las características naturales de los terrenos y el bajo índice pluviométrico de la zona.

c) En función de ello se dispone una red completa de saneamiento para las aguas residuales que conducen éstas hasta la estación depuradora, con algunos tramos de sección reforzada para evacuación de pluviales en los puntos donde no es posible una evacuación natural de las mismas. Para el saneamiento de la zona sur será preciso disponer

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



de una estación de bombeo hasta la depuradora.

d) Para la evacuación de pluviales se dispone en general de una red incompleta que solo es precisa en algunos tramos, discurriendo en general las aguas pluviales según las pendientes de la red viaria hasta los puntos de recogida, imbornales, que vierten a la rambla próxima situada al Norte.

e) Se preverán arquetas de acometida frente a parcelas, pozos de registro cada 40-50 metros y en los cambios de dirección y pendiente.

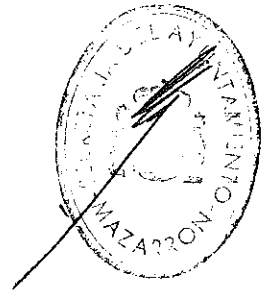
f) El diámetro mínimo de la red será de 300 mm.

g) Las características de la estación depuradora, preferentemente de oxidación total, permitirán la rentabilización del líquido efluente para riego de jardines.

h) 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 m² de superficie construida.

i) Características de la red. Las tuberías de la red se construirán con tubos de hormigón vibrocentrifugado, con junta de goma y sobre lecho

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



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.

2.4.11.3.- ENERGIA ELECTRICA.

a) El esquema de trazado queda grafiado en los planos correspondientes. A partir de la línea aérea del sistema general que proviene de la Subestación Eléctrica llega hasta la urbanización, se prevé el soterramiento de la línea en media tensión hasta los centros de transformación desde donde se distribuye la red interior hasta las acometidas domiciliarias y a la red de alumbrado público.

b) El cable subterráneo de media tensión será al menos de 150 mm² 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;

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



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.

c) Centros de Transformación: La obra civil de estos centros de transformación estará integrada en la edificación.

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 serán de 400 ó 630 D.V.A. tipo normalizado por Hidroeléctrica Española, con primario para 11/20 K.V. y el secundario para una

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



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/m² de sección, con aislamiento y cubierta de polietileno reticulado.

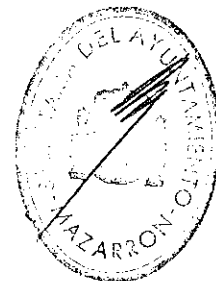
Toda la maquinaria, seccionadores y aparataje estará conectado a tierra de forma reglamentaria.

d) 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 duplex.

El suministro será a 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.

e) 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 ó

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



armario tipo urbanización, con una pérdida de potencia inferior a 19 voltios que corresponde al 5%. La potencia demanda 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.

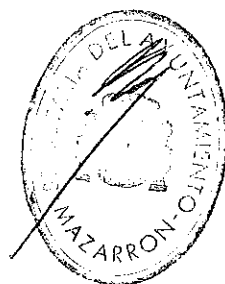
La intensidad máxima admisible y potencia que pueden suministrar los conductores de baja tensión son:

Sección m/m ²	Intensidad Amperios	Potencia K watio
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

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
 SECTOR "A" - EL SALADILLO
 MAZARRON



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

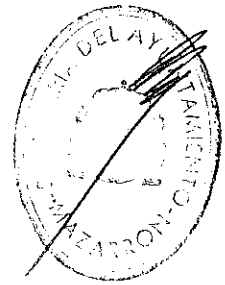
En todos los cálculos y diseños se tendrán en consideración el Reglamento de Electricidad para Baja y Media Tensión y las Normas de Hidroeléctrica.

2.4.11.4.- ALUMBRADO PUBLICO:

a) 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:

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/m2
Segundo orden	20 lux	0'55 0'30	2 w/m2

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



Tercer orden	16	0'50	1'5
--------------	----	------	-----

Parques, jardines, paseos	10	-	1
---------------------------	----	---	---

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.

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

c) Niveles de Iluminación: Los niveles de iluminación mínimo, deben de ser similares a los existentes en otros barrios y pedanias de Mazarrón, por consiguiente fijamos estos niveles en los

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
- MAZARRON



siguientes:

Calles de tráfico rodado	15 Lux.
Vías peatonales	10 Lux.
Espacios libres	10 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	1'5 w/m ²
Vías peatonales	1 w/m ²
Espacios libres	1 w/m ²

d) Situación Centros de Maniobra: Los cuadros de protección y medidas del alumbrado público, se instalarán en las fachadas de los centros de transformación, de la forma usual al resto de las

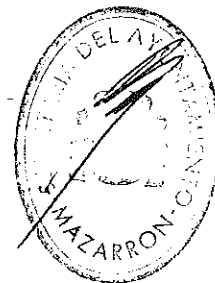


instalaciones de este tipo de la ciudad. Constarán de dos armarios: uno, para los contadores de activa y reactiva, y protección general, y otro armario de maniobra del alumbrado público. El cuadro de maniobra será para dar servicio a dos circuitos de alumbrado permanente y reducido, en sus modalidades 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.

e) 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 fases. La sección mínima será de 6 m/m². El cálculo de las secciones necesarias se hará para no sobrepasar las caídas máximas de

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



tensión admisibles, aunque se comprobará la intensidad máxima admisibles por los conductores. Se colocarán arquetas de hormigón prefabricada en las bases de farolas y arqueta registrable en los cambios de alineación y cruces de calzadas, donde se proveerá 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/m².

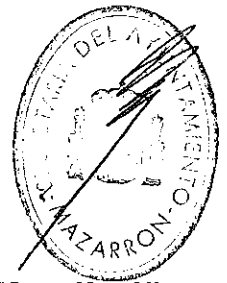
Las luminarias de los viales de tráfico rodado serán cerradas con lámparas de sodio de alta tensión y potencia adecuada para conseguir la iluminación exigida.

Los paseos y espacios libres se iluminarán con globos de 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 Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón.

2.4.11.5.- RED TELEFONICA:

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON

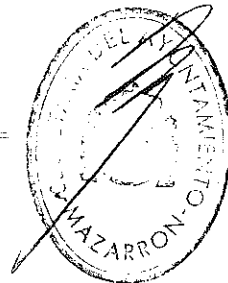


a) Paralelamente a la red eléctrica, y en subterránea se proyectará la línea de tendido telefónico conforme a las disposiciones de la compañía suministradora C.T.N.E.

b) 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.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



3. ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



TIPOLOGIAS DE EDIFICACION CONTEMPLADAS EN ESTAS ORDENANZAS

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIDA (RUU)

Edificio de dos plantas dedicado a varias viviendas unifamiliares, independientes, con acceso y solar propio cada una de ellas, unidas entre si por una medianera y separado el conjunto de otras edificaciones por todos sus lados.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA (RUP)

Edificio de dos plantas dedicado a dos viviendas unifamiliares, independientes, con acceso y solar propio cada una de ellas, unidas entre si por una medianera y separado el conjunto de otras edificaciones por todos sus lados.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Edificio de dos plantas dedicado a vivienda unifamiliar, independiente, con acceso y solar propio, separada de todos sus linderos.

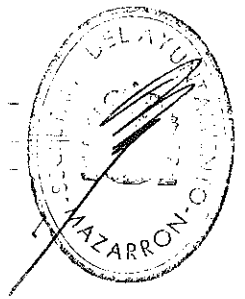
RESIDENCIAL COLECTIVA DE BLOQUES (RCB)

Edificio de varias plantas dedicado a viviendas con accesos y solar comunes, separada de todos sus linderos y sin privatizar el espacio de solar circundante a la edificacion.

EQUIPAMIENTOS

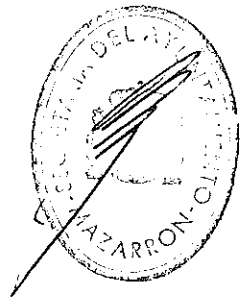
Edificio independiente, con acceso y solar propio, destinado integramente a alguna de las actividades que se relacionan en su

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



ordenanza o que se especifican en el plano correspondiente.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



Usos característicos de las zonas de equipamientos:

1.- Terciarios:

1 - Administración:

- Oficinas privadas
- Servicios financieros
- Servicios profesionales

2 - Hostelería:

- Restaurante
- Bares
- Hoteles
- Residencias

3 - Comercial:

- Centros comerciales
- Comercios individuales
- Mercados

4 - Comunicaciones:

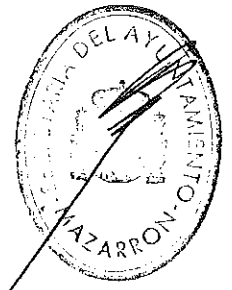
- Emisoras
- Video comunitario

2.- Básicos intensivos:

1 - Sanitarios:.....S

- Centro médico.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



- Clinica.

2 - Deportivo.....D:

- Polideportivo cubierto.

3 - Administrativo....A

- Oficinas municipales

- Organismos oficiales

- Policia Nacional

- Guardia Civil

4 - Cultural.....C

- Biblioteca.

- Centro cultural integrado.

- Universidad Popular.

5 - Social.....SO

- Local de asociacion de vecinos.

- Club o Sociedad de Interes Social o Utilidad
Publica declarada por el organismo oficial
competente.

- Camara Agraria

- Local de culto.

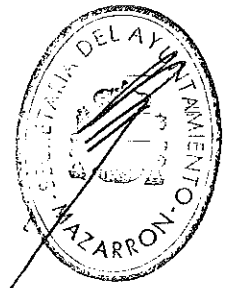
- Club de tercera edad.

3.- Basicos extensivos:

1 - Deportivo:

- Pista de atletismo.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



- Pista Polideportiva.
- Campo de futbol.
- Pistas de tenis.
- 2 - Espacios libres:
 - Jardines.
 - Juegos y recreo de niños.
 - Plazas y caminos peatonales.
- 4.- Basicos docentes:
 - Centros de enseñanza de titularidad publica.
 - Centros de enseñanza de titularidad privada
- 5.- Recreativos cerrados.
 - Cines o teatros.
 - Discoteca.
 - Discopub.
 - Salones recreativos.
- 6.- Recreativos Descubiertos
 - Cines o teatros.
 - Discoteca.
 - Discopub.
 - Karting
 - Acuarama
 - Parques de atracciones
 - Zoo

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



- Chiringuitos

- Ferias

7.- Infraestructuras basicas

- Gasolinera

- Deposito de agua

- Transformador de electricidad

- Depuradora de aguas residuales

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON

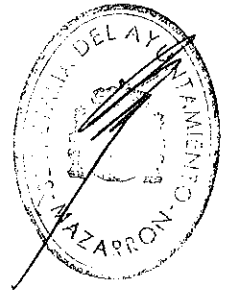


3.1.- ZONA RU . RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

USO GENERICO: Residencial

- Edificabilidad maxima: 0.17 m2/m2
- Altura maxima: 3 plantas, (10 m.) ocupando la tercera planta el 50% coma maximo de la superficie ocupable.
- Ocupacion maxima: 30 % de la superficie del solar
- Retranqueos: 3 metros desde la fachada se destinaran a jardin.
- Garajes : podran adosarse a los linderos que no sean de fachada , respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud.
- Aparcamientos minimos: 1 cada vivienda
- Tipologias caracteristicas: Dentro de esta zona se podra edificar con tres categorias diferente de tipologias caracteristicas:
Residencial Unifamiliar Unida
Residencial Unifamiliar Pareada
Residencial Unifamiliar Aislada.
- Otras tipologias compatibles: Edificios de una o dos plantas una vivienda en la planta superior y Garaje o local en la planta baja, con acceso y solar propio, unido a otros

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



por uno o dos lados.

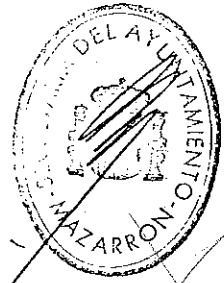
- USOS O ACTIVIDADES:

- Usos compatibles:

- Equipamientos Basicos
- Equipamiento Terciario

- Usos incompatibles:

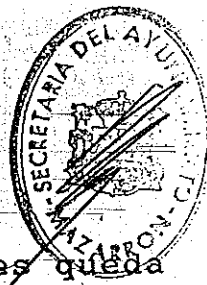
- Industrial
- Equipamiento Recreativo Abierto



ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA (R.E.)

USO GENERICO: Residencial-Equipamiento Turistico

- Edificabilidad maxima: 0.7 m2/m2
 - Altura maxima: 3 plantas (10 m)
 - Ocupacion maxima: 35 % de la superficie del solar
 - Retranqueos: 3 metros desde la fachada y linderos se destinaran a jardin.
 - Garajes : podran adosarse a los linderos que no sean de fachada , respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud.
 - Aparcamientos minimos: 1 cada vivienda
 - Tipologias caracteristicas: Dentro de esta zona se podra edificar con la tipologia de Bboques exento.
- USOS O ACTIVIDADES:
- Usos compatibles:
- Equipamientos Basicos
 - Equipamiento Terciario



2.4.6.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

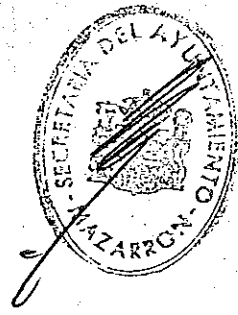
El sistema general de espacios libres queda constituido por la totalidad del Sector F y los polígonos clasificados como tal en los distintos sectores conforme a lo siguiente:

SECTOR.	POLIGONO	SUPERFICIE M2
A	A-4	114.000
B	B-6	45.000
C	C-2	376.500
D	D-2	430.250
E	E-3	203.250
F	F	986.000
TOTAL		2.155.000

El Sistema General de Espacios Libres representa el 30'1644% de la total superficie ordenada.

Con objeto de equilibrar los distintos sectores conforme ha quedado expuesto en el apartado 2.4.4.

ZONA COMERCIAL



USO GENERICO: **Comercial**

- **Edificabilidad maxima:** 0.7 m²/m²
- **Altura maxima:** 2 plantas (7 m.)
- **Ocupacion maxima:** 100 % de la superficie del solar
- **Tipologias características:** Equipamiento
- **USOS O ACTIVIDADES:**
 - Uso exclusivo comercial
- **Usos incompatibles:**
 - Industrial
 - Equipamiento Recreativo Abierto

ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

USO GENERICO: Equipamiento

- Edificabilidad maxima: 0.85 m²/m²

- Altura maxima: 3 plantas, (10 m.) ocupando la tercera planta el 50% coma maximo de la superficie ocupable.

- Ocupacion maxima: 100 % de la superficie del solar

- Tipologias características: Equipamiento

- USOS O ACTIVIDADES:

Social

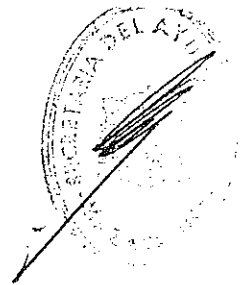
Sanitario

Administrativo.

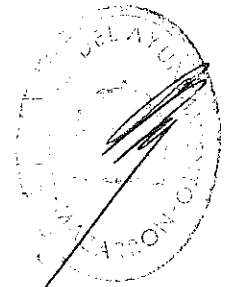
- Usos incompatibles:

-Industrial

-Equipamiento Recreativo Abierto



PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

USO GENERICO: Equipamiento

- Edificabilidad maxima: 0.15 m²/m²
- Altura maxima: 1 plantas, (5 m.)
- Ocupacion maxima: 15 % de la superficie del solar
- Tipologias caracteristicas: Equipamiento Basico Extensivo
- USOS O ACTIVIDADES:

Usos compatibles:

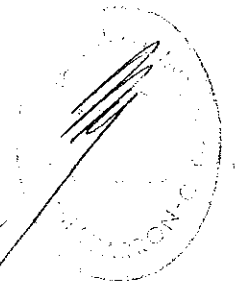
-Equipamiento Basico, Terciaño o recreativo cerrado
complementario del principal

- Usos incompatibles:

-Residencial

-Industrial

-Equipamiento Recreativo Abierto



ZONA DE EQUIPAMIENTO GENERICO

USO GENERICO: Equipamiento

- Edificabilidad maxima: 0.70 m²/m²
- Altura maxima: 2 plantas, (7 m.)
- Ocupacion maxima: 40 % de la superficie del solar
- Tipologias características: Equipamiento Basico Extensivo

- USOS O ACTIVIDADES:

Usos compatibles:

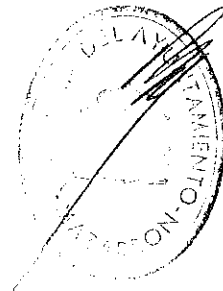
-Equipamiento Basico, Terciario o recreativo cerrado - Usos

incompatibles:

-Residencial

-Industrial

-Equipamiento Recreativo Abierto



ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR

USO GENERICO: Equipamiento Docente

- Edificabilidad maxima: 0.7 m²/m²
- Altura maxima: 2 plantas, (7 m.)
- Ocupacion maxima: 40 % de la superficie del solar
- Tipologias características: Equipamiento - USOS O

ACTIVIDADES:

Usos compatibles:

- Equipamientos basico extensivo
- Equipamiento Basico intensivo complementario del principal
- Usos incompatibles:
 - Residencial
 - Industrial
 - Equipamiento Recreativo

ZONA DE SERVICIOS TECNICOS

USO GENERICO: **Servicios tecnicos que constituyen las infraestructuras basicas de la urbanizacion**

- Edificabilidad maxima: 1 m²/m²
- Altura maxima: 2 plantas, (7 m.)
- Ocupacion maxima: 80 % de la superficie del solar
- Tipologias características: **Equipamiento**
- USOS O ACTIVIDADES:

Usos compatibles:

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

- Usos incompatibles:

-Residencial

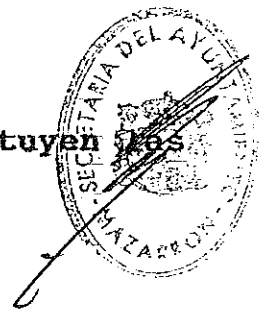
-Industrial

-Equipamiento

ZONA DE ESPACIOS LIBRES

USO GENERICO: **Espacios libres de uso publico**

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

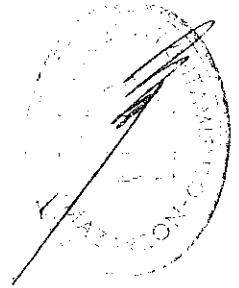


PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



4.- SISTEMA DE ACTUACION.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRÓN



4.1.- 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 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 también se llevará a cabo por el mismo organismo, por lo que no será necesaria la convocatoria de concurso para su ejecución.

d) Los propietarios de los terrenos estarán obligados

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



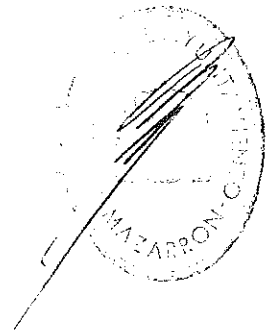
a sufragar los costes de la urbanización en proporción al aprovechamiento urbanístico que obtuvieran. El importe será el de las obras de urbanización que se relacionan en los artº. 59, 60 y 61 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

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.

f) Los propietarios de los terrenos estarán obligados a ceder los terrenos destinados a:

- Red viaria y aparcamientos públicos.
- Espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- 15% del aprovechamiento lucrativo.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



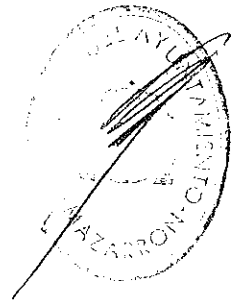
g) Los propietarios estarán obligados a efectuar el justo reparto de beneficios y cargas que se derivan del planeamiento asumiendo los costes de urbanización correspondientes y los derivados de la destrucción de plantaciones, demoliciones, indemnizaciones y otros gastos que quedarán reflejados en el proyecto de compensación correspondiente.

h) Los propietarios estarán obligados a edificar los solares en los plazos que en el Plan Parcial se establezcan.

i) El cumplimiento de estos deberes determinará la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que determinan el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria según la L.R. conforme a los siguientes derechos:

- A urbanizar.
- Al aprovechamiento urbanístico.
- A edificar.
- A la edificación.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



5.-APROVECHAMIENTO TIPO .pa

5.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

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 m2 de suelo ordenado.

Puesto que el aprovechamiento tipo queda establecido por el P.A.U. para el ámbito del mismo que constituyen un área de reparto, existirán sectores excedentarios o deficitarios de aprovechamiento.

Aprovechamiento tipo del P.A.U.-----0,09162

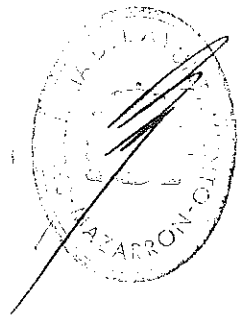
5.2.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A

-Superficie construible de uso residencial
unifamiliar.....57.752 m2/ed
-Superficie construible de uso turístico-
hotelero y de equipamientos privados.....38.501 m2/ed

TOTAL SUP. CONSTR.....96.253 m2/ed

-Superficie Sector A.....780.000 m2

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
 SECTOR "A" - EL SALADILLO
 MAZARRON



-Superficie parte proporcional Sector F.....182.534 m2

SUP. TOTAL.....962.534 m2

-Coeficientes de homogeneización S/P.A.U.

En usos residencial.....	1
En otros usos.....	0'80

-Aprovechamiento lucrativo homogeneizado.

57.752 m2 x 1.....57.752 U.U./hom.

38.501 m2 x 0'80.....30.800
 U.U./hom.

TOTAL.....88.552

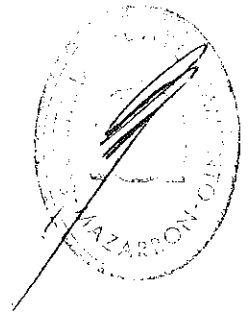
U.U./hom.

-Aprovechamiento tipo del sector.

$88.552 / 962.534 = 0'0919988 \text{ U.U./m}^2$

-Exceso de aprovechamiento.

$0'0919988 - 0,09162 = 0'0003788 \text{ U.U./m}^2$



5.3.-CESIONES POR APROVECHAMIENTO

Al existir un exceso de aprovechamiento del sector sobre el tipo del P.A.U., corresponde ceder dicho exceso para compensación de otros sectores deficitarios conforme al siguiente cálculo.

-Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (exceso).

$$962.534 \text{ m}^2 \times 0'0003788 \text{ U.U./m}^2 = 364 \text{ U.U.}$$

de los cuales el 60% corresponde al uso residencial unifamiliar y el 40% al turístico-hotelero.

Deshomogeneizando resulta:

C: Cesión por exceso de aprovechamiento en m²/edif.

$$0'6 C \times 1 + 0'4C \times 0'8 = 364$$

$$0'92 C = 364$$

$$C = 395'65 \text{ m}^2/\text{edif.}$$

Que se distribuye en distribuyen de la siguiente forma:

En uso residencial unifamiliar:

$$0'6 \times 395'65 = 237'39 \text{ m}^2/\text{edif.}$$

En uso turístico-hotelero:

$$0'4 \times 395'65 = 158.26 \text{ m}^2/\text{edif.}$$

5.3.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

- Aprovechamiento del sector..... 96.253'00 m²/edif.
- Cesión por exceso de Aprovech..... 395'65 m²/edif.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



95.857'35 m2/edif.

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

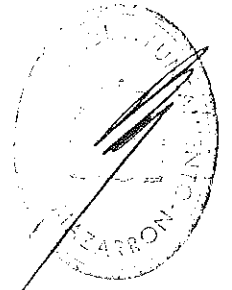
Aprov. Urb. Patrimonializable:

$$0'85 \times 95.857'35 = 81.478'74 \text{ m2/edif.}$$

Aprovechamiento Ayuntamiento:

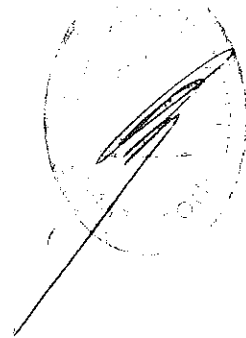
$$0'15 \times 95.857'35 = 14.378'60 \text{ m2/edif.}$$

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



6.- PLAN DE ETAPAS - UNIDADES DE EJECUCION

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



6.1.- DETERMINACIONES GENERALES:

De conformidad con lo dispuesto en el P.A.U., el sector A pertenece a la primera Etapa de desarrollo del mismo y se ejecutará en un plazo de ocho años.

6.2.-ETAPAS DE URBANIZACION

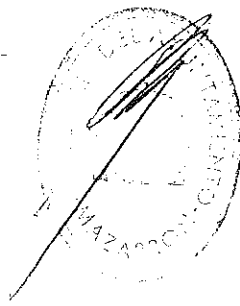
Para el desarrollo y ejecución de la urbanización se fijan dos etapas a desarrollar en dos períodos de cuatro años por un total de ocho años.

-En la primera etapa se ejecutarán la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución situada al norte de la Gran Vía Principal, en la que quedan incluidas entre otras, la estación depuradora, depósito de agua y un centro de transformación, así como la red subterránea de media tensión, que da servicio al C.T. y el ramal de impulsión de agua potable hasta el depósito.

-En la segunda etapa, coincidente con la unidad de ejecución situada al sur de la Gran Vía Principal, 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

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



refiere la Reforma de la Ley del Suelo de 1.990.

-Las dos etapas descritas podrán ser refundidas en una única etapa a desarrollar en ocho años si los propietarios del suelo así lo solicitaran.

6.3.- ETAPA DE EDIFICACION

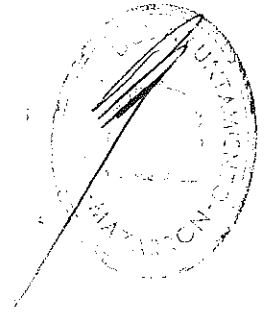
En coincidencia con las etapas de urbanización, la edificación se desarrollará paralelamente a la misma, estableciéndose un período de carencia de dos años respecto a la finalización de las obras de urbanización para dar comienzo a las de edificación, que habrá de desarrollarse en el plazo de ocho años al menos el 75% 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.

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON

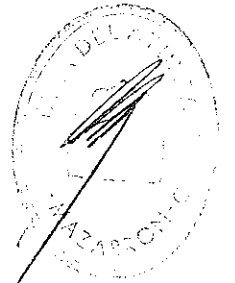


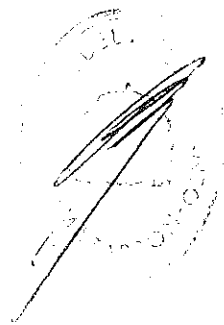
PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



7.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON





7.1.- OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO.

7.1.1.- OBJETO.

El estudio económico que se realiza a continuación tiene por objeto comprobar:

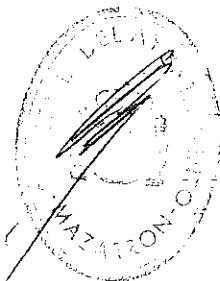
1º. Que los precios del suelo urbanizado resultantes para la edificación que se prevé realizar en el área de actuación, en los que se incluyen las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial, son inferiores a los precios actuales de mercado.

2º. Que las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial son soportables económicamente por la edificación prevista, y no superan los porcentajes normales admitidos en las disposiciones vigentes.

El estudio económico que se va a realizar se refiere a la totalidad del área abarcada por el planeamiento propiamente dicho.

7.1.2.- PROCESO DEL ESTUDIO.

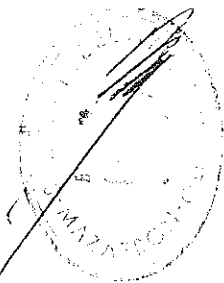
PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas con base en unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

Se incorpora al estudio, así mismo, el valor de las indemnizaciones por derribo de construcciones, cosechas y plantaciones, e instalaciones en general, que se producen con motivo de la actuación. Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie de techo construible en las áreas edificables. De esta forma obtenemos unos valores medios generales de repercusión sobre el m². de techo para toda el área. Considerando el carácter eminentemente social de toda actuación urbanística, y las distintas capacidades para soportar los costes que resisten cada uno de los tipos de edificación contenidos en el Plan, se efectúa una descomposición racional del precio medio así determinado, de forma que vengán reducidas las cargas que soportan los sectores residenciales de

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON

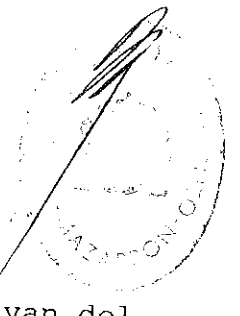


vivienda colectiva y, por el contrario, se aumentan los que soportan las edificaciones comerciales.

Se puede llegar de esta forma a determinar para el Sector, habida cuenta de la superficie de la edificación contenida en el mismo y del uso a que se destinen, las cargas que les corresponde soportar, derivadas de la totalidad de la actuación. Por último, se establece, en cada uno de los tipos de edificación considerados, la relación de las cargas al coste total, para comprobar que los porcentajes resultantes de dicha comparación están dentro de los límites determinados por las disposiciones vigentes. A estos efectos se introduce un factor de corrección que permite englobar términos heterogéneos, como pueden ser el volumen destinado a usos comerciales y de equipo, o el volumen residencial. Un factor de ponderación adecuado puede ser 1'00 para viviendas, y 1'20 para instalaciones comerciales y de equipo administrativo.

La operación global se imagina como si todos los terrenos se comprasen, se urbanizasen y se enajenasen, por un ente ideal, sin beneficio final

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
MAZARRON



alguno; se determinan las cargas que se derivan del proceso previsto, y se reparten entre las unidades cuya rentabilidad se estudia y se analiza ésta.

7.1.3.- COSTES DE SUELO, DE URBANIZACION Y DE INDEMNIZACIONES.

7.1.3.1.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el período 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.

7.1.3.2. VALOR DEL SUELO.

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 100 pts/m², lo cual nos da un valor total de 98.253.400,- Pesetas.



7.1.3.3. 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.

7.1.3.4. 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).

285.125.346,- Pesetas

B) RED DE AGUA.

Incluye la red interior, deposito, y conexión con la red general.

149.364.895.-

PLAN PARCIAL - 1ª ETAPA
SECTOR "A" - EL SALADILLO
- MAZARRON



C) RED DE SANEAMIENTO:

Incluye la red interior y depuradora del sector
65.110.613.-

D) JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

45.110.613.-

E) ELECTRIFICACION:

70.600.451.-

F) ALUMBRADO PUBLICO:

45.400.603.-

G) TELEFONIA:

35.997.868

TOTAL DEL PRESUPUESTO: 696.920.880.- pts

Mazarron mayo de 1992

El Arquitecto Municipal

Antonio Martinez Gimenez



ANEXO CUADRO

DE

CARACTERISTICAS

DE

EDIFICACION

PARCELA	USO	SUPERFICIE M2.	EDIFICACION M2
RU 1-	RESIDE. UNIFAMILIAR	9.080-	1.542-
RU 2-	" "	10.920-	1.855-
RU 3-	" "	10.520-	1.787-
RU 4-	" "	10.080-	1.712-
RU 5-	" "	10.200-	1.733-
RU 6-	" "	10.200-	1.733-
RU 7-	" "	9.600-	1.631-
RU 8-	" "	9.200-	1.563-
RU 9-	" "	9.000-	1.531-
RU 10-	" "	9.200-	1.563-
RU 11-	" "	10.720-	1.821-
RU 12-	" "	9.280-	1.576-
RU 13-	" "	9.120-	1.549-
RU 14-	" "	14.000-	2.378-
RU 15-	" "	12.520-	2.126-
RU 16-	" "	6.720-	1.141-
RU 17-	" "	8.000-	1.359-
RU 18-	" "	8.520-	1.447-
RU 19-	" "	8.160-	1.386-
RU 20-	" "	7.960-	1.352-
RU 21-	" "	7.680-	1.305-
RU 22-	" "	7.240-	1.230-
RU 23-	" "	8.360-	1.420-
RU 24-	" "	9.680-	1.644-
RU 25-	" "	10.240-	1.739-
RU 26-	" "	8.200-	1.393-
RU 27-	" "	6.680-	1.135-
RU 28-	" "	11.280-	1.916-
RU 29-	" "	8.920-	1.515-
RU 30-	" "	7.800-	1.325-
RU 31-	" "	9.400-	1.597-
RU 32-	" "	8.000-	1.359-
RU 33-	" "	6.800-	1.155-
RU 34-	" "	5.280-	0.897-
RU 35-	" "	8.400-	1.427-
RU 36-	" "	11.800-	2.004-
RU 37-	" "	11.200-	1.902-
TOTAL		339.960	57.745-
RC 1-	RESIDENCIAL COLEC. TURIST.	9.800-	6.860-
RC 2-	RESIDENCIAL COLEC. TURIST.	12.800-	8.960-
RC 3-	RESIDENCIAL COLEC. TURIST.	19.500-	13.650-
TOTAL		42.100-	29.470-

PARCELA	USO	SUPERFICIE M2.	EDIFICACION M2.
EL 1-	ESPACIOS LIBRES	1.640-	----
EL 2-	ESPACIOS LIBRES	1.680-	----
EL 3-	ESPACIOS LIBRES	37.980-	----
EL 4-	ESPACIOS LIBRES	2.080-	----
EL 5-	ESPACIOS LIBRES	8.280-	----
EL 6-	ESPACIOS LIBRES	1.800-	----
EL 8-	ESPACIOS LIBRES	2.760-	----
EL 9-	ESPACIOS LIBRES	28.200-	----
S.G.E.L.	SIST. GENER. ESP. LIB.	114.000-	----
ED 1-	EQUIP. DEPORTIVO	12.840-	0.600-
ED 2-	EQUIP. DEPORTIVO	6.000-	0.030-
EC --	EQUIP. COMERCIAL	2.960-	2.072-
ES --	" SOCIAL	4.760-	4.046-
EG 1-	" GENERICO	3.400-	1.020-
EG 2-	" GENERICO	4.200-	1.260-
TOTAL			9.028-
EE --	EQUIP. ESCOLAR	12.360-	----
P --	APARCAMIENTOS	1.120-	----
P --	APARCAMIENTOS	1.800-	----
P --	APARCAMIENTOS	1.600-	----

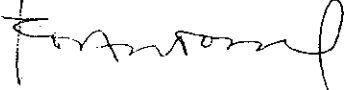
RESUMEN DE CUANTIFICACIONES

EDIFICIACION	
RU	57.745- M2
RC	29.470- "
EQUIPAMIENTOS LUCRATIVOS	9.028- "
TOTAL	96.243-

Que como puede apreciarse es inferior al maximo calculado para este sector en el apartado 2.4.1 de esta memoria.
 $780.000 \times 0.1234 = 96.253 \text{ M2}$

MAZARRON, ENERO 1.993

EL ARQUITECTO MUNICIPAL


FDO. ANTONIO MARTINEZ GIMENEZ



ANEXOS: DOCUMENTOS DE TRAMITACION.



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE OBRAS, URBANISMO Y MEDIO -
AMBIENTE, CELEBRADA EL DIA 20 DE MAYO DE 1.992. -----

Ayuntamiento
de
MAZARRON

LUGAR: Oficina Técnica Municipal y Paraje "El Saladillo".

HORA: 12,35 horas.

PRESIDENTE: D. FRANCISCO JAVIER GRANDE SANCHEZ.

VOCALES: D. TOMAS RUIZ CABRERA, D. FRANCISCO FERNANDEZ NAVARRO,
D. JUAN SOTOMAYOR ENCARNACION Y D. ANTONIO NAVARRO RAJA.

TODOS LOS PRESENTES SON ASISTIDOS POR EL SR. ARQUITECTO MUNICI-
PAL, D. ANTONIO MARTINEZ GIMENEZ Y POR LA SECRETARIA DE LA COMISION ,
JULIA ALBALADEJO ALVAREZ.

ORDEN DEL DIA

- 1º.- Aprobación del Acta de la Comisión de 23/4/92.
- 2º.- Aprob. inic. del PAU y P.P. (Etapa 1ª) del Sector A 05 07-SALADILLO.
- 3º.- Instancias y Varios.

El primer punto del Orden del día, es dictaminado favorablemente.

Respecto al segundo punto del Orden del día, el Sr. Arquitecto -
expone a los presentes el PAU y Plan Parcial (de la Etapa 1ª) del Sec-
tor A 05 07 del P.G.M.O. de Mazarrón (El Saladillo), del cual es au-
tor del proyecto.

Una vez examinado por los presentes, se decide a propuesta del -
Presidente de la Comisión, visitar "in situ" el lugar donde está ubi-
cado el Sector El Saladillo.

Se trasladan al mismo el Sr. Presidente, los vocales D. Juan Soto-
mayor Encarnación, y D. Antonio Navarro Raja, el Sr. Arquitecto Muni-
cipal la concejal Dña. Ginesa Méndez España y la secretaria de la -
Comisión. Los allí presentes, una vez visitado el lugar, informan fa-
vorablemente el PAU y Plan Parcial de la Etapa 1ª del Sector A 05 07
del P.G.M.O. de Mazarrón (El Saladillo), para su aprobación inicial.

El Presidente levanta la sesión a las 13,30 horas del día ante-
riormente indicado, y yo como Secretaria doy fe.



Ayuntamiento
de
MAZARRÓN

INFORME JURIDICO

Informe que se realiza por el Letrado que suscribe, a instancia del Sr. Concejal Delegado de Obras, Urbanismo y Medio Ambiente, D. Francisco Javier Grande Sánchez, con relación a la --
aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanística y Plan
Parcial de la primera etapa del Sector S-05-07 de "El Saladillo".

En primer término debe hacerse constar que en cuanto cumplen, respecto del Suelo Urbanizable No Programado, la función y contenido que el Plan General cumple respecto al suelo urbanizable programado, los Programas de Actuación Urbanística han de enmarcarse dentro del Plan General, como complemento de ésta, con el mismo nivel de generalidad que éste tiene en relación a la categoría de suelo urbanizable programado.

Examinada la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanística, de las bases para su desarrollo y del Plan Parcial de la primera etapa del mismo, la misma se ajusta a las determinaciones vigentes contempladas en los arts. 16 de la Ley del Suelo y 72 a 74 del Reglamento de Planeamiento, por lo que --
procede su aprobación por el Pleno de la Corporación .

Mazarrón, a 16 de junio de 1.992.

EL LETRADO MUNICIPAL

Fdo: D. José Pablo Martínez Talavera.



Ayuntamiento
de
MAZARRÓN

DOÑA MARAVILLAS SILVA RUBIO, SECRETARIA ACCTAL DEL M.I. AYUN-
TAMIENTO DE MAZARRON (MURCIA). -----

C E R T I F I C O: Que el Pleno de la Corporación en sesión -
extraordinaria celebrada el día dos de Julio actual, adoptó -
entre otros el siguiente acuerdo: -----

"11º.- APROBACION INICIAL PLAN PARCIAL 1ª ETAPA SECTOR "EL SA
LADILLO".- Conocen los asistentes un Proyecto redactado por -
el Arquitecto Municipal, D. Antonio Martínez Giménez sobre --
"Plan Parcial "El Saladillo"; 1ª Etapa - Sectos A", que fué ob
jeto de dictamen favorable por parte de la Comisión Informati
va de Obras y Urbanismo en reunión celebrada el día 20 de Ma-
yo ppdo., incorporándose al expediente, informe Jurídico emi-
tido por el Sr. Martínez Talavera. -----

Vista La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Ur
bana, el Pleno por unanimidad de los dieciseis miembros asis-
tentes, que superan la mayoría legal absoluta requerida, acuer
da: -----

1º.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial "El Saladi
llo, 1ª Etapa- Sector A", conforme al Proyecto redactado por/
el Arquitecto Municipal, Sr. Martínez Giménez. -----

2º.- Someter a información pública, por plazo de un/
mes, en el B.O. de la Región, un periódico de ésta y Tablón -
de Anuncios de la Casa Consistorial, el citado Proyecto. ----

Cumplimentese este acuerdo, dando traslado del mismo
al Negociado Municipal de Urbanismo". -----

Y para que asi conste y surta efectos, expido el pre
sente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presiden
te, en Mazarrón a veinte de Julio de mil novecientos noventa/
y dos.-



Vº Bº
Alcalde-Presidente,



AMIENTO DE MAZARRON (Murcia)

ría

Rgtro. Salida n.º 4372

Adjunto remito Anuncio
Aprobación Inicial del Plan Par
"El Saladillo", 1ª Etapa-Sector
rogando su publicación en ese B
a la mayor brevedad posible.
Mazarrón, 20 de Julio de 1.9
El Alcalde-Presidente,



Sr. Administrador del B.O. de la Región
C/ Pinatar, 6 (Polígono Cánovas)

MURCIA

CONTAMINAMIENTO DE MAZARRON (MURCIA)

Asunto: Secretaría

Rgto. Salida n.º 42

Adjunto remito Anuncio sobre Aprobación Inicial del Plan Parcial "El Saladillo", 1ª Etapa-Sector rogando su publicación en ese Diario a la mayor brevedad posible. Mazarrón, 20 de Julio de 1.99 El Alcalde-Presidente,



Sr. Director del Diario "La Opinión"
Plaza Condestable, 3
30.009-MURCIA



Ayuntamiento
de
MAZARRÓN

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día dos de Julio de 1.992, acordó, por unanimidad de los dieciseis miembros asistentes, que superan la mayoría absoluta legal requerida, la Aprobación Inicial del Plan/Parcial "El Saladillo", 1ª Etapa - Sector A", promovido por este Ayuntamiento, y cuyo Proyecto ha sido redactado por el Arquitecto Municipal, D. Antonio Martínez Giménez, se somete a información pública por plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la inserción de este Anuncio en el B.O. de la Región, durante el cual podrá ser examinado en la Oficina Técnica Municipal en horas hábiles, pudiendo formular las alegaciones que se estimen oportunas.

Mazarrón, 20 de Julio de 1.992. El Alcalde, Pedro Muñoz Ballesta.



mas, el que el ascensor ha quedado para uso exclusivo de las viviendas del Ayuntamiento, situadas allí, por lo que, además de la falta de limpieza, el mal estado de los aseos, la falta de acondicionamiento térmico y la carencia de aparcamientos para los vehículos, entre otras cuestiones.

la suciedad y la falta de aparcamiento

que el edificio sea eficiente



del Llorca... arriba... de los vendedores... consideran en el actual edificio de abastos no reúnen y piensan que el edificio en el que se encuentra en la plaza... reúne mejores

condiciones. La plaza de abastos fue trasladada a su actual ubicación hace ahora once años. Los vendedores desean reunirse con el Ayuntamiento para plantearle estos problemas, si bien señalan que con anterioridad han puesto en conocimiento de los responsables municipales la situación.

MOROS Y CRISTIANOS

En las fiestas de este año se harán justas medievales y exhibición de doma

La Federación Festivo Cultural San Clemente está preparando ya el programa de las fiestas, que serán en noviembre, y del que se ha adelantado que el pregonero será Ginés Rosa. Otra importante novedad será que este año se celebrará por primera vez, coincidiendo con la celebración del primer centenario de la Plaza de Toros, la justas medievales con los grupos de Los Caballeros de Xiquena, según manifestó el presidente de la Federación, Mariano Mateos.

El concejal de Turismo, Domingó Munuera, señaló que este año se podría hacer una exhibición de doma, en la que desfilarían primero los grupos a pie y después a caballo; similar a lo que se hacía en el siglo XV en la actual plaza de España.

Lorca cuenta con una muestra caballar de primera categoría, que permitirá hacer esto", indicó Munuera, que añadió que la exhibición se podría hacer, "mas que de caballos, de cabalgadores".

Otra de las novedades de este año sería la procesión de las antorchas, repitiendo este año la Misa por la Paz, que ya se hiciera el pasado año en San Patricio. Munuera señaló que se quiere potenciar la noche de vela en la alcazaba del castillo, de modo que se vaya estableciendo "el modelo lorquino de fiestas de Moros y Cristianos". Las fiestas incluirán una semana cultural con diversos actos ya perfilados.

MAZARRON
MAY 17 1992
EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (Murcia)

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día dos de julio de 1992, acordó, por unanimidad de los dieciséis miembros asistentes, que superan la mayoría absoluta legal requerida, la Aprobación Inicial del Plan Parcial "El Saladillo", 1ª Etapa Sector A, promovido por este Ayuntamiento, y cuyo Proyecto ha sido redactado por el Arquitecto Municipal D. Antonio Martínez Giménez, se somete a información pública por plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el B.O. de la Región, durante el cual podrá ser examinado en la Oficina Técnica Municipal en horas hábiles, pudiendo formular las alegaciones que se estimen oportunas.

ne
O
Brensa estos días
sian faltos de notis
san una manifesta
cietera". Los veci
elina convocar...
igulen dice que ha
que trabajaba
la realidad es así
laría

Número 8458

Hasta 24/8

horas hábiles, pudiendo formular las alegaciones que se estimen oportunas.

MAZARRÓN

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 2 de julio de 1992, acordó, por unanimidad de los dieciséis miembros asistentes, que superan la mayoría absoluta legal requerida, la aprobación inicial del Plan Parcial «El Saladillo», 1ª Etapa, Sector A», promovido por este Ayuntamiento, y cuyo proyecto ha sido redactado por el Arquitecto Municipal, don Antonio Martínez Jiménez, se somete a información pública por plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», durante el cual podrá ser examinado en la Oficina Técnica Municipal en horas hábiles, pudiendo formular las alegaciones que se estimen oportunas.

Mazarrón, 20 de julio de 1992.—El Alcalde, Pedro Muñoz Ballesta.

Número 8457

MAZARRÓN

ANUNCIO

Hasta 24/8

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 2 de julio de 1992, acordó por unanimidad de los dieciséis miembros asistentes, que superan la mayoría absoluta legal requerida, la aprobación inicial de las Bases Programa de Actuación Urbanística, Sector S-05-07, promovido por este Ayuntamiento, y cuyo proyecto ha sido redactado por el Arquitecto Municipal, don Antonio Martínez Giménez, se somete a información pública por plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», durante el cual podrá ser examinado en la Oficina Técnica Municipal en

Mazarrón, 20 de julio de 1992.—El Alcalde, Pedro Muñoz Ballesta.

Número 8448

SANTOMERA

EDICTO

Acordado por el Pleno de la Mancomunidad, en sesión de 25 de junio de 1992, la aprobación inicial del presupuesto general único para el ejercicio de 1992, de conformidad con lo establecido en el artículo 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, se expone al público para que los interesados relacionados en el artículo 151 puedan examinarlo y presentar reclamación por plazo de quince días hábiles, contado a partir del siguiente al de la inserción de este edicto en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», transcurrido el cual sin que se formule alguna, el acuerdo quedará firme y el presupuesto se considerará definitivamente aprobado, sin necesidad de nueva decisión plenaria, tal como establece el primero de los preceptos citados.

Santomera, 2 de julio de 1992.—El Presidente, Pedro Campillo Jiménez.

Número 9449

MAZARRÓN

EDICTO

Aprobado inicialmente por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día 2 de julio de 1992, el cual contiene una operación de crédito por importe de 330.689.106 pesetas a concertar con cualquier entidad autorizada, a un interés máximo del 14% y por un periodo de doce años (máximo), se expone al público por plazo de quince días, durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen pertinentes.

La aprobación se considerará definitiva si transcurrido dicho plazo no se hubieran presentado reclamaciones.

Mazarrón, 6 de julio de 1992.—El Alcalde-Presidente.

Número 8450

CARAVACA DE LA CRUZ

Desafectado como bien de servicio público la parcela de terreno de 995 metros cuadrados, propiedad de este Ayuntamiento, ubicada en el Polígono I «Camino del Huerto» y calificada como bien patrimonial según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 2 de julio de 1992, se expone el expediente a información pública por plazo de un mes, durante el cual pueden formularse las alegaciones que se estimen pertinentes. De no producirse éstas, el acuerdo se considerará definitivo.

Caravaca de la Cruz, 10 de julio de 1992.—El Alcalde, Antonio García Martínez-Reina.

Número 8452

CEHEGÍN

EDICTO

El Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Cehegín (Murcia).

Hace saber: Que aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Polígono de Actuación Único contemplado en el Plan Parcial Suelo Industrial en «Zona del Matadero», por el Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 17 de julio de 1992, queda expuesto al público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, por plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la publicación del presente edicto en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Contra el acuerdo aprobatorio se podrá interponer recurso de reposición ante este Ayuntamiento, en el plazo de exposición, previo al contencioso-administrativo.

Cehegín, 20 de julio de 1992.—El Alcalde-Presidente, Pedro Abellán Soriano.



Ayuntamiento
de
MAZARRÓN

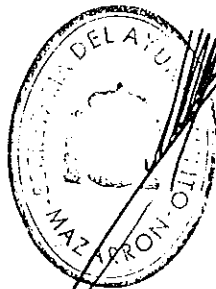
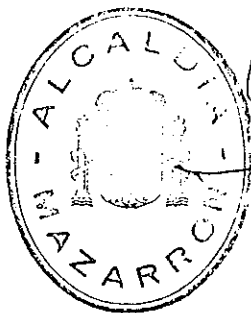
DON JOSE MARIA GARCIA CAMAZON, SECRETARIO DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRON (MURCIA). -----

C E R T I F I C O: Que en el Boletín Oficial de la Región nº 171, correspondiente al día 24 de Julio ppdo., en su página 5.464, y en el Diario "La Opinión" del día 23 del propio mes aparecen insertos sendos Anuncios por lo que se sometía a información pública, por plazo de un mes, la Aprobación Inicial del Plan Parcial "El Saladillo", 1ª Etapa, Sector A, sin que durante dicho periodo de tiempo, computado desde el 25 de Julio ppdo., al 24 de Agosto actual, ambos inclusive, se hayan presentado reclamaciones u alegaciones contra dicho Plan Parcial." -----

Y para que así conste y surta efectos, en el expediente de su razón, expido el presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Mazarrón a veinticinco de Agosto de mil novecientos noventa y dos.-

Vº Bº

El Alcalde-Presidente,





Ayuntamiento
de
MAZARRÓN

DON JOSE MARIA GARCIA CAMAZON, SECRETARIO DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRON (MURCIA).

CERTIFICO: Que el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria celebrada el día 8 de Octubre actual, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"5º.- APROBACION PROVISIONAL PLAN PARCIAL "EL SALADILLO" 1ª ETAPA, SECTOR A.- Vuelve a conocimiento de los asistentes el expediente tramitado para aprobación del "Plan Parcial El Saladillo, 1ª etapa, Sector A", según proyecto redactado por el "arquitecto Municipal, D. Antonio Martínez Giménez, que fué objeto de aprobación inicial en / anterior sesión plenaria del día 2 de Julio de 1.982, y de exposición pública, por plazo de un mes, en el Diario "La Opini'on" y en el B.O. de la región, correspondiente a los días 23 y 24 de Julio último, respectivamente, sin que durante dicho periodo de información pública, computado desde el 25 de Julio al 24 de Agosto, ambos inclusive, se presentaran reclamaciones u alegaciones de ningun tipo contra el mencionado Plan Parcial.

Cometido, por consiguiente, a votación este expediente, el Pleno, por unanimidad de los dieciséis miembros asistentes, que supera la mayoría absoluta legal, / acuerda la aprobación provisional del "Plan Parcial El Saladillo, 1ª etapa, Sector A", debiendo remitirse el expediente completo a la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, a quien compete su aprobación definitiva, conforme establece el art. 4.7 de la Ley Regional 5/86, de 23 de Mayo, Reguladora de la "distribución de Competencias en Materia de Urbanismo.

Dese traslado al Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, y Ngdo. Municipal de Urbanismo.

Y para que así conste y surta efectos, expáido el



Ayuntamiento
de
MAZARRÓN

EXCMO. SR.:

Ayuntamiento de Mazarrón
Registro de **SALIDA**
Núm. 6184 - 44
Fecha **23 OCT. 1992**

Habiendo sido tramitado en este Ayuntamiento Plan Parcial "El Saladillo", 1ª etapa, sector A, según proyecto redactado por el Arquitecto Municipal, D. Antón Martínez Giménez, adjunto remito en triplicado ejemplar el aludido proyecto técnico, así como la siguiente documentación administrativa:

- Certificado del acuerdo plenario adoptado el 2 de Julio de 1.992 sobre aprobación inicial.
- Fotocopias compulsadas sobre la exposición pública realizada en el Diario "La Opinión" y en el B.O. de la Región, los días 23 y 24 de Julio, respectivamente.
- Certificado sobre el resultado del trámite de información pública (sin reclamaciones). Y
- Certificado del acuerdo plenario del día 9 de Octubre actual, sobre aprobación provisional.


A la vista de todo ello, se interesa de esa Corporación, la aprobación definitiva del indicado Plan Parcial "El Saladillo", 1ª etapa, sector A.

Mazarrón, 23 de Octubre de 1.992

El Alcalde-Presidente,

Accól.



 Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente
26 OCT 1992
Número

ENTRADA _____

Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente
- Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial

MURCIA