

arquitecto : JUAN FRANCISCO

C
H
U
M
I
L
L
A

V
A
L
D
E
R
A
S

proyecto

TERCER RENOVADO
P/RENOVACION DEBITEOY
PLAN PAROCIAL SECTOR "BOVEDA"
MARZ 105-07

promotor

SUNON, S.L.

localidad

EL SALADIERO
MURCIA

taller de arquitectura

CHUMISA S.L. B-30659736

c/mayor n°101-dcha - alcantarilla

tlf.

806717

c/mayor n°31-6°izq. cartagena

520975

avd.constitucion n°4-6°C- murcia

241807

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON

PLAN PARCIAL "EL SALADILLO"

SECTOR BCDF

MAZARRON.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



INDICE DE LA MEMORIA.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION 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.
 - 1.4.2.1. GENERALIDADES
 - 1.4.2.2. CONDICIONES TERMICAS
 - 1.4.2.3. PRECIPITACIONES
 - 1.4.2.4. VIENTOS
 - 1.4.2.5. ASOLEO
 - 1.4.2.6. RESUMEN
 - 1.4.3. VEGETACION.
 - 1.4.4. FAUNA.
- 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.
 - 1.5.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 1.5.2.1. CULTIVOS
 - 1.5.2.2. INFRAESTRUCTURAS
 - 1.5.2.3. EDIFICACIONES
 - 1.5.3. PROPIEDADES.
 - 1.5.4. SUPERFICIE Y LIMITES.

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
 - 2.4.4.1. SUELO DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU
 - 2.4.4.2. SUELO DE USO RESIDENCIAL TURISTICO-HOTELERO RT.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



- 2.4.5.- SUELO DESTINADO A SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
 - 2.4.5.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL.ES
 - 2.4.5.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL.EC
 - 2.4.5.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.ED
- 2.4.6.- SUELO DESTINADO A CENTROS DOCENTES
- 2.4.7.- SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES
 - 2.4.7.1 ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL EL
 - 2.4.7.2 ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA GENERAL
- 2.4.8.- SUELO DESTINADO A SERVICIOS TECNICOS
- 2.4.9.- RED VIARIA
 - 2.4.9.1 RED VIARIA INTERIOR
 - 2.4.9.2 APARCAMIENTOS
- 2.4.10.-NUMERO DE VIVIENDAS.
- 2.4.11.-REDES DE SERVICIOS.
 - 2.4.11.1 ABASTECIMIENTO DE AGUAS
 - 2.4.11.2 SANEAMIENTO
 - 2.4.11.3 ENERGIA ELECTRICA
 - 2.4.11.4 ALUMBRADO PUBLICO
 - 2.4.11.5 RED TELEFONICA
- 2.5.- CUMPLIMIENTO DEL ART.46 DEL RPU
 - 2.5.1. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS
 - 2.5.2. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR
 - 2.5.3. GARANTIAS
 - 2.5.4. MEDIOS ECONOMICOS

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

- 3.1.- ZONA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- 3.2.- ZONA RT. RESIDENCIAL TURISTICO-HOTELERO
- 3.3.- ZONA C. COMERCIAL
- 3.4.- ZONA ES. EQUIPAMIENTO SOCIAL
- 3.5.- ZONA H. EQUIPAMIENTO HOTELERO-CLUB SOCIAL DEL CAMPO DE GOLF
- 3.6.- ZONA D. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- 3.7.- ZONA DG. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-GOLF
- 3.8.- ZONA EE. EQUIPAMIENTO ESCOLAR
- 3.9.- ZONA ST. SERVICIOS TECNICOS
- 3.10.-ZONA EL. ESPACIOS LIBRES

4.- SISTEMA DE ACTUACION.

- 4.1.- GENERALIDADES

5.- APROVECHAMIENTO TIPO.

- 5.1.- DETERMINACIONES GENERALES.
- 5.2.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR B-C-D

6.- PLAN DE ETAPAS - UNIDADES DE EJECUCION.

- 6.1.- DETERMINACIONES GENERALES.
- 6.2.- ETAPAS DE URBANIZACION.
- 6.3.- ETAPA DE EDIFICACION.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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.
 - 7.1.3.3. COSTES DE INDEMNIZACIONES.
 - 7.1.3.4. COSTES DE URBANIZACION.
- 7.2.- ESTUDIO ECONOMICO
 - 7.2.1. VALOR DEL SUELO.
 - 7.2.2. VALOR DE LA URBANIZACION.
- 7.3.- SUPERFICIES DE TECHO EDIFICABLES.
- 7.4.- REPERCUSION DE COSTES DE SUELO URBANIZADO SOBRE TECHO EDIFICADO.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



PLAN PARCIAL "EL SALADILLO" - SECTOR BCDF -
MAZARRON

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



1. MEMORIA INFORMATIVA

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



1.1.- ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Plan Parcial por encargo de la empresa JUMASA, S.L, con C.I.F.nº B-78438801 y de conformidad con lo dispuesto en las Bases que rigen la formulación del Programa de Actuación Urbanística del Area A-05-07 del Plan General Municipal de Mazarrón.

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

Las citadas Bases y el Programa de Actuación Urbanística 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, también se establece en el Programa de Actuación Urbanística que el resto de sectores podrán realizarse mediante la formulación de uno o varios Planes Parciales que abarquen sectores completos, hasta completar la totalidad del terreno que abarca el Programa de Actuación Urbanística.

1.3. PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Se redacta el presente Plan Parcial de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón, el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolla, la Ley del Suelo en su Texto Refundido de 1991 y los 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 estos pasan a ser consideración de Suelo Urbanizable Programado en virtud del propio Programa de Actuación Urbanística y de las determinaciones y etapas establecidas en el mismo.

1.3.2.- USOS:

En el Programa de Actuación Urbanística se determinan para los sectores "B", "C", "D" y "F" los siguientes usos globales:

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

En el uso Residencial se establece una densidad baja de vivienda unifamiliar.

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**

En el uso turístico-hotelero quedan con los usos de hotel, aparthotel, aparta bungalow, en régimen de ocupación temporal

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

1.3.3.- NIVELES DE INTENSIDAD:

En el Programa de Actuación Urbanística establece para los Sectores "B", "C", "D" y proporcional del Sector "F" lo siguiente:
Superficie de suelo :

Sector	m ²
B	849.000 ✓
C	1.785.500 ✓
D	1.706.250 ✓
F	701.723 ^d (parte prop)

TOTAL BCDF	5.042.473

La superficie del sector F es la proporcional de S.G.E.L. de los sectores B (31 m²), C (250.853 m²) y D (137.900 m²).

Superficie de suelo para uso residencial, Turismo Hotelero y deportivo privado:

Sector	m ²
B	804.000
C	806.000
D	603.000 (Deportivo)
D	1.276.000

TOTAL BCD	3.489.000

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



Superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L) y Servicios Técnicos:

Sector	m ²	pp (s/F)	Total
B	45.000	ST 312.980	357.980
C	376.500	250.853	627.353
D	430.250	137.900	568.140
BCDF	851.750	701.723	1.553.473

Resumen de superficies:

Uso	M ²
Residencial, Tur-Hot y Deportivo Privado	3.489.000
Sistema General de E.L. y S.T.	1.553.473
TOTAL	5.042.473

Aprovechamiento destinado a Uso Residencial propiamente dicho según el Programa de Actuación Urbanística:

Sector	m ²
B	69.719
C	122.181
D	110.648
TOTAL BCD	302.548

Aprovechamiento destinado a Uso Turístico-Hotelero y Deportivo privado:

Sector	m ²
B	46.479 (Turístico)
C	54.950 (Turístico)
	26.504 (Deportivo P.)
D	73.766 (Turístico)
TOTAL BCD	201.699

Superficie edificable:

Uso	M ²
Residencial	302.548 → = 5.042.473 × 0,06
Turístico	201.699 = 5.042.473 × 0,04
	504.247

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



Nivel de Intensidad Global:
 $504.247/5.042.473 = 0.0999997 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Edificabilidad neta:
 $504.247/3.489.000 = 0.1445245 \text{ m}^2/\text{m}^2$

1.3.4.- APROVECHAMIENTO TIPO:

Según el PAU el aprovechamiento tipo es de $0,0916 \text{ m}^2/\text{m}^2$

1.3.5.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:

En el Programa de Actuación Urbanística se establece el siguiente número máximo de viviendas globales a efectos del cálculo de estándares:

Sector	nº de v.
B	1.162
C	2.036
D	1.844
TOTAL BCD	5.042

1.3.6.- ORDENACION:

En el apartado nº 5.4. del Programa de Actuación Urbanística 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. del Programa de Actuación Urbanística para el Sector BCDF. La parte proporcional del sector F es de 701.723 m^2 .

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



1.3.7.- URBANIZACION.

En el apartado 5.3.10 del Programa de Actuación Urbanística se establecen las normas de urbanización que con carácter general deberán adoptar los planes parciales y en particular al Sector "BCDF" 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 12'20, con calzada de 9'00 m.

-El ancho total mínimo de las calzadas previstas en los planes parciales será de 9m. 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 correspondientes, en el apartado nº 2.3.4.2-a del Programa de Actuación Urbanística 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, existente en el Plan Parcial del Sector A, ampliándolo con otro de más capacidad.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



La capacidad del depósito se calculará en función de la población prevista, basándose en una dotación de 250 l/hab/día con un período de almacenamiento de 1 día 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 Programa de Actuación Urbanística y disposiciones establecidas por el servicio municipal.

El Sector BCDF 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 al cual se conectará el sector A ya realizado.

d) Red de electricidad: Se estará a lo dispuesto en 2.3.4.2-c del Programa de Actuación Urbanística 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 Programa de Actuación Urbanística y será toda ella subterránea y conforme a las normas de la C.T.N.E.

1.3.8.- EDIFICACION:

En el apartado 5.3.9. del Programa de Actuación Urbanística se establecen las normas de edificación que sí 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.

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



- Las viviendas unifamiliares aisladas no se proyectarán con parcelas menores de 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.

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 de 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

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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, las acciones sísmicas se completarán aplicando la Norma NCSE-94, para la ubicación y valoración de las aceleraciones sísmicas básicas de Mazarrón 0.09 g., cuyo Coeficiente de Contribución es $K= 1$, Coeficiente de Suelo $C= 1.4$, 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.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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 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 Plan Parcial, Sector "B-C-D-F", El Saladillo 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

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



heladas son, por tanto, prácticamente, inexistentes. 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 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 volúmen 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.P. Sector "B-C-D-F", El Saladillo 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

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



recogida de aguas y secciones de tuberías de 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 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'

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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

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

Para la latitud $37^{\circ} 30'$ 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 climatológicas de la región, cuyo rasgo definitivo es la escasa precipitación lluviosa, la más baja de la península y, probablemente, de la Europa Mediterránea. Las lluvias anuales son siempre inferiores a 350 mm., lo que unido a las altas temperaturas, dan como resultado la aridez dominante en el sureste español. En todo caso, en las diferentes clasificaciones existentes, la denominación común aplicada es de clima árido.

La escasa oscilación térmica media, con veranos cálidos y largos, acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves, otoños 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 al 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.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



1.4.3.- VEGETACION:

La vegetación en la zona del sector es la típica de las sierras interiores de la comarca de 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 ésta zona es muy escasa, dados los pocos recursos alimenticios e hídricos. Son comunes los *Oryctolagus cuniculus*, *Lepus capensis*, *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.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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 ésta memoria, no existiendo ninguna otra característica de especial transcendencia que añadir.

1.5.2.2- INFRAESTRUCTURAS:

a) Carreteras y Caminos: Por el límite este 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 subestación eléctrica que llega hasta la urbanización de sector BCDF, hasta los centros de transformadores donde se distribuye al resto de los sectores del Plan Parcial B-C-D-F.

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: Existe la red del sector A que se conectara a la red y depuradora de este sector.

e) Red de Teléfonos: La red de telefonía se conectará a la acometida realizada para el sector A.

1.5.2.3- EDIFICACIONES:

No existen edificaciones dentro de los límites de éste Plan Parcial.

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 incluidos en estos sectores tienen los siguientes propietarios:

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



POLIGONO 30

PARC.	SUP.	POLIG.	SUP.	TOTAL	PROPIETARIO	DOMICILIO
26	10.750				D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
31	6.750				D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
32	2.200				D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
33	1.000				D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
37	85.250				D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
36	11.725				D.MIGUEL LOPEZ ADAN	C/ISAAC PERAL, 8 MAZARRON
39	9.250				D.MIGUEL LOPEZ ADAN	C/ISAAC PERAL, 8 MAZARRON
38	18.875				D.BLAS LOPEZ ADAN	C/CALATRAVA, 8 MAZARRON

POLIGONO 31

PARC.	SUP.	POLIG.	SUP.	TOTAL	PROPIETARIO	DOMICILIO
7	3.850				D.BLAS AZNAR ADAN Y HNO.	CAÑUELAS, MAZARRON
9	18.250				D.BLAS AZNAR ADAN Y HNO.	CAÑUELAS, MAZARRON
19	25.260		83.250		Dª.SALVADORA MECA VERA	C/CANALES, 1 PTO.MAZARRON

POLIGONO 32

PARC.	SUP.	POLIG.	SUP.	TOTAL	PROPIETARIO	DOMICILIO
27	8.125				D.JOSE GARCIA MULERO	CAÑADA ROMERO, S/N, MAZARRON
29	30.875				PAULINO	C/CANALES, 1 PTO.MAZARRON
31	23.625		39.875		MARIA MAESTRE DE QUERO	CAÑADA GALLEGO S/N, MAZARRON
33	120.935		123.000		MARIA MAESTRE DE QUERO	CAÑADA GALLEGO S/N, MAZARRON
35	27.625				D.ANTONIO MARIN GARCIA Y DOS HERMANOS	
37	30.361		250.250		Dª.SALVADORA MECA VERA	C/CANALES, 1 PTO.MAZARRON
43	2.175				D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	CANALES, 1 PTO.MAZARRON

POLIGONO 33

PARC.	SUP.	POLIG.	SUP.	TOTAL	PROPIETARIO	DOMICILIO
7	6.467		5 Ha.		Dª.MARIA NAVARRO MARTINEZ	C/CASTILLA, 25 MAZARRON
14	25.625				Dª.MARIA PEDREÑO VERA	C/CASTILLA, 22 MAZARRON
15	3.094		3.875		Dª.MARIA NAVARRO MARTINEZ	C/CASTILLA, 25 MAZARRON
17	3.250				Dª.GINESA GRANADOS SILVA	C/JARDINES, 46 MAZARRON
18	3.375				Dª.MARIA NAVARRO MARTINEZ	C/CASTILLA, 25 MAZARRON
19	5.375				D.PEDRO JEREZ CARDIN	
31	4.625				Dª. ENGRACIA PEDREÑO VERA	C/LAS PALAS, 1 MAZARRON
32	24.750				D.ANTONIO PEDREÑO NAVARRO Y OTRO	
33	60.375				ANJOPAL, S.L. FINCA PALMERAL, LAS PALAS, FTE.ALA	
35	13.125				Dª.CONCEPCION HIENZAR MUÑOZ	
37	17.750				D.BENITO NOGUERA HERNANDEZ	
38	17.625				CATALINA LARDIN HEREDIA Y HNOS.LA ERMITAS/N, MAZARRON	
39	9.750				D.JOSE BERNAL NOGUERA	
40	15.125				D.ALEJO NOGUERA HERNANDEZ	
44	95.250				ANJOPAL, S.L. FINCA PALMERAL, LAS PALAS, FTE.ALA	
49	17.125				D.ALFONSO NOGUERA HERNANDEZ	
50	18.000				D.TOMAS FUENTES JORQUERA I.C.CAM.REAL S/N, MAZARRON	
51	20.250				D.JUAN LARDIN NOGUERA I.C.INDUSTRIA S/N, MAZARRON	
53	11.875				Dª.CONCEPCION HIENZAR MUÑOZ	
55	7.200		340.375		MARIA MAESTRE DE QUERO	CAÑADA GALLEGOS, MAZARRON

RESTO POLIGONO PROPIETARIO JUSTO Y MANOLI, S.L. -

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



RELACION DE PROPIETARIOS POR AGRUPACION

POLIGONO 30

PARC.	SUP.POLIG.	SUP.TOTAL	PROPIETARIO	DOMICILIO
26	10.750		D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
31	6.750		D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
32	2.200		D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
33	1.000		D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
37	85.250		D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/SANTIAGO, 8 TOTANA
43	2.175		D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	C/CANALES, 1 PTO.MAZARRON

108.125 M²

36	11.725		D.MIGUEL LOPEZ ADAN	C/ISAAC PERAL, 8 MAZARRON
39	9.250		D.MIGUEL LOPEZ ADAN	C/ISAAC PERAL, 8 MAZARRON

20.975 M²

38	18.875	18.875 M²	D.BLAS LOPEZ ADAN	C/CALATRAVA, 8 MAZARRON
----	--------	-----------------------------	-------------------	-------------------------

POLIGONO 31

PARC.	SUP.POLIG.	SUP.TOTAL	PROPIETARIO	DOMICILIO
% 19	25.260	83.250	D ^a .SALVADORA MECA VERA	C/CANALES, 1 PTO.MAZARRON
% 37	30.361	250.250	D ^a .SALVADORA MECA VERA	C/CANALES, 1 PTO.MAZARRON

55.621 M²

POLIGONO 32

PARC.	SUP.POLIG.	SUP.TOTAL	PROPIETARIO	DOMICILIO
27	8.125	8.125 M²	D.JOSE GARCIA MULERO	CAÑADA ROMERO, S/N, MAZARRON
29	30.875	30.875 M²	PAULINO	C/CANALES, 1 PTO.MAZARRON
% 31	23.895	39.875	MARIA MAESTRE DE QUERO	CAÑADA GALLEGO S/N, MAZARRON
% 33	120.935	123.000	MARIA MAESTRE DE QUERO	CAÑADA GALLEGO S/N, MAZARRON
55	7.200 (P.33)	340.375	MARIA MAESTRE DE QUERO	CAÑADA GALLEGO S/N, MAZARRON

152.030 M²

35	27.625	27.625 M²	D.ANTONIO MARIN GARCIA Y DOS HERMANOS	
----	--------	-----------------------------	---------------------------------------	--

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



POLIGONO 33

PARC.	SUP.POLIG.	SUP.TOTAL	PROPIETARIO	DOMICILIO
% 7	6.467	5 Ha.	D ^a .MARIA NAVARRO MARTINEZ	C/CASTILLA, 25 MAZARRON
% 15	3.094	3.875	D ^a .MARIA NAVARRO MARTINEZ	C/CASTILLA, 25 MAZARRON
18	3.375		D ^a .MARIA NAVARRO MARTINEZ	C/CASTILLA, 25 MAZARRON

	12.936 M ²			
14	25.625 M ²		D ^a .MARIA PEDREÑO VERA	C/CASTILLA, 22 MAZARRON
31	4.625 M ²		D ^a .ENGRACIA PEDREÑO VERA	C/LAS PALAS, 1 MAZARRON
32	24.750 M ²		D.ANTONIO PEDREÑO NAVARRO Y OTRO	
17	3.250 M ²		D ^a .GINESA GRANADO SILVA	C/JARDINES, 46 MAZARRON
19	5.375 M ²		D.PEDRO JEREZ CARDIN	
33	60.375		ANJOPAL, S.L.	FINCA PALMERAL, LAS PALAS, FTE.ALAM
44	95.250		ANJOPAL, S.L.	FINCA PALMERAL, LAS PALAS, FTE.ALAM

	155.625 M ²			
35	13.125		D ^a .CONCEPCION HIENZAR MUÑOZ	
53	11.875		D ^a .CONCEPCION HIENZAR MUÑOZ	

	25.000 M ²			
38	17.625 M ²		CATALINA LARDIN HEREDIA Y HNOS.	LA ERMITA S/N, MAZARRO
37	17.750 M ²		D.BENITO NOGUERA HERNANDEZ	
40	15.125 M ²		D.ALEJO NOGUERA HERNANDEZ	
49	17.125 M ²		D.ALFONSO NOGUERA HERNANDEZ	
39	9.750 M ²		D.JOSE BERNAL NOGUERA	
50	18.000 M ²		D.TOMAS FUENTES JORQUERA I.C.	CAM.REAL S/N, MAZARRO
51	20.250 M ²		D.JUAN LARDIN NOGUERA	I.C.INDUSTRIA S/N, MAZARRO

RESTO POLIGONO PROPIETARIO JUSTO Y MANOLI, S.L.

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



RELACION DE PROPIETARIOS CON M² Y % DE PROPIEDAD

N°	PROPIETARIO	SUP. POLIGONO	% PROPIEDAD
0	JUMASA	4.247.411 M ²	84.23272 %
1	D.ANTONIO VIVANCOS OLIVA	108.125 M ²	2.14428 %
2	D.MIGUEL LOPEZ ADAN	20.975 M ²	0.41596 %
3	D. BLAS LOPEZ ADAN	18.875 M ²	0.37432 %
5	D ^a .SALVADORA MECA VERA	55.621 M ²	1.10305 %
6	D.JOSE GARCIA MULERO	8.125 M ²	0.16113 %
7	PAULINO	30.875 M ²	0.61230 %
8	D ^a .MARIA MAESTRE DE QUERO	152.030 M ²	3.01499 %
9	D.ANTONIO MARIN GARCIA Y 2 HMNOS.	27.625 M ²	0.54785 %
10	D ^a .MARIA NAVARRO MARTINEZ	12.936 M ²	0.25654 %
11	D ^a .MARIA PEDREÑO VERA	25.625 M ²	0.50818 %
12	D ^a .ENGRACIA PEDREÑO VERA	4.625 M ²	0.09172 %
13	D.ANTONIO PEDREÑO NAVARRO Y OTRO	24.750 M ²	0.49083 %
14	D ^a .GINESA GRANADO SILVA	3.250 M ²	0.06445 %
15	D.PEDRO JEREZ CARDIN	5.375 M ²	0.10659 %
16	ANJOPAL, S.L.	155.625 M ²	3.08628 %
17	D ^a .CONCEPCION HIENZAR MUÑOZ	25.000 M ²	0.49579 %
18	D ^a .CATALINA LARDIN HEREDIA Y HNOS.	17.625 M ²	0.34953 %
19	D.BENITO NOGUERA HERNANDEZ	17.750 M ²	0.35201 %
20	D.ALEJO NOGUERA HERNANDEZ	15.125 M ²	0.29995 %
21	D.ALFONSO NOGUERA HERNANDEZ	17.125 M ²	0.33961 %
22	D.JOSE BERNAL NOGUERA	9.750 M ²	0.19336 %
23	D.TOMAS FUENTES JORQUERA	18.000 M ²	0.35697 %
24	D.JUAN LARDIN NOGUERA	20.250 M ²	0.40159 %
TOTAL		5.042.473 M²	100 %

Todas las superficies están medidas en metros cuadrados, sal que indique Ha.

1.5.4.- SUPERFICIE Y LIMITES:

La superficie total de los Sectores es de 504 Hectáreas, 24 Areas y 73 centiáreas, equivalentes a 5.042.473 m².

Los límites de los terrenos quedan claramente definidos sobre el territorio en los planos de este Plan Parcial.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



2.1.- OBJETO:

El presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar el Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón y el Programa de Actuación Urbanística del área A-05-07 mediante la ordenación detallada y completa de los Sectores BCDF del P.Parcial citado y que se denomina "El Saladillo" clasificado de Suelo Urbanizable No Programado. Este sector procede de la agrupación de los sectores B, C, D y F del Programa de Actuación Urbanística, por lo que con este Plan Parcial se completa la ejecución de dicho Programa.

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

Se redacta el Plan Parcial de conformidad con las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación y el programa de Actuación Urbanística 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 BCDF queda prefijada la superficie destinada a Sistema General 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 $0.99955 \text{ m}^2/\text{m}^2$ lo cual arroja una superficie edificable de 504.247 m^2 .

- El aprovechamiento tipo es $0.095679 \text{ UU}/\text{m}^2$, conforme con los datos del Programa de Actuación Urbanística que se describen en el cuadro de la página siguiente:

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



CUADRO DE SUPERCIAS Y APROVECHAMIENTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA REFERENTES A ESTE SECTOR

SECTOR	ZONA	SUP. m ²	EDIFICAB. m ² /m ²	APROV. m ²	COEF.	Ap.Homog. U.U.
B	RESIDENCIAL			69.719	1,0	69.719
	HOTE-TURISTIC	804.000	0,1445	46.479	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
F	SGEL (parte proporc.)	701.723	0,0000	0	0,0	0
TOTAL SECTOR		5.042.473		504.247		461.255

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



2.3.- ALTERNATIVAS DE LA ORDENACION - CARACTERISTICAS:

En función de los elementos predeterminados por el Programa de Actuación Urbanística, 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 Programa de Actuación Urbanística y del Plan General Municipal de Ordenación.

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.
- La topografía del terreno.
- Las normas de ordenación, urbanización y edificación derivados del Programa de Actuación Urbanística y del Plan General Municipal de Ordenación.

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.

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



El equipamiento social y comercial se ha dispuesto en varias manzanas distribuidas de manera uniforme debido a la extensión de la urbanización.

El equipamiento deportivo se dispone en zonas de topografía suave y lo más próximo o anexo a las zonas verdes.

La superficie del Sector BCDF a ordenar mediante el presente Plan Parcial es de 5.042.473 m² de los cuales 3.489.000 m² corresponden al uso global residencial y Turístico-Hotelero; y 1.553.473 m² al uso global del Sistema General de Espacios Libres.

En la referida superficie se incluye la parte proporcional de terrenos de cesión obligatoria comprendidos en el Sector F en una superficie de 701.723 m².

-Superficie Sector (sin pp de F)	4.340.750 m ²
-Superficie P.P. Sector F.....	701.723 m ²
TOTAL.....	5.042.473 m ²

-S.G.E.L. perteneciente a los Sectores BCD	851.750 m ²
- " " " " F..	701.723 m ²
TOTAL.....	1.553.473 m ²

El proyecto de compensación establecerá la p/p del sector F entre los propietarios de manera equitativa.

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 4.340.750 m², a los que habría de añadir 701.723 m² de cesión obligatoria y a compensar los propietarios al Ayuntamiento pertenecientes al Sector F del Sistema General de Espacios Libres y que no son objeto de ordenación en este Plan Parcial, pues se ordenan mediante Plan Especial, ya aprobado definitivamente.

La superficie neta a ordenar una vez deducidos 851.750 m² del S.G.E.L. incluidos en el sector sería de 3.489.000 m².

- Superficie neta Sector BCDF...	3.489.000 m ²
- S.G.E.L. Sector BCDF.....	1.553.473 m ²
TOTAL SECTOR BCDF.....	5.042.473 m ²

=====

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



Realizada la ordenación del sector resulta:

- Suelo aprovechamiento lucrativo...	3.489.000	m ²
- " " " público.....	1.553.473	m ²
TOTAL.....	5.042.473	m ²

-Aprovechamiento lucrativo: El señalado por el Programa de Actuación Urbanística.

$$3.489.000 \text{ m}^2 \times 0.1445245 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 504.247 \text{ m}^2 \text{ (edificación)}$$

$$5.042.473 \text{ m}^2 \times 0.0999997 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 504.247 \text{ m}^2 \text{ (edificación)}$$

2.4.2.- SUELO PRIVADO:

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

- Residencial unifamiliar (RU).....	1.552.226	m ²
- Turístico-Hotelero (TH).....	293.259	m ²
- Servicios interés público y social	175.231	m ²
- Campo de Golf	603.000	m ²
TOTAL (suelo)	2.623.716	m ²

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

- Residencial unifamiliar (RU).....	302.548	m ²
- Turístico-Hotelero (RT).....	104.762	m ²
- Servicios interés público y social	96.937	m ²
(Edificación)	504.247	m ²

2.4.3.- SUELO PUBLICO:

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.....	30.000	m ²
BUP ...	30.000	m ²
EGB ...	50.566	m ²
Preescolar..	10.621	m ²
- Espacios libres (Sis. Local).....	299.592	m ²
- Viales y aparcamientos	549.497	m ²
TOTAL.....	910.274	m ²

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



- S.G.E.L. Sector B.....	45.000	m ²
C.....	376.500	m ²
D.....	430.250	m ²

	851.750	m ²
- S.G.E.L. Sector F.....	701.723	m ²

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 las manzanas 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.....	977.544	m ²
- Superficie edificable (edificación)	244.386	m ²
- Edificabilidad.....	0,25	m ² /m ²

2.4.4.2.- SUELO DE USO RESIDENCIAL TURISTICO-HOTELERO. **RT**

Está constituido por 15 parcelas de grandes dimensiones según se señala en el anexo de superficies donde se podrán realizar grandes complejos turísticos-hoteleros, teniendo en cuenta la superficie mínima de parcela establecida en el P.A.U que es de 400 m².

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 las mismas y del aprovechamiento asignado resulta:

- Superficie RT.....	828.455	m ²
- Superficie edificable.....	162.924	m ² (edif.)
- Edificabilidad.....	0,2	m ² /m ²

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



2.4.5.- SUELO DESTINADO A SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL:

Está constituido por los terrenos destinados a equipamientos de uso privado, Social, Comercial, Deportivo. En estas parcelas se materializa el resto 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.....	30.252 m ²
- Edificabilidad.....	1 m ² /m ²
- Superficie edificable.....	30.252 m ²
	(6 m ² edificación/viv.)

De la total superficie edificable se destinarán a:

Equipamiento	m ² (edificación)
Sanitario.....	8.000
Administrativo.....	2.000
Religioso.....	5.252
Asistencial	1.000
Cultural	6.000
Recretativo	2.000
Club ancianos	6.000

Todos estos equipamientos se agrupan en un solo sector con el fin de mejorar la funcionalidad de los servicios.

2.4.5.2.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL **EC**

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

- Superficie E.C.	51.645 m ²
- Edificabilidad.....	0,7 m ² /m ²
- Superficie edificable.....	36.151 m ² /viv.
- Estandar.....	7,17 m ² /viv.

2.4.5.3.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO **ED**

Lo constituyen la parcela denominada "ED" destinadas a albergar un campo de golf.

- Estandar.....	8 m ² /viv.
-----------------	------------------------

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



Superficies	m ² /viv.
ED del B.....	9.296 m ² x 0,1 = 929,60
ED del C.....	16.288 m ² x 0,1 = 1628,80
ED del D	14.752 m ² x 0,1 = 1475,20
Campo de Golf	603.000 m ² (0,00)
TOTAL	643.336 m ² 4 033,60

Independiente del Campo de Golf se cumplé el Estándar legal en cada sector de forma que en cada uno de ellos pueda utilizarse el equipamiento deportivo sin desplazamientos excesivos de sus habitantes.

2.4.6.- SUELO DESTINADO A CENTROS DOCENTES:

Está constituido por los terrenos destinados a equipamientos escolar "EE" localizado en varias parcelas donde se dispondrán los centros de EGB y Preescolar y el centro de BUP.

Dotaciones	m ²	B	C	D
Preescolar..	10.588	2.440	4.276	3.872
EGB	50.672	11.678	20.462	18.532
BUP.....	30.000	--	--	30.000
TOTAL	91.260			
	m ² /viv.			
Preescolar ..	2,10			
EGB	10,05			
BUP	4,29			
TOTAL	16,44			

Los anteriores coeficientes se cumplen en cada uno de los sectores, por lo que cada uno de ellos tendrá un EGB y un Preescolar proporcionado a sus habitantes.

El Centro de BUP se centraliza en un solo sector de forma que en el se de cabida a la totalidad de los habitantes del Plan Parcial. Para su cálculo se ha tenido en cuenta la totalidad del P.A.U. incluidos los sectores A y E (6.995 viviendas por 4,29 m² suelo dan 30.000 m² edificables).

2.4.7.- SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES.

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

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



2.4.7.1.- ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL EL

Lo constituyen las parcelas denominadas EL 1 a EL-6 las cuales serán destinadas al área de juego y recreo de niños y a parques y jardines.

El Sistema de Espacios Libres son conformes con el mínimo legal del 10% de la superficie de cada sector, excluida la superficie de los S.G.E.L.

- Estandar de Area de juegos.... 10 m²/viv.
- Estandar de Parques y Jardines , 54,302 m²/viv.

La superficie del área de juegos se ha calculado en base a 10 m²/viv., que es superior al estandar especificado por la L.S. de 6 m²/viv.

Espacio Libre	m ²	B	C	D
Area de juegos	50.400	11.600	20.360	18.440
Parque y jardines..	273.790	63.100	110.558	100.132
TOTAL E.L.	324.190			

$$324.190 \text{ m}^2 / 2.886.000 \text{ m}^2 = 11,20\% >10\%$$

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

- Superficie S.G.E.L. 851.750 m²
- Superficie S.G.E.L. (SECTOR F).... 701.723 m²

$$\text{TOTAL S.G.E.L.... } 1.553.473 \text{ m}^2$$

- Estandar: 1.553.473/5.042.473 = 30%

2.4.8.- SUELO DESTINADO A SERVICIOS TECNICOS:

Está constituido por aquellas parcelas denominadas "ST" 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."

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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 de 1 mt. y bandas de aparcamientos y aceras a ambos lados.

- Rondas Norte, Sur y Este, de 12'20 m. de ancho con calzada, banda de aparcamiento lateral según tramos y aceras a ambos lados de 1.5 mts.

- Diagonal, Meridiana Norte y Sur, de 12'20 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 de 1.5 mts.

- La red viaria se realizará mediante la adaptación de los itinerarios peatonales a minusválidos conforme a la ley regional aplicable en el momento de la redacción del proyecto de urbanización de modo que se asegure la accesibilidad de las futuras viviendas por itinerarios practicables.

2.4.9.2.- APARCAMIENTOS:

La red de aparcamientos está constituida por 1.940 plazas de aparcamiento conforme se indica en planos y los anexos a la red viaria que se disponen en línea.

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

- P-1.....	194	plazas
- P-2.....	396	"
- P-3.....	251	"
- P-4	567	"
- P-5	278	"
- P-6	192	"

TOTAL.....1.940 Plazas.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



A esta previsión de plazas de aparcamiento habría que añadir las situadas en el interior de las parcelas.

- Standard: Sup. máx. construida 15,00 m²
- 1 plaza/100 m² de edificación. *en R.O.T.*
- 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 40 plazas.

2.4.10.- NUMERO DE VIVIENDAS.

A efectos del cálculo de estandares y en base a un módulo de 100 m²/viv. resulta un número de viviendas de 5.042 viv., ya que $(5.042.473 \times 0,1) / 100 = 5.042$.

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

b) El entronque o acometida a la red general municipal se realizará desde la acometida única del Taibilla a la Urbanización en la situación del P.Parcial del Sector A. Para el cálculo del depósito acumulador se considerará una dotación de 250 litro/hab./día, reserva para un mínimo de un día y un coeficiente de simultaneidad del 0'70 en función del índice de estacionalidad máximo previsto.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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 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, 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 preveer consumos de agua distintos de los usuales. La dotación de agua será de 250 litros diarios por habitante, con un coeficiente punta total por hora y estaciones de 2,4.

j) Características de la red. Las tuberías de la red se construirán con tuberías de polietileno, con junta y sobre lecho de arena, pero siempre siguiendo los criterios de la Ordenanza Municipal del Servicio de Aguas (Sogesur), y teniendo un recubrimiento al menos 80 cm., sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente, a una presión de 2 atmósferas.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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 para la evacuación de aguas pluviales a la rambla, 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. Para el saneamiento de la zona sur será preciso disponer 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 aprox. 50 metros y en los cambios de dirección y pendiente.

f) El diámetro mínimo de la red será de 300 mm. Las acometidas desde parcelas serán de 200 mm. de diámetro.

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

h) Bases de Cálculo: Se considera una dotacion 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 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, con una pendiente minima del 4%, y teniendo un recubrimiento al menos 1 m., sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente. .

j) El cruce de la rambla para acceder a la Estación Depuradora se realiza por tubería en hierro fundido con las secciones necesarias y con pendiente suave.

Los apoyos se realiza con cimentación sobre firme en el lecho de la rambla con separación verticales entre soportes de sujeción a la tubería, intregandolo en el paisaje.

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 del Sector B-C-D-F al transformador, 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. El cable irá ubicado en una zanja de 1'10 m. de profundidad y 0'60 m. de ancha. Los cruces de calzadas se ejecutarán embutiendo el cable en un tubo hormigonado o pasatubos.

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.

Los transformadores serán de 400 ó 630 tipo normalizado por Iberdrola, con primario para 20 K.V. y el secundario para una tensión de suministro de 220/380 V.

Los puentes de baja tensión de enlace entre los transformadores y los cuadros de salida serán cables unipolares de aluminio de 240 m/m² de sección, con aislamiento y cubierta de polietileno reticulado.

Toda la maquinaria, seccionadores y aparamenta 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

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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 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 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.

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

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

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

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:

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.

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



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 siguientes:

Categoría de la Vía	Nivel Luminoso mínimo (lux)	Coefficiente Uniformidad mínimo	Potencia instalada máxima (w/m ²)
Primer orden	25	medio 0,65 general 0,35	3
Segundo orden	20	0,55 0,30	2
Tercer orden	16	0,50	1,5
Parques, jardines, paseos	10	--	1

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.

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 éste 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

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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 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 preveerá 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.

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

2.4.11.5.- RED TELEFONICA:

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.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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.

2.5. CUMPLIMIENTO DEL ART.46 DEL RPU

2.5.1.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

Las obras de urbanización se ejecutarán por el sistema de compensación. Este sistema podrá ser modificado y pasar al de cooperación si así lo solicitan los propietarios que representen más del 50% de la superficie del sector y esto sea aceptado por el Ayuntamiento.

2.5.2.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

1º.- El plazo de ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios será el indicado en el plan de etapas de este Plan Parcial.

2º.- A construir los centros deportivos y sociales señalados en el Plan Parcial.

3º.- A constituir una entidad urbanística de conservación junto con el sector A (ya en construcción) para la conservación de la Urbanización.

2.5.3. GARANTIAS

Se debe establecer la garantía de la evaluación de los costes de urbanización como señalan los arts. 46c del RPU y 20.1 de la ley 12/1986 de 20 de Diciembre.

2.5.4 MEDIOS ECONOMICOS

La totalidad de los medios económicos para la ejecución de la urbanización serán los recursos propios del urbanizador.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



3. ORDENANZAS REGULADORAS

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



GENERALIDADES

Las ordenanzas de las zonas de este Plan Parcial tienen carácter complementario a las del Plan General, por lo que éste último regirá con carácter subsidiario en todo aquello no previsto en estas ordenanzas.

3.1.- ZONA RU . RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- Edificabilidad máxima: 0.20 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas, (7 m.).
- Ocupación máxima: 35 % de la superficie del solar
- Parcela mínima: 250 m²
- Retranqueos: 3 metros desde la fachada y resto de linderos se destinarán a jardín.
- Garajes : Podrá adosarse a un lindero que no sea de fachada, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud, no computa edificabilidad, si ocupación, incluso cuarto de máquinas e instalaciones, máximo 20 m².
- Aparcamientos mínimos: 1 cada vivienda
- Otras tipologías compatibles:

Residencial Unifamiliar Pareada (RUP) con proyectos completos de las dos viviendas. El conjunto respetará el retranqueo de 3 mts. a su alrededor.

Residencial Unifamiliar en hilera (RUH), con proyectos completos de conjunto y respetará el retranqueo de 3 m. a todo el perímetro.

USOS O ACTIVIDADES:

Uso característico: Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)

Usos compatibles:

- Equipamientos Básicos
- Terciarios Administración
- Espacios libres
- Deportivo

Usos incompatibles:

- Industrial
- Equipamiento Recreativo Abierto

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



3.2.- ZONA RT. RESIDENCIAL TURISTICO-HOTELERA

- **Edificabilidad máxima:** 0.36 m²/m²
- **Altura máxima:** 2 plantas (7 m)
- **Ocupación máxima:** 45 % de la superficie del solar
- **Superficie mínima:** Parcelas de 400 m²
- **Retranqueos:** 3 metros desde la fachada y linderos que se destinarán a jardín.
- **Garajes :** podrán adosarse a los linderos que no sean de fachada, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud, no computa edificabilidad, si ocupación, incluso cuarto de máquinas e instalaciones, máximo 20 m².
- **Aparcamientos mínimos:** 1 cada 100 m² de edificación.

USOS O ACTIVIDADES:

Uso característico: Turístico-Hotelero. En este uso quedan comprendidos los usos de hotel, aparthotel, apartamentos y bungalow, en régimen de ocupación temporal, así como regímenes de propiedad compartida y otros similares, que supongan una movilidad ocupacional.

Usos compatibles:

- Equipamientos Básicos
- Espacios libres
- Deportivo
- Terciario administración

Usos incompatibles:

- Industrial
- Equipamiento Recreativo Abierto

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



3.3.- ZONA C. COMERCIAL

- Edificabilidad máxima: 0.7 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas (7 m.)
- Ocupación máxima: 70 % de la superficie del solar
- Parcela mínima: 2.500 m²
- Aparcamientos mínimos: 1 cada 100 m² de edificación.

USOS O ACTIVIDADES:

Uso característico: Comercial

Usos compatibles

- Equipamiento terciario
- Equipamientos básicos

Usos incompatibles:

- Industrial
- Equipamiento Recreativo Abierto

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



3.4.- ZONA ES. EQUIPAMIENTO SOCIAL

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas, (7 m.)
- Ocupación máxima: 100% de la superficie del solar
- Aparcamientos mínimos: 1 cada 100 m² de edificación
- Parela mínima: La indicada en esta ordenanza para cada uso característico

USOS O ACTIVIDADES:

Uso característico: Equipamiento social

De la total superficie edificable se destinarán a:

Equipamiento	m ² (edificación)
sanitario	8.000
Administrativo	2.000
religioso	5.252
asistencial	1.000
cultural	6.000
recreativo	2.000
club ancianos	6.000

Usos compatibles:

- Usos complementarios de los anteriores

Usos incompatibles:

- Resto de usos

3.5.- ZONA H. EQUIPAMIENTO HOTELERO-CLUB SOCIAL DEL CAMPO DE GOLF

- Edificabilidad máxima: 0.5 m²/m²
- Altura máxima: 3 plantas, (10 m.)
- Ocupación máxima: 55 % de la superficie del solar
- Aparcamientos minimos: 1 cada 100 m² de edificación

USOS O ACTIVIDADES:

Uso característicos: Hotel

Usos compatibles:

- Uso deportivo, de equipamientos, terciarios, restaurantes, sociales, culturales, de ocio e instalaciones de tipo turístico-hoteleras.

Usos incompatibles:

- Resto de usos.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



3.6.- ZONA D. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

- Edificabilidad máxima: $0.1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altura máxima: 1 planta, (5 m.)
- Ocupación máxima: 12 % de la superficie del solar
- Aparcamientos mínimos: 1 cada 100 m^2 de edificación

USOS O ACTIVIDADES:

Uso característico: Uso exclusivo Deportivo

Usos incompatibles:

- Resto de usos

3.7.- ZONA DG. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-GOLF

- Edificabilidad máxima: $0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

USOS O ACTIVIDADES:

Uso característico: Campo de Golf

Usos incompatibles:

- Resto de usos

3.8.- ZONA EE. EQUIPAMIENTO ESCOLAR

- Edificabilidad máxima: De acuerdo a las necesidades del equipamiento
- Altura máxima: 2 plantas (7 m.)

USOS O ACTIVIDADES:

Uso característico: Equipamiento Docente

Usos compatibles:

- Cultural o deportivo complementario del uso escolar

Usos incompatibles:

- Resto de usos

3.9.- ZONA ST. SERVICIOS TECNICOS

- Edificabilidad máxima: De acuerdo a las necesidades del equipamiento
- Altura máxima: 7 m.

USOS O ACTIVIDADES:

Uso característico: Servicios técnicos que constituyen las infraestructuras básicas de la urbanización

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



Usos compatibles:

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

Usos incompatibles:

- Cualquier otro uso

3.10.- ZONA EL. ESPACIOS LIBRES

USO GENERICO:

Espacios libres de uso público

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

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



4.- SISTEMA DE ACTUACION.

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



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 o de cooperación en los casos previstos en el punto e) de éste 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 iniciativa privada, por lo que no será necesaria la convocatoria de concurso para su ejecución.

d) Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la documentación, cesión al Ayuntamiento del Sector F, etc.. de la urbanización en proporción al % de propiedad y mientras todo no lo realicen estarán sujetos a no poder segregar, etc.. 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.

Pasado el plazo previsto en el plan de etapas para la constitución de las juntas de compensación sin que éstas se constituyan o se incumplieran los plazos de actuación previstos, se prodrá cambiar el sistema de actuación de cooperación para todo o parte del ámbito del Plan Parcial.

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.
- 10% del aprovechamiento lucrativo.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - 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
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



5.- APROVECHAMIENTO TIPO

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



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 B-C-D

-Superficie construible de uso residencial
unifamiliar RU265.091 m²/ed
-Superficie construible de uso turístico-
hotelero y de equipamientos privados.....186.731 m²/ed

TOTAL SUP. CONSTR..... 451.822 m²/ed

-Superficie Sector B-C-D-..... 4.340.750 m²
-Superficie parte proporcional Sector F.....701.723 m²

SUP. TOTAL..... 5.042.473 m²

-Coeficientes de homogeneización s/P.A.U.
En usos residencial..... 1
En otros usos..... 0'80

-Aprovechamiento lucrativo homogeneizado.

302.548 m² x 1.....302.548 U.U.
175.195 m² x 0'80.....140.150 U.U.
26.503 m² x 0'70..... 18.552 U.U.

TOTAL.....461.250 U.U./hom.

-Aprovechamiento tipo del sector.

461.250 / 5.042.473 = 0'0915 U.U./m²

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



6.- PLAN DE ETAPAS - UNIDADES DE EJECUCION

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



6.1.- DETERMINACIONES GENERALES

El Plan Parcial se ejecutará en tres etapas o Unidades de Ejecución, que denominamos etapa B, etapa C y etapa D, por coincidir con los Sectores B, C y D del P.A.U. No obstante, al integrarse estos tres sectores en uno sólo, el sector BCD, las obras a desarrollar en cada etapa no coincidirán con los límites de los antiguos sectores por las necesidades impuestas por los Sistemas Generales.

6.2.- ETAPAS DE URBANIZACION

PRIMERA ETAPA:

Comenzará a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y tendrá una duración de cuatro años.

1er. año: Constitución de la Junta de Compensación

2do. año: Presentación de los proyectos de reparcelación, urbanización y compensación.

A partir de la Aprobación Definitiva del proyecto de urbanización se realizarán las obras exteriores de entronque de agua potable, depuradora, telefonía y electrificación. Se realizará la urbanización completa de esta etapa.

El Campo de Golf deberá realizarse en ésta etapa obligatoriamente y con independencia de que se constituya la Junta de Compensación o se haya tramitado el proyecto de reparcelación, ya que el Campo de Golf no genera edificabilidad. El proyecto de Campo de Golf podrá formar parte del proyecto de urbanización del Sector o bien tramitarse independientemente siempre que resuelva sus infraestructuras y conexión con la red viaria.

SEGUNDA ETAPA:

Comenzará al final de la primera etapa y tendrá una duración de cuatro años.

Se realizará la urbanización completa de esta etapa.

TERCERA ETAPA:

Comenzará al final de la segunda etapa y tendrá una duración de cuatro años.

Se realizará la urbanización completa de esta etapa.

Se realizará el acceso definitivo de la carretera MU-3315.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



6.3.- ETAPAS DE EDIFICACION

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

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

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



7.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - 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:

1°. 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.

2°. 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.

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, asimismo, 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 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

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



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 volúmen destinado a usos comerciales y de equipo, o el volúmen 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 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 103 pts/m², lo cual nos da un valor total de **519.449.700,- 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.

SISTEMAS GENERALES

Incluyendo S.G. de Red Viaria, Expropiaciones en terrenos exteriores al área del P.Parcial, Abastecimiento, Electricidad, Telefonía y Plantación y Acondicionamiento de Sistemas Generales de Espacios Libres, incluso obras exteriores de infraestructura

161.700.000.-PTAS.

B:
760.231.000.-PTAS.

C:
2.017.177.250.-PTAS.

D:
1.145.573.310.-PTAS.

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



DESGLOSE DE LOS COSTOS DE URBANIZACION ENTRE SISTEMAS
GENERALES Y LOCALES

Sistemas	Pesetas

Generales	161.700.000
Locales	3.922.981.560

TOTAL	4.084.681.560.- PESETAS

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.

1.096.089.356,- Pesetas

B) RED DE AGUA:

Incluye la red interior de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, depósitos, conexión con la red general y estaciones de bombeo necesarias.

684.201.273,-Pesetas

C) RED DE SANEAMIENTO:

Incluye la red interior, la depuradora de los sectores y las estaciones de bombeo necesarias.

810.910.000,-Pesetas

D) JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO:

162.253.380,-Pesetas

E) ELECTRIFICACION:

641.650.412,-Pesetas

F) ALUMBRADO PUBLICO:

405.633.611,-Pesetas

G) TELEFONIA:

283.943.528,-Pesetas

TOTAL DEL PRESUPUESTO: 4.084.681.560,-Pesetas

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



7.2.-ESTUDIO ECONOMICO

7.2.1. VALOR DEL SUELO. .

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 103 pts/m²,
lo cual nos da un valor total de **519.449.700,- Pesetas.**

7.2.2. VALOR DE LA URBANIZACION

VALOR DEL SUELO	519.449.700.-Ptas.
COSTE URBANIZACION	4.084.681.560.-Ptas.

COSTE TOTAL	4.604.131.260.-Ptas.

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



PREVISION DEL GASTO:

Cuatrenio	Sector	Porcentaje	Ptas.
1	B	50%	380.115.500.-
	C	30%	534.772.650.-
	S.G.	30%	48.510.000.-
			963.398.150.-
2	B	50%	380.115.500.-
	C	40%	884.413.525.-
	S.G.	40%	64.680.000.-
			1.329.209.025.-
3	C	30%	712.636.775.-
	D	30%	305.415.760.-
			1.018.052.535.-
4	D	70%	774.021.850.-
			774.021.850.-

Resumen por cuatrienios:

Cuatrenio	Pesetas
1	963.398.150.-
2	1.329.209.025.-
3	1.018.052.535.-
4	774.021.850.-

	4.084.681.560.-

CUADRO DE FINANCIACION:

Recursos propios	--
Cuenta de financiación	4.084.681.560.-Ptas.

TOTAL	4.084.681.560.-Ptas.

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



CUADRO DE FINANCIACION PREVISTA:

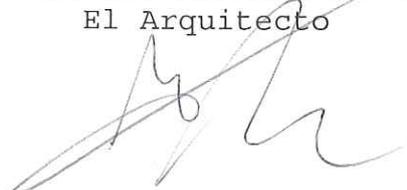
Toda la financiación va a cargo de los Promotores de la urbanización.

Cuatrenio	Previsión sin gastos financieros	Gastos Financieros
1	963.398.150.-	95.272.905.-
2	1.329.209.025.-	303.203.661.-
3	1.018.052.535.-	319.010.166.-
4	774.021.850.-	185.765.244.-

Previsión de ingresos:

Como hipótesis de trabajo se presupone que las venta de solares se realizan a medida que estos se han urbanizado totalmente, no antes, y sin tener en cuenta las cantidades a cuenta tomadas, ni los contratos de reserva de localización que se hubieran realizado. De esta forma el resultado final arrojará un margen de seguridad sobre la cuenta de resultados final.

Murcia Octubre de 1999
El Arquitecto


Juan Francisco Chumilla Valderas

**PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON**



**RESUMEN DE SUPERFICIES
* SUPERFICIES DE SUELO**

Sector "BCDF"	TOTAL	S.G.E.L.	Superficie ordenada	
B	849.000	45.000	804.000	
C			806.000 + 603.000 -----	(Golf)
	1.785.500	376.500	1.409.000	
D	1.706.250	430.250	1.276.000	
F	701.723	701.723	0	
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	5.042.473	1.553.473	2.886.000 603.000 ----- 3.489.000	(Golf)

**SUPERFICIES DE EDIFICACION
EDIFICACION (M²)**

	Tur-Hot	Residencial	N° viviendas equivalentes
	46.479	69.719	1.162
(Golf)	54.950 + 26.504 ----- 81.454	122.181	2.036
	73.766	110.648	1.844
	0	0	0
(Golf)	175.195 + 26.504 ----- (40%) 201.699	(60%) 302.548	5.042
Total (100%)		504.247	

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



Esta cantidad se desglosa de la siguiente forma:

Servicios	96.937
Tur-Hot	104.762
Residencial	302.548
TOTAL	504.247

INDICES DE EDIFICABILIDAD

Con edificabilidad de $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ necesitamos, para Residencial Unifamiliar (RU), $302.548/0,20 = 1.512.740 \text{ m}^2$, por lo que queda para Residencial Turístico-hotelero $1.805.999 - 1.512.740 = 293.259 \text{ m}^2$.

Por tanto, la edificabilidad para la zona TT será de:

$$\frac{104.762}{293.259} = 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



A N E X O C U A D R O
D E
C A R A C T E R I S T I C A S
D E
E D I F I C A C I O N

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



B

PARCELA USO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD	
		M ² .		M ² .
B1 - R. UNIFAMILIAR		19.830		3.966,00
B2 - " "		35.258		7.051,60
B3 - " "		52.642		10.528,40
B4 - " "		36.528		7.305,60
B5 - " "		23.592		4.718,40
B6 - " "		20.207		4.041,40
B7 - " "		21.444		4.288,80
B9 - " "		28.362		5.672,40
B10 - " "		26.756		5.351,20
B11 - " "		12.182		2.436,40
B12 - " "		4.698		939,60
B14 - " "		13.639		2.727,80
B15 - " "		13.657		2.731,40
B16 - " "		2.287		457,40
B17 - " "		10.287		2.057,40
B18 - " "		28.437		5.687,40
B19 - " "		10.732		2.146,40
B20 - " "		27.358		5.471,60
B21 - " "		11.223		2.244,60
B22 - " "		19.605		3.921,00
TOTAL RU B		418.724		83.745,00

C

PARCELA USO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD	
		M ² .		M ² .
C1 - R. UNIFAMILIAR		34.855		6.971,00
C3 - " "		17.783		3.556,60
C4 - " "		28.654		5.730,80
C5 - " "		29.718		5.943,60
C6 - " "		15.849		3.169,80
C7 - " "		22.579		4.515,80
C8 - " "		16.248		3.249,60
C9 - " "		21.943		4.388,60
C10 - " "		14.495		2.899,00
C11 - " "		11.000		2.200,00
C12 - " "		38.299		7.659,80
C13 - " "		30.041		6.008,20
TOTAL RU C		281.464		56.293,00

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



D

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	
		SUPERFICIE M ² .	M ² .
D1	R. UNIFAMILIAR	21.520	4.304,00
D2	"	19.544	3.908,80
D3	"	26.759	5.351,80
D4	"	33.788	6.757,60
D5	"	7.535	1.507,00
D6	"	14.582	2.916,40
D7	"	16.075	3.215,00
D8	"	37.649	7.529,80
D9	"	33.740	6.748,00
D10	"	16.838	3.367,60
D11	"	6.957 ²¹⁸⁸²	1.391,40
D12	"	29.545	5.909,00
D13	"	17.266	3.453,20
D14	"	17.066	3.413,20
D16	"	36.789	7.357,80
D17	"	25.126	5.025,20
D18	"	23.237	4.647,40
D19	"	30.827	6.165,40
D20	"	39.760	7.952,00
D21	"	23.450	4.690,00
D22	"	9.048 ²⁹⁵⁴⁸	1.809,60
D26	"	16.013	3.202,60
D27	"	23.510	4.702,00
D28	"	18.604	3.720,80
D30	"	26.365	5.273,00
D31	"	19.687	3.937,40
D33	"	25.595	5.119,00
D34	"	20.161	4.032,20
D36	"	16.264	3.252,80
D37	"	22.742	4.548,40
TOTAL RU D		676.042	135.208,00
TOTAL RU.....		1.376.230	275.246,00

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



B

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
		M ² .	M ² .
B8 -	RT.TURIS-HOTELER	23.078	8.308,00
B13 -	" "	29.764	10.715,00
TOTAL RT B		52.842	19.023,00

C

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
		M ² .	M ² .
C2 -	RT.TURIS-HOTELER	34.281	12.341,20
C14 -	" "	23.922	8.611,92
C15 -	" "	30.539	10.994,20
C16 -	" "	21.484	7.734,24
C17 -	" "	20.129	7.246,44
TOTAL RT C		130.355	46.928,00

D

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
		M ² .	M ² .
D15 -	RT.TURIS-HOTELER	20.618	7.422,50
D23 -	" "	42.792	15.405,20
D24 -	" "	36.303	13.069,10
D25 -	" "	6.748	2.429,20
D29 -	" "	12.105	4.357,70
D32 -	" "	18.439	6.638,00
D35 -	" "	21.792	7.845,10
D38 -	" "	24.840	8.942,20
TOTAL RT D		183.637	66.109,00
TOTAL RT.....		366.834	132.060,00

~~No incluye el D-32~~

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



CUADRO RESUMEN

RU	SUPERFICIE M ² .	EDIFICABILIDAD M ² /M ²
B1	19.830	3.966,00
B2	35.258	7.051,60
B3	52.642	10.528,40
B4	36.528	7.305,60
B5	23.592	4.718,40
B6	20.207	4.041,40
B7	21.444	4.288,80
B9	28.362	5.672,40
B10	26.756	5.351,20
B11	12.182	2.436,40
B12	4.698	939,60
B14	13.639	2.727,80
B15	13.657	2.731,40
B16	2.287	457,40
B17	10.287	2.057,40
B18	28.437	5.687,40
B19	10.732	2.146,40
B20	27.358	5.471,60
B21	11.223	2.244,60
B22	19.605	3.921,00
TOTAL B	418.724	83.745,00
C1	34.855	6.971,00
C3	17.783	3.556,60
C4	28.654	5.730,80
C5	29.718	5.943,60
C6	15.849	3.169,80
C7	22.579	4.515,80
C8	16.248	3.249,60
C9	21.943	4.388,60
C10	14.495	2.899,00
C11	11.000	2.200,00
C12	38.299	7.659,80
C13	30.041	6.008,20
TOTAL RU	281.464	56.293,00

RT	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² /M ²
B8	23.078	8.308,00
B13	29.764	10.715,00
TOTAL B	52.842	19.023,00

RT	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² /M ²
C2	34.281	12.341,20
C14	23.922	8.611,92
C15	30.539	10.994,20
C16	21.484	7.734,24
C17	20.129	7.246,44
TOTAL C	130.355	46.928,00

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



RU	SUPERFICIE M ² .	EDIFICABILIDAD M ² /M ²
D1	21.520	4.304,00
D2	19.544	3.908,80
D3	26.759	5.351,80
D4	33.788	6.757,60
D5	7.535	1.507,00
D6	14.582	2.916,40
D7	16.075	3.215,00
D8	37.649	7.529,80
D9	33.740	6.748,00
D10	16.838	3.367,60
D11	6.957	1.391,40
D12	29.545	5.909,00
D13	17.266	3.453,20
D14	17.066	3.413,20
D16	36.789	7.357,80
D17	25.126	5.025,20
D18	23.237	4.647,40
D19	30.827	6.165,40
D20	39.760	7.952,00
D21	23.450	4.690,00
D22	9.048	1.809,60
D26	16.013	3.202,60
D27	23.510	4.702,00
D28	18.604	3.720,80
D30	26.365	5.273,00
D31	19.687	3.937,40
D33	25.595	5.119,00
D34	20.161	4.032,20
D36	16.264	3.252,80
D37	22.742	4.548,40
TOTAL D	676.042	135.208,00
TOTAL RU	1.376.230	275.246,00

RT	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² /M ²
D15	20.618	7.422,50
D23	42.792	15.405,20
D24	36.303	13.069,10
D25	6.748	2.429,20
D29	12.105	4.357,70
D32	18.439	6.638,00
D35	21.792	7.845,10
D38	24.840	8.942,20
TOTAL D	183.637	66.109,00
TOTAL RT	366.834	132.060,00

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



SERVICIOS	SUPERFICIE M ² .	EDIFICABILIDAD M ² /M ²
C.GOLF	603.000	--
ED.	40.336	4.034
EC	51.645	36.151
ES	30.252	30.252
H	53.008	26.504
TOTAL	778.241	96.941

USO	EDIFICACION SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² /M ²
RU	1.376.230	275.246
RT	366.834	132.060
SERV	778.241	96.941
TOTAL	2.521.305	504.247

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



USO	SUPERFICIE B	EDIFICABIL B	SUPERFICIE C	EDIFICABIL C	SUPERFICIE D	EDIFICABIL D
RU	418.724	83.745	281.464	56.293	676.042	135.208
RT	52.842	19.023	130.355	46.928	183.637	66.109
ES	30.252	30.252	--	--	--	--
EC	51.645	36.151	--	--	--	--
GOLF	--	--	603.000	--	--	--
ED	9.296	930	16.288	1.629	14.752	1.475
EE	14.118	--	24.738	--	54.404	--
H	--	--	53.008	26.504	--	--

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



PARCELA	USO	M ²	SUPERFICIE M ²	EDIFIC.
C.GOLF	-- EQUIP. DEPORTIVO		603.000	--
ED.	-- EQUIP. DEPORTIVO		40.336	4.034
EC	-- EQUIP. COMERCIAL		51.645	36.151
ES	-- " SOCIAL		30.252	30.252
H	-- HOTELERO		53.008	26.504
TOTAL			778.241	96.941

EL 1-	ESPACIOS LIBRES	11.600
EL 2-	ESPACIOS LIBRES	63.100
EL 3-	ESPACIOS LIBRES	29.938
EL 4-	ESPACIOS LIBRES	27.352
EL 5-	ESPACIOS LIBRES	36.646
EL 6-	ESPACIOS LIBRES	36.982
EL 7-	ESPACIOS LIBRES	118.572
S.G.E.L.	SIST. GENER. ESP. LIB.	363.068
S.G.E.L.	SIST. GENER. ESP. LIB.	443.682
SERVICIOS TECNICOS		45.000
EE --	EQUIP. ESCOLAR	91.260
P-1 --	APARCAMIENTOS	5.700
P-2 --	APARCAMIENTOS	8.542
P-3 --	APARCAMIENTOS	7.105
P-4 --	APARCAMIENTOS	12.108
P-5 --	APARCAMIENTOS	5.735
P-6 --	APARCAMIENTOS	4.328

RESUMEN DE CUANTIFICACIONES

	EDIFICIACION SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² / M ²
RU	1.376.230	275.246
RT	366.834	132.060
SERVICIOS	778.241	96.941
TOTAL	2.521.305	504.247

PLAN PARCIAL
SECTOR "B-C-D-F" - EL SALADILLO
MAZARRON



CUADRO RESUMEN

	B	C	D	TOTAL
RU	418.724	281.464	676.042	1.376.230
RT	52.842	130.355	183.637	366.834
DEPORTIVO	9.296	16.288 603.000 (GOLF)	14.752	643.336
ESCOLAR	14.118	24.738	52.404	91.260
COMERCIAL	51.645	--	--	51.645
SOCIAL	30.252	--	--	30.252
HOTELERO	--	53.008	--	53.008
JARDINES	74.700	130.918	118.572	324.190
S.G.E.L.	--	363.068	443.682	806.750
E.DEPURAD	45.000	--	--	45.000
APARCAM.	14.242	7.105	22.171	43.518
TOTAL	710.819	1.609.944	1.511.260	3.832.023
SUELO	849.000	1.785.500	1.706.250	4.340.750



MURCIA SEPTIEMBRE 1. 1998
EL ARQUITECTO

JUAN FRANCISCO CHUMILLA VALDERAS