

bpm



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA

ENRIQUE PEREZ PINAR Y JOSE BERNAL ALARCON. BPM ARQUITECTOS C.B.
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
CALLE ENTIERRO DE LA SARDINA, EDIF. SAN ROMAN. BAJO. 30.004. MURCIA

Diligencia: Aprobado definitiva-
mente por Excmo. Sr. Consejero
con fecha 21-7-06

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.

EL TECNICO



**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 49b DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAZARRON.**

**SECTOR 2 "EL ALGARROBO" (2ª FASE) Y REVISIÓN DEL
SECTOR 1 "EL ALGARROBO" (1ª FASE)**

PROMOTOR: HUERTOS DE MAZARRÓN SL

ARQUITECTOS: ENRIQUE PEREZ PINAR Y JOSE BERNAL ALARCON

DICIEMBRE DE 2005



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Visado Telemático
Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 1

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

INDICE

1. MEMORIA

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1 ANTECEDENTES

1.1.2 APARTADOS DE LA MODIFICACION

1.1.3 GENERALIDADES

A.- MEDIO FISICO

B.- USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

C.- VALORES PAISAJISTICOS, ECOLOGICOS, URBANOS ETC...

D.- PATRIMONIO HISTORICO SINGULAR

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

1.2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

1.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1 MODIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL P. GENERAL, P.A.U. Y P.P. EN EL SECTOR 1

1.3.1.1 VARIACION DE LAS DETERMINACIONES DEL P.A.U.

1.3.1.2 VARIACION DE LAS DETERMINACIONES DEL P.P.

1.3.1.3 ZONIFICACION

1.3.1.4 ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO RESID. RU-1 Y RU-2 Y TERCARIO TURISTICO

1.3.1.5 CUADROS DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD

1.3.1.6 DEFINICION DE VIALES PRIVADOS EN INTERIOR DE MANZANAS.

1.3.2 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL SUELO DE AMPLIACIÓN. SECTOR 2

1.3.2.1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1 DETERMINACIONES

3.2 DISPOSICIONES GENERALES

3.3 INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA.

3.3.1 ABASTECIMIENTO DE AGUAS

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

3.3.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

3.3.4 ACCESOS

3.3.5 ESTUDIO HIDROLÓGICO



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 2

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

- 3.3.6 MEDIO NATURAL
- 3.3.7 INFRAESTRUCTURAS DE TURISMO
- 3.3.8 PATRIMONIO HISTORICO
- 3.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- 4.1 CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 4.2 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS
- 4.3 VIABILIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

6. INFORMES SECTORIALES.

- 6.1.- DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
- 6.2.- CONFEDERACIÓN HIDROGRAFICA DEL SEGURA
- 6.3.- EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS Y MANCOMUNIDAD DE CANALES DEL TAIBILLA
- 6.4.- IBERDROLA
- 6.5.- DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL
- 6.6.- DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA
- 6.7.- DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y COSTAS
- 6.8.- DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TURISMO
- ACUERDO MUNICIPAL PARA PRESERVAR EL TRAZADO DE LA VIA VERDE

En este documento se han destacado, subrayando en amarillo, los cambios introducidos respecto del documento visado con fecha 16/11/2004 para adaptar esta Modificación Puntual a las recomendaciones del informe emitido por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Urbanismo



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 3

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 49b DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MAZARRON.

1. MEMORIA

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1 ANTECEDENTES

El Municipio de Mazarrón dispone actualmente como instrumento de Ordenación Urbanística de un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en mayo de 1991.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que se desarrolla afecta a los terrenos situados en el paraje "El Algarrobo", encontrándose actualmente en la siguiente situación urbanística:

- Por un lado, afecta a los terrenos recalificados por la Modificación Puntual Nº 22 que tienen aprobado todo el planeamiento (P.A.U. y Plan Parcial), habiéndose transformado en un suelo Urbanizable Programado equivalente a Suelo Urbanizable Sectorizado de la actual Ley del Suelo de la Región de Murcia. Lo denominamos en adelante **Sector 1**. Las determinaciones definidas en la Modificación Puntual y en el P.A.U. son las siguientes:

Superficie de la actuación:	783.758,00 m ²	
Sistema General de Espacios Libres:	208.722,29 m ²	
Superficie del sector:	575.035,71 m ²	
Intensidad global	0.1 m ² /m ²	
Superficie ordenada:	783.758 m ²	
Edificación total	0.1 x 783.758 m ² = 78.375,8 m ²	
Residencial	= 0,06 m ² /m ²	47.025,48 m ²
Terciario Turística	= 0,04 m ² /m ²	31.350,32 m ²

- Por otro, a unos terrenos que se pretende incorporar a la actuación, colindantes por el sur con los definidos como Sector 1, que quedan delimitados en los planos de este documento, encontrándose clasificados en el P.G.O.U. de Mazarrón como Suelo No Urbanizable Agrícola Extensivo (SNUAE) y que mediante esta Modificación Puntual pasan a Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), transformándose en el **Sector 2**. La superficie de estos terrenos es de 38,3077 Has. (383.077 m²). Actualmente se encuentra con Aprobación inicial el documento de la Modificación Puntual Nº 49 que desarrollamos.

La delimitación de los terrenos objeto de esta modificación se ha hecho siguiendo los límites de la propiedad; los cuales coinciden con elementos geográficos que definen claramente el ámbito de esta actuación y que se exponen en el punto 1.1.3. apartado A.

El Expediente de modificación se inicia a instancias del promotor actual de la urbanización "Mazarrón Country Club" en la finca "EL ALGARROBO", D. Antonio Subiela Hernández con DN122.962.035 y domicilio en calle Alfonso X el Sabio nº 8, 1º, C, actuando en nombre y representación de la mercantil Huertos de Mazarrón S.L. con domicilio social en calle del Pino nº 24 de Mazarrón, Murcia.

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Visado Telemático
22/12/2005
1406671299
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ



Se adjuntó como anexo en los anteriores documentos de esta Modificación Puntual título de propiedad de la finca "EL ALGARROBO", así como fotocopia del D.N.I. del propietario.

1.1.2 APARTADOS DE LA MODIFICACION

Según lo establecido en los artículos 72.4 del T.R.L.S. y 14 a 42 del Reglamento de Planeamiento, así como el Art. 121 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del suelo de la Región de Murcia, la modificación debe de contemplar los siguientes apartados,:

- 3.1 Memoria informativa, justificativa y de ordenación
- 3.2 Planos de información y de ordenación urbanística del territorio
- 3.3 Normas Urbanísticas
- 3.4 Programa de actuación
- 3.4 Estudio económico y financiero

1.1.3 GENERALIDADES

A) MEDIO FISICO:

Los terrenos objeto de la modificación comprenden por una parte una superficie de **38,3077 Has. (383.077 m2)**, correspondientes a la ampliación, que unidos a la superficie del suelo urbanizable existente **78,376 Has. (783.758 m2)** suman un total de suelo urbanizable conjuntamente entre las dos fases de **116,68 Ha. (1.166.835 m2)**.

Esta superficie total debe ser tenida en cuenta a efectos del cálculo de dotaciones, ya que esta urbanización no constituye una actuación autónoma, sino una ampliación de la urbanización en construcción actualmente. Su delimitación es totalmente irregular, lindando al **Sur y Oeste con caminos que articulan el Suelo No Urbanizable Agrícola Extensivo, al Este con un ramal de la Rambla de las Yeseras que discurre junto a la carretera de la Pinilla MU-V 6.034, al Norte con el suelo urbanizable de la Modificación Nº 22 del Plan General.** La delimitación claramente esta marcada en la actualidad por elementos geográficos que conforman unos limites casi naturales a la actuación, aportando homogeneidad y unidad a la actuación.

El acceso a los terrenos de la 1ª fase se realiza directamente desde la carretera de Mazarrón a la Pinilla, a la altura del Km. 7 en el margen izquierdo, y por la carretera de Mazarrón a Murcia a la altura del Km. 45.8 en su margen derecho. (pendiente de autorización)

La pendiente del terreno de la fase de ampliación es poco pronunciada, no existiendo colinas. Topográficamente la finca esta caracterizada por una llanura que se extiende en la parte suroeste como se puede apreciar en la documentación topográfica que se acompaña en la documentación gráfica.

B) USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

Los terrenos objeto de la presente modificación están actualmente sin ningún tipo de explotación agrícola ni ganadera, careciendo de uso específico y de edificaciones.

Respecto de las **Infraestructura existentes**, definimos a continuación la situación actual:

- ☐ **AGUAS.**

En la **primera fase** el caudal calculado para el nº de viviendas previstas es de **0,00 m3/s**



VISADO
Normal

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

22/12/2005
114066/71299

Regio-Oficina de Murcia FTFJ

Pag. 5

El Código garantiza la firma digital de los autores

$$Q = Kp. D. N / 86.400$$

Kp = Coeficiente punta, pondera la mayoración del caudal medio: 2,4

D = Dotación prevista = 270 l. / persona / día.

N = Población residente en el sector.

Calculada en base a 3,5 personas por viv. de 100 m2

$$Q = 2,4 \times 270 \times 3,5 \times 783,75 / 86.400 = 20,57 \text{ l./ seg.}$$

En la **segunda fase** el caudal calculado para el nº de viviendas previstas es el siguiente:

$$Q = Kp. D. N / 86.400$$

Kp = Coeficiente punta, pondera la mayoración del caudal medio: 2,4

D = Dotación prevista = 270 l. / persona / día.

N = Población residente en el sector.

Calculada en base a 3,5 personas por viv. De 100 m2

$$Q = 2,4 \times 270 \times 3,5 \times 383,07 / 86.400 = 10,05 \text{ l./ seg.}$$

La suma de ambos caudales nos da un total de **30,62 l./seg.**

Junto a la carretera de Mazarrón a Murcia existe la conducción de Aguas del Taibilla para Mazarrón, la cual tiene un caudal suficiente para esta actuación sin perjudicar para nada el actual servicio a Mazarrón, pues se dispondrá de un depósito regulador de dimensiones adecuadas a la actuación.

Se acompaña copia del acuerdo municipal para la solicitud a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla de la conexión para el suministro de la urbanización con un caudal de 35 litros / seg., por encima del valor calculado para las dos fases, puesto que la solicitud ya consideraba la previsión de demanda para las dos fases.

- Con fecha **8 de septiembre de 1998** se emite informe de la Mancomunidad de Canales del Taibilla señalando que la tramitación de nuevas tomas de agua tendrá que solicitarse por parte del Ayuntamiento de acuerdo con el Reglamento para Abastecimiento de Pedanías y Caseríos. En el caso de infraestructuras insuficientes para el incremento de demanda representada por la nueva toma, sería preciso que se construyesen, con cargo al Ayuntamiento, las obras e instalaciones precisas para transportar los caudales demandados desde los canales principales de la Mancomunidad hasta la urbanización a abastecer.
- Se acompaña copia del último acuerdo municipal de fecha **29 de Julio de 2003** en el que se acuerda la solicitud a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla de la conexión para el suministro de la urbanización con un caudal de 35 litros / segundo, que corrige el solicitado anteriormente de 70 litros/segundo por considerarse excesivo. En este acuerdo municipal se obliga a la promotora a asumir los gastos derivados de la nueva toma.



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 6

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



□ ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las fincas se encuentran a una distancia muy pequeña de la subestación eléctrica que abastece al núcleo de Mazarrón por lo que no existe ningún problema para las conducciones eléctricas de media tensión que tendrán una longitud de menos de 1 Km. hasta llegar a la finca. Las conexiones a esta fase están previstas por las dos calles que conectan con la 1ª fase tal como se indica en la documentación gráfica aportada. **En el informe emitido por Iberdrola y que se adjunta en el apartado 6 de esta memoria, se informa que no existe inconveniente en atender dicha petición en el momento de su puesta en marcha.**

□ ACCESOS.

Los terrenos de la 1ª fase lindan con la carretera de Mazarrón a La Pinilla, con acceso a la altura del Km. 7. margen izquierdo. Esta carretera se encuentra en la actualidad asfaltada y tiene un ancho de 4,5 m. Actualmente ya ha sido autorizado por la Dirección General de Carreteras este acceso.

La 2ª fase tiene prevista su principal conexión a través de una glorieta ubicada a 100 m. de la conexión de la 1ª fase con esta carretera, ya autorizada, que nos permite la fluidez de tráfico suficiente para acceder a las dos fases.

Del análisis de la movilidad del tráfico de Mazarrón, se deduce lo siguiente:

- Las principales relaciones del tráfico están constituidas por los vehículos que atraviesan diametralmente Mazarrón, en dirección al Puerto de Mazarrón, así como la carretera comarcal Mazarrón-La Pinilla
- El flujo que corresponde a la Carretera de Mazarrón, a La Pinilla no es significativo por ser muy escaso.

Los terrenos están surcados por caminos de tierra limitando las bancadas de las terrazas y existe un camino que cruza los terrenos objeto de la actuación en sentido Este-Oeste y una antigua explanación de ferrocarril en sentido Norte-Sur.

- Con fecha **22 de Julio de 1998**, la Dirección General de Carreteras emite informe sobre las condiciones de acceso a esta urbanización y que se contemplan en su aprobación definitiva: En la redacción del Programa de Actuación y Plan Parcial se tendrá en cuenta que se realizará un acceso único para cada una de las carreteras de acceso, MU-603 y E-19. El acceso a la carretera MU-603 se realizará en previsión al futuro desdoblamiento, mediante enlace. Con respecto a la carretera E-19 se realizará el acceso a nivel, mediante glorieta partida o bien carril central con acceso a la izquierda: La línea de edificación definitiva a nivel de Plan Parcial no podrá estar a menos de 18 metros del arcén en la carretera E-19 y 50 metros en la MU-603.
- Se aporta como anexo el último informe emitido por la Dirección General de Carreteras en fecha **6 de Noviembre de 2003** por el Jefe del Servicio de Explotación y Seguridad Vial, donde se informa lo siguiente que será recogido por el planeamiento de desarrollo posterior a esta M.P. :

1º.- En relación con el acceso por la carretera MU-603 se podrá realizar una vez que se construya la futura autovía Totana-Mazarrón, actualmente en fase de estudio informativo, de acuerdo con las previsiones que contemple el proyecto de construcción que finalmente se apruebe.

2º.- En relación con las colindancias la línea de edificación se establecerá a 18m. del borde exterior de la calzada de la carretera E-19. No se disponen de planos, más de



VISADO
Normal

22/12/2005

114066/71299

FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
 ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 7

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

servicio, espacios de aparcamientos ni vías peatonales junto a la carretera E-19, debiendo en todo caso estar separadas de la misma mediante cuneta, isleta o mediana separadora, de manera que no exista acceso directo desde la carretera al espacio destinado a estos usos.

3º.- Las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios deberán de ubicarse de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreras de la Región de Murcia y en el Reglamento de Carreteras del Estado.

- El 25 de Febrero de 2004 la Dirección General de Carreteras autoriza a realizar las obras de acceso a urbanización en la carretera nacional E-19, P.K. 2.200 de acuerdo con las condiciones técnicas impuestas por la Dirección General de Carreteras y que se adjuntan como anexo al documento de la presente Modificación Puntual.

□ RED HIDROLÓGICA

- La finca está atravesada por varios cauces que provienen de la 1ª fase, en concreto los denominados en el Estudio Hidrológico como rambla Occidental, rambla Central 1, rambla Oriental 1 y rambla Oriental 2. El estudio Hidrológico e hidráulico presentado en la Confederación Hidrográfica del Segura justifica que los cauces, desde su origen, discurren por fincas privadas, lo que permite su consideración como cauces privados, por lo que la actuación urbanística no afectará al Dominio Público Hidráulico.
- En el último informe emitido hasta la fecha por la Confederación Hidrográfica del Segura queda pendiente el estudio de las consecuencias que tendrían las modificaciones de las características topográficas e hidrológicas de la zona sobre el régimen de corrientes, en los tramos de los cauces situados fuera de la finca aguas debajo de la misma, para lo que habrá de contemplar la situación actual y la modificada por la actuación urbanística. (en proceso de resolución)
- Las actuaciones que se lleven a cabo y que se definan en el P.A.U. y en el Plan Parcial y que modifiquen las características hidrológicas estarán condicionadas a que no varíe significativamente el régimen de corrientes, manteniendo la funcionalidad de la red de drenaje actual, estando condicionada cualquier actuación que afecte a los mismos a lo previsto en el Art. 5.2 de la Ley de Aguas.
- Del último informe emitido por la C.H.S. en fecha 30 de Octubre de 2003 se deduce que queda pendiente para su justificación ante la C.H.S., en alguno de los documentos de planeamiento que desarrollen esta M.P., el informe favorable de que la actuación urbanística no afectaría al régimen de corrientes de los cauces públicos en los que desembocan los referidos cauces privados.

C) VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, URBANOS ETC...

Los terrenos de la 1ª fase se encuentran lindando con la Sierra del Algarrobo, alejadas de los parques naturales y de protección especial de la Región de Murcia, siendo los más cercanos los situados en Puntas de Calnegre, Sierra de Carrascoy y Sierra Espuña. Estos últimos situados en serranías y separados 40 Km. De la finca.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR



Los terrenos no poseen ningún valor paisajístico o ecológico debido a la ausencia de arbolado autóctono y a su aridez, así como a la inexistencia de especies animales amenazadas o protegidas. Con fecha 25/10/2003 se emite resolución de la **Dirección General de Calidad Ambiental** sobre el procedimiento de evaluación de impacto ambiental para la M.P. nº 49 del P.G.O.U. de Mazarrón en la que se dice textualmente: "... **no se considera necesario someter la Modificación mencionada al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que no afecta a áreas de sensibilidad ecológica, o áreas de especial interés y es irrelevante la magnitud, complejidad y probabilidad de impacto al Medio Ambiente**".

Con fecha de 5 de Septiembre de 2005 la **Dirección General de Infraestructura de Turismo** emite un informe referente al trazado ferroviario La Pinilla Mazarrón (ramal del trazado principal Totana-Cartagena) que nos atraviesa en dirección Norte-Sur la actuación en los dos sectores. En la documentación gráfica de este proyecto se refleja el trazado propuesto en el que se ha intentado respetar al máximo el originario, haciendo una pequeña desviación que nos permita un mejor desarrollo del área respetando al máximo las directrices de esta Dirección General. Para ello se ha proyectado un carril de 4,5 m. de los cuales 2,5 m. se han señalado con un tratamiento superficial verde y diferenciado de las calzadas de tráfico motorizado y junto a este una acera peatonal de 2 m. En la 2ª fase se ha presentado un avance de ordenación del Plan Parcial, no vinculante, donde se define el trazado propuesto para este sector.

D) PATRIMONIO HISTORICO SINGULAR.

Del reconocimiento del lugar se deduce la no existencia de ningún elemento de interés del patrimonio histórico aunque del informe emitido por el servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura se destacan algunos elementos pertenecientes al patrimonio histórico de singular interés en el entorno de la actuación aunque bastante alejados de esta. Se destacan dentro de este entorno:

1. El "**Molino de la Molineta**". Molino de viento catalogado e incoado como Bien de Interés Cultural,
2. Un yacimiento arqueológico catalogado en la Carta Arqueológica Regional denominado "**Casas de la Huerta**"
3. Un conjunto minero-industrial denominado "**Mina de Luisito**"

Aún no estando catalogado ningún elemento singular dentro de los terrenos de la actuación y encontrándose bastante alejados los bienes catalogados antes mencionados, se deberá garantizar que estos conjuntos y su entorno quedarán al margen de eventuales afecciones, directas o indirectas, derivadas de la ejecución de esta urbanización.

La empresa se comprometerá a que durante la ejecución de los trabajos sobre el terreno, existirá un Arqueólogo que los inspeccione por si se detectara algún elemento de interés patrimonial. Si esto se produjera se pondría en conocimiento inmediatamente del Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura.

E) DIRECTRICES DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y COSTAS.

La Dirección General de Territorio y Costas emite informe el 29 de Julio de 2.005 en el que se dice que los terrenos se encuentran dentro del ámbito de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia. Las directrices formuladas en este informe se han recogido en este texto refundido estableciendo un **25%** como mínimo de su aprovechamiento a usos turísticos

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR



exclusivamente establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos.

Por tratarse de una Modificación estructural según se establece en el art. 149.1 de la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, a tenor de lo indicado en el art. 138, procede de acuerdo con lo establecido en el art. 121, la realización de un Estudio de Impacto Territorial. Junto con este documento se acompaña, por tanto, dicho **Estudio de Impacto Territorial** para la preceptiva evaluación por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas.

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

El presente Texto Refundido pretende tres objetivos concretos:

- Por un lado **reclasificar suelo para ampliar la urbanización "El Algarrobo"** actualmente en fase de desarrollo. A esta ampliación la denominaremos Sector 2 que incluye los S.G. correspondientes, ubicada en el paraje "El Algarrobo", donde definimos los nuevos parámetros urbanísticos. Se cambian los usos globales de las Determinaciones del Plan General.
- Por otro lado se pretende **cambiar los usos globales de las determinaciones del Plan General, definidas en la Modificación Puntual Nº 22 y en el P.A.U. y Plan Parcial que lo desarrollan**, de manera que parte de las parcelas destinadas al uso terciario turístico (T.T.) en el ámbito del sector que define (Sector 1), se transforman en uso residencial y se compensa, en el sector 2, la edificabilidad del T.T. que se pierde en el primero. De esta manera se comprueba que en el ámbito de los dos sectores la edificabilidad total destinada al uso T.T. es superior al 25% mínimo planteado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Y por último introducir en parte de las manzanas definidas en el Plan Parcial "El Algarrobo" Sector 1 nuevos **viales interiores de carácter privado**, que agilicen el desarrollo del planeamiento, que resuelvan mejor la posterior parcelación reduciendo las grandes dimensiones que actualmente se definen en el P.P. y condicionando la tramitación de las licencias de obras a la realización de proyectos de manzanas completas.

En definitiva el presente Texto Refundido de la modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón ordena los terrenos situados en el paraje denominado "EL ALGARROBO", por un lado modificando las determinaciones en el ámbito del Sector 1, ya ordenado y con el planeamiento aprobado, y por otro ordenando de nuevo los terrenos que se pretende reclasificar que pasamos a denominar sector 2. Este Sector **supone una ampliación del suelo urbanizable existente, "El Algarrobo" sector 1**, conectándose y recibiendo todos los servicios de infraestructuras (accesos, saneamiento, abastecimiento y suministro de energía) a través del mismo y que fue reclasificado mediante la Modificación Nº 22 del Plan General. Los terrenos se encuentran situados al norte del núcleo urbano de Mazarrón, entre las carreteras de Mazarrón a Murcia y la de la Pinilla.

1.2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

El artículo 126 del T.R.L.S. y el art. 154.2 del reglamento de planeamiento establecen que la alteración del contenido de los planes de ordenación podrá llevarse a cabo mediante dos figuras de planeamiento.



VISADO
Normal
22/12/2005
11406671299
FTFJ
Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR



- Revisión
- Modificación

Se entiende por revisión del plan según el artículo 126.4 del T.R.L.S. y el art. 154.3 del reglamento de planeamiento, la adopción de nuevos criterios motivada por la elección de "un modelo territorial o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter geográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento del plan.

Fundamentalmente la recalificación de los terrenos de ampliación y la modificación de las determinaciones del sector 1, no implica adoptar nuevos criterios con respecto a la estructura general orgánica del territorio ni altera el modelo territorial contemplado en el Plan General ya que más bien viene a completar la oferta de suelo existente cubriendo un campo que no aparece reflejado en el Plan General.

La creación de una nueva área de Suelo Urbanizable puede obedecer a circunstancias económicas no contempladas inicialmente en el Plan General, pero al ser un área muy definida y dadas sus características ya reseñadas, no podemos deducir que incida sustancialmente sobre la ordenación existente. Tampoco se puede hablar del agotamiento de uso global previsto en el Plan General, por tratarse de dar respuesta a una demanda no contemplada inicialmente en el Plan General. Se demuestra por tanto, que no estamos ante un supuesto de revisión del Plan General, sino de una **MODIFICACIÓN** del mismo.

El art. 126.5 del T.R.L.S. y 154.4 del R.P. establecen que en los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerarán como modificación del mismo, aunque conlleven cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

El Art. 161 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, habla de las modificaciones del planeamiento. La posibilidad de formar planes de iniciativa particular viene recogida en el 9 de la Ley 1/2001 del Suelo de La Región de Murcia (LSRM), mientras que lo relativo a su documentación, elaboración y tramitación se recoge en los capítulos II y III del Título IV de la citada Ley.

El artículo 161.1 del Reglamento de Planeamiento establece que las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, programas, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

El artículo 104 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por R. 1/92 de 26 de Junio, habla de la participación de los particulares en la ejecución del planeamiento. Así como en el Art. 9 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia (LSRM), donde de nuevo se habla de la participación de los particulares en la gestión del planeamiento.

1.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

1. Respecto de la reclasificación del suelo destinado a la ampliación que denominamos Fase 2, la conveniencia y oportunidad de la modificación que aquí plantea, se justifica de la siguiente manera:



Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Normal

114066/71299

Pag. 11

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

- En primer lugar el interés general para el municipio que la ampliación del complejo urbanístico que se está llevando a cabo tiene en relación a la creación de puestos de trabajo directos e indirectos con el compromiso de contratación de personal cualificado de Mazarrón, el impulso que supone a la economía local y el impacto favorable para los distintos sectores de la economía, comercio y turismo.
 - En segundo lugar la estructura de la propiedad en el suelo objeto de la presente propuesta de modificación, que al ser propietario único permite una fácil y eficaz gestión urbanística, y el interés en su desarrollo urbanístico mostrado por parte de la Propiedad, así como la disposición evidente de los requisitos necesarios para dicho desarrollo, consideramos adecuada y conveniente la modificación del Plan General de Mazarrón propuesta.
 - En tercer lugar por la gran aceptación y la alta demanda que la actuación que se está llevando a cabo en el sector 1 (1ª fase) está teniendo en el mercado nacional y fundamentalmente el extranjero, por la excelente ubicación con respecto a las infraestructuras del entorno y la bondad del clima de esta zona.
 - Por último exponer que se pretende crear un gran espacio verde privado para usos deportivos que doten a las dos fases de mejores servicios.
2. Respecto de la modificación para cambiar los usos globales de las determinaciones del Plan General, definidas en la Modificación Puntual Nº 22 y en el P.A.U. y Plan Parcial que lo desarrollan se justifica de la siguiente manera:
- La Modificación Puntual afecta únicamente al ámbito propuesto, puesto que el Plan General de Mazarrón define distintas edificabilidades destinadas al uso T.T. en función del área geográfica, de forma que cada área tiene un tratamiento diferenciado dependiente de la adecuación a los usos previstos.
 - Al tratarse de una ampliación de un sector en desarrollo y dado que se encuentran aprobadas las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, se estima oportuno y conveniente adaptar la actuación en su conjunto al cumplimiento de los mínimos exigidos por las citadas directrices, de forma que esta actuación se adapte más a las necesidades reales y a la potencial demanda que a lo largo del desarrollo urbanístico del sector en ejecución se ha venido comprobando.
 - Esta edificabilidad de T.T. resultante se ha considerado oportuno ubicarla principalmente en el Sector 2 por estar más próxima al acceso de la carretera de la Pinilla, y del equipamiento verde privado que se define en el Sector 2, lo que permite una cierta determinación geográfica y una claridad funcional respecto al uso residencial.
 - prácticamente el 100% de las viviendas residenciales ya construidas están destinadas al mercado turístico extranjero, principalmente a la tercera edad, lo que conlleva la utilización de estas viviendas gran parte del año y no solo los meses de verano.
3. Respecto de la introducción de los viales interiores privados en algunas de las manzanas del Sector 1 de la 1ª fase se plantean con la intención de dar más agilidad al desarrollo del planeamiento que resuelvan mejor la posterior parcelación reduciendo las grandes dimensiones que actualmente se definen en el P.P. y condicionando la tramitación de las licencias de obras a la realización de proyectos de manzanas completas.



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 12

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1 MODIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL P. GENERAL, P.A.U. Y P.P. EN EL SECTOR 1

1.3.1.2 VARIACION DE LAS DETERMINACIONES DEL P.A.U.

Determinaciones del P.A.U.

Superficie de la actuación:	783.758,00 m2		
Sistema General de Espacios Libres:		208.722,29 m2	
Superficie del sector:		575.035,71 m2	
Intensidad global	0.1 m2/m2		
Superficie ordenada:	783.758 m2		
Edificación total 0.1 x 783.758 m2 =	78.375,8 m2		
Residencial		= 0,06 m2/m2	47.025,48 m2
Terciario Turística		= 0,04 m2/m2	31.350,32 m2

Determinaciones propuestas en esta M.P.

Superficie de la actuación:	783.758,00 m2		
Sistema General de Espacios Libres:		208.722,29 m2	
Superficie del sector:		575.035,71 m2	
Intensidad global	0.1 m2/m2		
Superficie ordenada:	783.758 m2		
Edificación total 0.1 x 783.758 m2 =	78.375,8 m2		
Residencial		= 0,08429 m2/m2	66.061,46 m2
Terciario Turística		= 0,01571 m2/m2	12.314,33 m2

1.3.1.2 VARIACION DE LAS DETERMINACIONES DEL P.P.

Hemos explicado anteriormente que se pretende cambiar el uso de algunas de las parcelas destinadas al T.T. convirtiéndolas al uso residencial y compensando en el ámbito del sector 2 la edificabilidad del T.T. que se pierde en este sector. La variación que se produce en el sector 1 de la edificabilidad del uso residencial implica un aumento de dotaciones de Sistemas Generales de Espacios Libres como exige el art. 149.2 del LSRM, adicionales a las reservas derivadas de la clasificación del nuevo sector, que se localizarán en la zona de ampliación.

Exponemos a continuación los cuadros comparativos del P.P. aprobado y de las modificaciones introducidas en cuanto al uso que afectan a las parcelas 25, 26, 27, 28, 29 y 30. Las parcelas pasan a ser residenciales, manteniendo la misma edificabilidad que tienen en el P.P.

Los viales privados que se introducen en algunas de las manzanas quedan reflejados en los planos de ordenación.



VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

22/12/2005
114066/71299

FTFJ

Pag. 13

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Tel: 968/274057 FAX: 968/285763

USOS DE MANZANAS PLAN PARCIAL

Nº DE MANZANA	USO
1	RESIDENCIAL
2	RESIDENCIAL
3	RESIDENCIAL
4	RESIDENCIAL
5	RESIDENCIAL
6	RESIDENCIAL
7	RESIDENCIAL
8	RESIDENCIAL
9	RESIDENCIAL
10	RESIDENCIAL
11	RESIDENCIAL
12	RESIDENCIAL
13	RESIDENCIAL
14	RESIDENCIAL
15	RESIDENCIAL
16	RESIDENCIAL
17	RESIDENCIAL
18A	APARCAMIENTOS
18B	COMERCIAL
19	RESIDENCIAL
20	RESIDENCIAL
21	RESIDENCIAL
22	RESIDENCIAL
23	RESIDENCIAL
24	RESIDENCIAL
25	TER- TURISTICA
26	TER- TURISTICA
27	TER- TURISTICA
28	TER- TURISTICA
29	TER- TURISTICA
30	TER- TURISTICA
31	RESIDENCIAL
32	RESIDENCIAL
33	RESIDENCIAL
34	RESIDENCIAL
35	RESIDENCIAL
36	RESIDENCIAL
37	RESIDENCIAL
38	TER- TURISTICA
39	TER- TURISTICA
40	TER- TURISTICA
41	TER- TURISTICA
42A	SOCIAL
42B	DEPORTIVO
43	ESCOLAR

USOS DE MANZANAS MODIFICACION PUNTUAL 49b

Nº DE MANZANA	USO
1	RESIDENCIAL
2	RESIDENCIAL
3	RESIDENCIAL
4	RESIDENCIAL
5	RESIDENCIAL
6	RESIDENCIAL
7	RESIDENCIAL
8	RESIDENCIAL
9	RESIDENCIAL
10	RESIDENCIAL
11	RESIDENCIAL
12	RESIDENCIAL
13	RESIDENCIAL
14	RESIDENCIAL
15	RESIDENCIAL
16	RESIDENCIAL
17	RESIDENCIAL
18A	APARCAMIENTOS
18B	COMERCIAL
19	RESIDENCIAL
20	RESIDENCIAL
21	RESIDENCIAL
22	RESIDENCIAL
23	RESIDENCIAL
24	RESIDENCIAL
25	RESIDENCIAL
26	RESIDENCIAL
27	RESIDENCIAL
28	RESIDENCIAL
29	RESIDENCIAL
30	RESIDENCIAL
31	RESIDENCIAL
32	RESIDENCIAL
33	RESIDENCIAL
34	RESIDENCIAL
35	RESIDENCIAL
36	RESIDENCIAL
37	RESIDENCIAL
38	TER- TURISTICA
39	TER- TURISTICA
40	TER- TURISTICA
41	TER- TURISTICA
42A	SOCIAL
42B	DEPORTIVO
43	ESCOLAR



Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

22/12/2005

114066/71299

Se indican en color las manzanas que han sufrido cambios en cuanto al uso, manteniendo las edificabilidades.

**EDIFICABILIDAD DE MANZANA (RU)
PLAN PARCIAL**

USO RESIDENCIAL (RU)		
0,20009		
Nº DE MANZANA	SUPERFICIE M2	EDIFICACION M2
1	6.968,40	1.394,31
2	3.670,25	734,38
3	6.098,66	1.220,28
4	8.441,65	1.689,09
5	5.898,34	1.180,20
6	7.055,75	1.411,79
7	6.921,60	1.384,94
8	8.639,94	1.728,77
9	7.951,24	1.590,96
10	7.356,39	1.471,94
11	8.343,66	1.669,48
12	1.862,24	372,62
13	4.076,50	815,67
14	7.112,84	1.423,21
15	7.568,33	1.514,35
16	7.549,51	1.510,58
17	2.917,19	583,70
19	9.113,52	1.823,52
20	5.723,90	1.145,30
21	10.062,24	2.013,35
22	11.789,37	2.358,94
23	23.706,35	4.743,40
24	6.315,40	1.263,65
31	6.678,09	1.336,22
32	2.283,09	456,82
33	17.210,53	3.443,65
34	2.925,67	585,40
35	5.274,19	1.055,31
36	18.284,21	3.658,49
37	7.219,85	1.444,62
	235.018,90	47.024,93

Edif. Neta de parcelas en m2/m2	0,20009
---------------------------------	---------

**EDIFICABILIDAD DE MANZANAS (RU-1)
MODIFICACION PUNTUAL 49b**

USO RESIDENCIAL (RU-1)		
0,20009		
Nº DE MANZANA	SUPERFICIE M2	EDIFICACION M2
1	6.968,40	1.394,31
2	3.670,25	734,38
3	6.098,66	1.220,28
4	8.441,65	1.689,09
5	5.898,34	1.180,20
6	7.055,75	1.411,79
7	6.921,60	1.384,94
8	8.639,94	1.728,77
9	7.951,24	1.590,96
10	7.356,39	1.471,94
11	8.343,66	1.669,48
12	1.862,24	372,62
13	4.076,50	815,67
14	7.112,84	1.423,21
15	7.568,33	1.514,35
16	7.549,51	1.510,58
17	2.917,19	583,70
19	9.113,52	1.823,52
20	5.723,90	1.145,30
21	10.062,24	2.013,35
22	11.789,37	2.358,94
23	23.706,35	4.743,40
24	6.315,40	1.263,65
31	6.678,09	1.336,22
32	2.283,09	456,82
33	17.210,53	3.443,65
34	2.925,67	585,40
35	5.274,19	1.055,31
36	18.284,21	3.658,49
37	7.219,85	1.444,62
	235.018,90	47.024,93

Edif. Neta de parcelas en m2/m2	0,20009
---------------------------------	---------



Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

EDIFICABILIDAD DE MANZANAS PLAN PARCIAL

USO TERCIARIO-TURISTICO (T.T.)		
0,18157		
Nº DE MANZANA	SUPERFICIE M2	EDIFICACION M2
25	27.196,69	4.938,10
26	7.367,33	1.337,69
27	9.327,82	1.693,65
28	29.546,91	5.364,83
29	20.071,92	3.644,46
30	11.333,71	2.057,86
38	6.212,27	1.127,96
39	13.892,84	2.522,52
40	8.148,79	1.479,58
41	1.324,47	240,48
	134.422,75	24.406,55
Edif. Neta de parcelas en m2/m2		0,18157

EDIFICABILIDAD DE MANZANAS MODIFICACION PUNTUAL 49b

USO RESIDENCIAL (RU-2)		
0,18157		
Nº DE MANZANA	SUPERFICIE M2	EDIFICACION M2
25	27.196,69	4.938,10
26	7.367,33	1.337,69
27	9.327,82	1.693,65
28	29.546,91	5.364,83
29	20.071,92	3.644,46
30	11.333,71	2.057,86
	104.844,38	19.036,59
Edif. Neta de parcelas en m2/m2		0,18157

Se indican en color amarillo las manzanas que han sufrido cambios en cuanto al uso, manteniendo la edificabilidad que sigue siendo **0,18157**.

Tal como antes se ha comentado los 19.036,59 m2 de techo que se aumentan en el uso residencial nos generan, aplicando el Art. 149.2 de la LSRM, la siguiente **reserva de Sistemas Generales de Espacios Libres** (a razón de 20 m2 por cada 100 m2 de techo), adicionales a la reserva derivada de la clasificación del sector 2: $(19.036,59 \text{ m}^2 / 100) * 20 = 3.807 \text{ m}^2$ que ubicaremos en el sector 2.

USO TERCIARIO-TURISTICO (T.T.)		
0,14756		
Nº DE MANZANA	SUPERFICIE M2	EDIFICACION M2
38	6.212,27	916,68
39	13.892,84	2.050,03
40	8.148,79	1.202,44
41	1.324,47	195,44
	29.578,37	4.364,58
Edif. Neta de parcelas en m2/m2		0,14756

Las manzanas que se mantienen en el sector 1 con el uso T.T. que se reflejan en el cuadro anterior ven reducida su edificabilidad debido a la variación que se produce en las reservas para dotaciones, según el anexo del reglamento de planeamiento al aumentar el nº de viviendas residenciales, que después justificaremos. La edificabilidad de las manzanas 38, 39, 40 y 41 se refleja en naranja en los cuadros pasando de 0,18157m2/m2 a 0,14756 m2/m2



Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTJFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Visado Telemático

La edificabilidad que compensamos, en el sector que definiremos posteriormente que denominamos sector 2, para uso Terciario Turístico es la de las manzanas 25, 26, 27, 28, 29 y 30, que corresponde a una edificabilidad de **19.036,59 m²**

En el cuadro siguiente se refleja el cómputo total de edificabilidades de Residencial, T.T. y de Sistemas locales privados, estos últimos computados dentro del Terciario Turístico **tal como estaba en el Plan Parcial aprobado definitivamente en el sector 1.**

DATOS DEL PLAN PARCIAL

USOS PRIVADOS	SUELO	%	EDIFICABILIDAD	%	P.A.U.
RESIDENCIAL	235.018,90	63,61%	47.025,48	60,00%	0,60
TERCIARIO-TURISTICO	134.422,75	36,39%	24.406,55	31,14%	0,40
SISTEMAS LOCALES PRIVADOS	20.442,29	5,24%	6.943,77	8,86%	
		100,00%	78.375,80	100,00%	1,00

DATOS DE LA MODIFICACION

USOS PRIVADOS	SUELO	%	EDIFICABILIDAD	%	
RESIDENCIAL	339.863,28	87,17%	66.061,49	84,29%	0,84288
TERCIARIO-TURISTICO	29.578,37	7,59%	4.364,55	5,57%	
SISTEMAS LOCALES PRIVADOS	20.442,29	5,24%	7.949,75	10,14%	0,15712
		100,00%	78.375,80	100,00%	1,00

- Nº de viviendas a efectos de computo de dotaciones:

A efectos de fijar la previsión de las zonas necesarias en suelo residencial, se define un nº máximo de viviendas de **900**, por lo que estaremos en una **Unidad Integrada**.

1.3.1.3 ZONIFICACION

RESIDENCIAL

Corresponde esta zona a edificación unifamiliar cumpliendo con los retranqueos, ocupación y volumen establecidos en las ordenanzas.

La superficie no edificable, excepto aparcamientos interiores se considerará afectada de un modo permanente por el uso de espacio libre privado.

El suelo neto destinado a residencial es de 339.863,28 m² y el destinado a terciario-turístico junto con los sistemas locales privados es 50.020,66 m², lo que equivale a unos porcentajes relativos de 84,29% y 15,71%. Esto supone que estamos destinando del Plan Parcial para este uso 84,29% x 579.981 = **488.865,98 m²**

Será preceptivo disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, situada en el interior de la parcela.



VISADO

22/12/2005

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR



TFNO 968/274057 FAX 968/286763

TERCIARIO TURÍSTICO

Corresponde esta zona a edificaciones de uso terciario- turístico, donde se engloban todos los especificados en el apartado de usos terciarios del Plan General.

La parte proporcional del Plan Parcial para este uso es $7,59\% \times 579.981 = 44.020,56 \text{ m}^2$

Será preceptivo disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

SERVICIOS DE INTERES PUBLICO-SOCIAL

Las necesidades mínimas legales, de reserva para dotaciones del anexo, art 10 y 12 del reglamento de planeamiento revisada con los cambios de uso propuestos son los siguientes:

Suelo residencial:

Parque deportivo	6 m2 de suelo/vda.	= 6 x 900	= 5.400,00 m2 (suelo)
Comercial	2 m2 const./vda. = 1.800 m2 const. / 0,51m2/m2		= 3.529,41 m2 "
Social	4 m2 const./vda. = 3.600 m2 const. / 0,6097 m2/m2		= 5.904,00 m2 "
			14.833,41m2 "

Centros docentes:

Preescolar	2 m2 de suelo/vda.	= 2 x 900	= 1.800 m2 "
E.G.B.	10 m2 de suelo/vda.	= 10 x 900	= 9.000 m2 "
			10.800 m2 "

Espacios Libres:

Jardines	15 m2 de suelo/vda.	= 15 x 900	= 13.500 m2 "
Juego y recreo	6 m2 de suelo/vda.	= 6 x 900	= 5.400 m2 "
			18.900 m2 "

Hemos considerado unos aprovechamientos de 0,51 m²/m² en Comercial y de 0,6097 m²/m² en social.

Suelo Terciario-Turístico :

Servicios de interés			
Público y Social	6% s/ 44.020,56	= 2.641,23 m2	"
Espacios Libres	10% s/ 44.020,56	= 4.402,06 m2	"

Total de Servicios de Interés Público y Social:	28.274,64 m2
Total de Espacios Libres	23.302,06 m2

ZONA COMERCIAL

La superficie de esta zona es **7.699,06 m²** > 3.529,49 m². La ubicación de la zona puede verse reflejado en el plano en el que se señalan los distintos usos del Suelo. Esta zona reúne las mejores condiciones dentro de la ordenación para el fin al cual se le destina.

ZONA SOCIAL

La superficie de esta zona es de **5.928,03 m²** para centro social privado que es mayor de 5.904,00 m².

ZONA DE PARQUE DEPORTIVO

La superficie total de zona deportiva es de **6.815,20 m²**, en una sola parcela destinada a ese uso exclusivo, que es mayor de 5.400,00 m².

CENTROS DOCENTES

Zona docente. (preescolar, guardería y centros de EGB.)

Esta zona destinada a albergar edificaciones para centros culturales y docentes, de carácter público, ocupa una superficie de **12.940,76 m²**, mayor de 10.900 m². Dentro de la parcela, se destinarán 9.000 m² para centro de EGB., 1.800 m² para preescolar y el resto para guardería. La superficie destinada a esta zona cumple con lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y cuantas normas legales le son de aplicación: 12 m²/vivienda.

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
 ENRIQUE PEREZ PINAR



- El total del suelo destinado a **Servicios de Interés Público y Social** será:

Comercial	7.699,06 m2
Social	5.928,03 m2
Deportivo	6.815,20 m2
Educacional	12.940,76 m2

33.383,05 m2 superficie superior a los **28.274,64 m2** obtenidos anteriormente de la aplicación del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Dentro del Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público, hemos distinguido la superficie total en un área destinada a jardines y juego y recreo de niños, del plan Parcial y la zona verde del Sistema General.

Espacios Libres del Sistema General	208.722,29 m2
Espacios libres del Plan Parcial	63.093,34 m2
Total de zonas verdes	271.815,63 m2

Zona verde del sistema general

Dentro del Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público, la zona destinada a zona verde posee una superficie de **208.722,29 m2**, lo que representa un 26,63 % de la actuación.

Con un módulo de suelo/vivienda muy por encima de los módulos mínimos de reserva que establece el Reglamento de Planeamiento (5 m2/hab.).

Espacios libres de plan parcial

Se han destinado **63.093,34 m2**, estos terrenos representan el 10,97 % de la superficie del Plan Parcial y es superior a los 23.302,06 m2 obtenidos anteriormente de la aplicación del art 10 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Dentro de la ordenación existen zonas claramente definidas para aparcamientos, siempre sirviendo a algún fin determinado, como zonas escolares, deportivas, verde público, social, etc.

El resto de las plazas necesarias habrá de disponerse obligatoriamente en el interior de las parcelas.

Se tendrá en cuenta dentro de la zona, al Art. 7 del Anexo al Reglamento de planeamiento en cuanto a superficie mínima por plaza (2,20 x 4,50 m.) y aparcamiento para minusválidos (3,30 x 4,50 mts) en un porcentaje superior al 2%. El número total de aparcamientos previstos en superficie, incluidas las plazas de aparcamiento para minusválidos es superior al mínimo legal establecido.

Aparcamientos mínimos: 1/100 m2 edificados, es decir, $78.375,8/100 = 784$ aparcamientos. En viales y espacios públicos se han previsto más de 800 aparcamientos que superan el dato obtenido del anexo del Reglamento de Planeamiento.

Todas las parcelas deben tener acceso a una vía de tráfico rodado. A los lados de todas las vías se prevén aceras de ancho en función del tipo de vías de circulación dimensionadas de acuerdo a las secciones transversales que figuran en la documentación gráfica que se acompaña.

La superficie total de viales, aceras y aparcamientos es de **101.117,98 m2**, lo que representa un 17,58 % de la superficie ordenada a nivel de Plan Parcial. (ver anexo de cuadros de características.)



Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
 ENRIQUE PEREZ PINAR



Se define en plano que se adjunta en el proyecto el trazado de la Vía Verde siguiendo la propuesta de la Comisión de Urbanismo del Ayto. de Mazarrón del día 14 de Abril de 2003 y las directrices de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo, diferenciándola del tráfico motorizado propio del sector, mediante señalización



1.3.1.4 ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO RESID. RU-1 Y RU-2 Y TERCARIO TURISTICO

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA. (RU-1 Y RU-2)

ORDENANZA.- TIPO DE EDIFICACION

- El tipo de edificación para esta zona será de viviendas unifamiliares aisladas, independientes, con acceso y solar propio, separada de todos sus linderos cumpliendo con los retranqueos, ocupación y volumen establecidos en las presentes ordenanzas. La altura libre mínima entre plantas será de 2,50 mts.

ORDENANZA.- PARCELA MINIMA, FACHADAS Y FONDO EDIFICABLE

- La parcela mínima se establece en 250 m².
- Longitud mínima de fachada de parcela es de 5 mts.
- Longitud mínima de fachada edificada por vivienda de 4,00 mts.
- Fondo mínimo de parcela 12 mts.

ORDENANZA.- MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

- La ocupación máxima de parcela será del 50 %.
- Será preceptivo disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, situada en el interior de la parcela.
- La separación a las alineaciones de calle y resto de linderos será de 2,00 m.

ORDENANZA.- COMPUTO DE VOLUMENES

- A efectos de computo de volúmenes se tendrá en cuenta lo que establece el Plan General para todo su ámbito. De forma complementaria a lo anterior se establece que no computarán las cubiertas, chimeneas, cajas de escaleras y espacios no habitables por encima de la altura máxima, si bien en soluciones de terraza se retranquearán 3 mts., y quedarán bajo el ángulo de 45° desde el suelo de la misma. Tampoco computarán las cocheras cuando estas tengan una superficie máxima de 30 m² por vivienda.
- La altura máxima de la edificación será de 7,00 mts., equivalentes a dos plantas.

ORDENANZA.- SOTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permite la ejecución de sótanos y semisótanos con las siguientes limitaciones:

- La ocupación será como máximo el 100% de la planta superior y en todo caso se respetarán sus retranqueos.
- No computarán en volumen ni edificabilidad si no sobrepasa 1,00 m. medido en mitad de la fachada.

ORDENANZA.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- La altura máxima de la edificación será de dos plantas equivalentes a 7,00 mts., medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el nivel inferior de forjado de la última planta.
- Podrán sobrepasar esta altura máxima, las cubiertas, chimeneas, cajas de escalera y ascensores, el acceso a cubierta y depósito de agua.

ORDENANZA.- EDIFICABILIDAD.

- La edificabilidad será de **0,20009 m²/m² ó 0,18157 m²/m²** sobre parcela neta según se defina en cuadros de edificabilidades en manzanas de esta memoria y en el plano N° 02. Los Estudios de Detalle permitirán redistribuir los volúmenes en las parcelas resultantes, sin aumentar la edificabilidad máxima de la parcela original objeto del E.D.

ORDENANZA.- USOS PERMITIDOS

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
 ENRIQUE PEREZ PINAR

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Visado Telemático

22/12/2005
 11406971299

- El único uso permitido es el de residencial con los grados de compatibilidad establecidos en el Plan General, y el de aparcamiento exclusivo en sótano o semisótano. Serán compatibles las tipologías de vivienda Unifamiliar Pareada y Unida tal como se definen en el Plan General.
- En caso de la vivienda Unifamiliar Unida, y con objeto de no producir monotonía por la longitud del frente edificado, se establece como longitud máxima la fachada de edificación 30 mts., cumpliéndose además las especificaciones establecidas en las presentes ordenanzas.
- Se permitirán como usos compatibles el Equipamiento Básico Extensivo (EBE) y serán incompatibles los usos: Industrial, Equipamiento Terciario, Equipamiento Básico intensivo y el equipamiento recreativo, tal como se define en el Plan General.

1.1.1. ZONA TERCIARIO – TURÍSTICO (TT)

ORDENANZA.- TIPO DE EDIFICACION

- El tipo de edificación para esta zona será el de edificaciones en bloque aislado de dos plantas a realizar en las manzanas definidas para este uso en el Plan Parcial, cumpliendo con los retranqueos, ocupación y volumen establecidos en las presentes ordenanzas.
- Los edificios serán exentos, sin medianeras vistas, la longitud máxima de fachada de la edificación será de 30 mts., y fondo máximo de la edificación el de 15 mts. La altura libre mínima entre plantas será de 2,50 mts.

ORDENANZA.- PARCELA MINIMA, FACHADA Y FONDO EDIFICABLE

- La parcela mínima se establece en 800 m2.
- Longitud mínima de fachada de parcela es de 11 mts.
- Longitud mínima de fachada edificada es de 5,00 mts.
- Fondo mínimo de parcela 12 mts.

ORDENANZA.- MAXIMA OCUPACION DE PARCELA

- La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será del 50% de la superficie de la parcela.
- Los porches cubiertos computarán al 100% en ocupación, no así las pérgolas y demás cuerpos descubiertos como terrazas, escaleras, etc., que no computarán en ocupación.
- La superficie no edificada, excepto aparcamientos interiores se considerará afectada de un modo permanente por el uso de espacio libre privado. Será preceptivo disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie construida, situada en el interior de la parcela.
- La separación a las alineaciones de calle será de 2,00 m. a alineaciones de fachada y resto de linderos.

ORDENANZA.- COMPUTO DE VOLUMENES

- A efectos de computo de volúmenes se tendrá en cuenta lo que establece el Plan General para todo su ámbito.
- No computarán las cubiertas, chimeneas, cajas de escaleras y espacios no habitables por encima de la altura máxima, si bien en soluciones de terraza se retranquearán 3 mts., y quedarán bajo el ángulo de 45º desde el suelo de la misma.

ORDENANZA.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

- Se permiten la ejecución de sótanos y semisótanos con las siguientes limitaciones.
- La ocupación será el 100% de la planta superior.
- No computarán en volumen sino sobrepasa su altura, en cualquier punto de 1,00 m., de altura media en el centro de la fachada.

ORDENANZA.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- La altura máxima de la edificación será de dos plantas, equivalente a 7 mts., autorizando un sótano o semisótano que no sobresalga más de un metro de la rasante oficial media desde el punto medio de las fachadas, pudiendo éste ocupar el 100% de la planta superior.



VISADO

22/12/2005

Nº 71299
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
AUTORES: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR



edificada; la altura se medirá desde el baricentro de la planta construida hasta la cara inferior del último forjado. Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas, cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua.

ORDENANZA.- EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad será de **0,14756 m²/m².**, sobre parcela neta definida en este Plan Parcial. (ver cuadros de características en anexo)

ORDENANZA.- USOS PERMITIDOS

- Los usos permitidos corresponderán a los establecidos en el apartado de Régimen del Suelo Urbano definido en el Plan General como apartado 9.- zona de equipamientos terciarios (ET).
- Serán compatibles todas las actividades definidas como actividades específicas de este uso en el punto 9.4 y todas las definidas como compatibles en el apartado 9.3.1.
- Serán usos incompatibles los Equipamientos Recreativos Abiertos, tal como se define en el Plan General.

1.3.1.5 CUADROS DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD

CUADRO DEL P.P.

CUADRO DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD							
USOS		SUPERFICIE		AFROVECHAMIENTO		COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	AFROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO U.V.
		M2	%	M2/M2	M2		
PRIVADOS							
RESIDENC UNFAM	(RU)	235.018,90	40,87%	0,20009	47.024,91	1	47.024,91
TERCIARIO-TURIST.	(TT)	134.422,75	23,38%	0,18157	24.407,12	0,8	19.525,70
SISTEMAS LOCALES							
COMERCIAL	(CO)	7.699,06	1,34%	0,51	3.926,52	1,2	4.711,82
SOCIAL	(SO)	5.928,03	1,03%	0,44	2.608,33	0,6	1.565,00
DEPORTIVO	(DEP)	6.815,20	1,19%	0,06	408,91	0,4	163,56
PUBLICOS							
SISTEMAS GENERALES							
SGEL		208.722,29					
SISTEMAS LOCALES							
ESCOLAR	(DO)	12.940,76	2,25%				
EL		63.093,34	10,97%				
VARIO		101.117,98	17,58%				
INFRAEST. DE CARRETER.	(IA)	4.569,03	0,79%				
APARCAMENTOS	(A)	1.484,20	0,26%				
SERVICIOS TECN	(ST)	1.946,46	0,34%				
		783.758,00	100,00%	0,10	78.375,80		72.991,00



22/12/2005 114066/71299 FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

VISADO
Normal

Pag. 22

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

CUADRO MODIFICADO

CUADRO DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD							
USOS		SUPERFICIE		APROVECHAMIENTO		COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO O U.V.
		M2	%	M2/M2	M2		
PRIVADOS							
RESIDENC. UNIFAM. 1	(RU-1)	235.018,90	40,87%	0,20009	47.024,91	1	47.024,91
RESIDENC. UNIFAM. 2	(RU-2)	104.844,38	18,23%	0,18157	19.036,58	1	19.036,58
TERCIARIO-TURIST.	(TT)	29.578,37	5,14%	0,14756	4.364,55	0,8	3.491,64
SISTEMAS LOCALES							
COMERCIAL	(CO)	7.699,06	1,34%	0,51	3.926,52	1,2	4.711,82
SOCIAL	(SO)	5.928,03	1,03%	0,6097	3.614,32	0,6	2.168,59
DEPORTIVO	(DEP)	6.815,20	1,19%	0,06	408,91	0,4	163,56
PUBLICOS							
SISTEMAS GENERALES							
S.G.E.L.		208.722,29					
SISTEMAS LOCALES							
ESCOLAR	(DO)	12.940,76	2,25%				
E.L.		63.093,34	10,97%				
VIARIO		101.117,98	17,58%				
INFRAEST. DE CARRET.	(IA)	4.569,03	0,79%				
APARCAMIENTOS	(A)	1.484,20	0,26%				
SERVICIOS TECN.	(ST)	1.946,46	0,34%				
		783.758,00	100,00%	0,10	78.375,80		76.597,12

1.3.1.6 DEFINICION DE VIALES PRIVADOS EN INTERIOR DE MANZANAS.

Por último introducir en algunas de las manzanas definidas en el Plan Parcial "El Algarrobo" Sector 1 nuevos viales interiores de carácter privado, que agilicen el desarrollo del planeamiento, que resuelvan mejor la posterior parcelación reduciendo las grandes dimensiones que actualmente se definen en el P.P. y condicionando la tramitación de las licencias de obras a la realización de proyectos de manzanas completas. Estos viales privados se definen en el plano de ordenación O.2

1.3.2 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL SUELO DE AMPLIACIÓN. SECTOR 2

Se propone el cambio de calificación del suelo objeto de la actuación, de S.N.U.A.E. a Suelo Urbanizable Sectorizado.

La superficie del Suelo Urbanizable, será de **38,307 Has. (383.077 m2)**, quedando una superficie de finca destinada a Sistemas Generales de 7,66 Has. (76.615,40 m2.) que representa un 20,00% de los terrenos. Adicionales al 20% de la reserva derivada de la clasificación del nuevo sector sumamos ahora los **3.807 m2** calculados anteriormente como consecuencia de la variación que se produce en el sector 1 en la edificabilidad residencial, obteniendo un total de Sistemas Generales de Espacios Libres de **80.422,40 m2** que representa un **20,99%** de los terrenos.



Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

VISADO
Normal

22/12/2005

114066/71299

FTFJ

Teniendo en cuenta las dos actuaciones conjuntamente obtenemos los siguientes valores:

	Superficie actuación	Superf. del Sector	S.G.E.L.	% S.G.E.L. ★
Fase 1	783.758 m2	575.035,71 m2	208.722,29 m2	26,63%
Fase 2	383.077 m2	302.654,60 m2	80.422,40 m2	20,99%
TOTAL	1.166.835 m2	877.690,31 m2	289.144,69 m2	24,78%

Nos da un resultado total de una cesión para S.G.E.L. de un **24,78%** que cumple las determinaciones de 20 m2 por cada 100 m2 de residencial establecidas en el punto 4 del art. 102 de Determinaciones para los S.G.

$$1.166.835 \text{ m}^2 \times 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 116.683,5 \text{ m}^2 \quad \text{dividiendo entre 100 obtenemos}$$

$$1.166,84 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2 = 23.337 \text{ m}^2$$

Las ocho áreas residenciales en suelo urbanizable no programado definidas en el actual Plan General de Mazarrón tienen reservas de suelo mínimas para sistemas generales que oscilan entre 10% y el 30%, por lo que se ha considerado, tras conversaciones con la corporación municipal del Ayuntamiento, una cesión para S.G.E.L. de una 20% para el sector 2 que considerándolo conjuntamente con el sector 1 se convierte en un **24,78%** que cumple sobradamente con el mínimo de la ley del suelo de 20 m2 por cada 100 m2 edificables.

Esta superficie destinada a Sistemas Generales de Espacios Libres está ubicada junto a la urbanización que se está realizando y que junto con otras zonas verdes, forma un gran parque en su parte central **fácilmente accesible**. La delimitación de dichos terrenos está en los planos de información gráfica.

1.3.2.1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

A) Resumen de superficies

	Superficie actuación	Superf. del Sector	S.G.E.L.	% S.G.E.L.
Fase 1	783.758 m2	575.035,71 m2	208.722,29 m2	26,63%
Fase 2	383.077 m2	302.654,60 m2	80.422,40 m2	20,99%
TOTAL	1.166.835 m2	877.690,31 m2	289.144,69 m2	24,78%



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 24

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



TFN 968 277 067 FAX 968 266763

B) Usos Previstos

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en el Plan General de Mazarrón.

- Uso característico
- Usos compatibles
- Usos incompatibles

**Residencial
Terciario y Dotacional
Industrial**



C) Aprovechamiento

La edificabilidad del sector 1 que se ha cambiado el uso de T.T. a residencial para compensarla en este sector 2, es **19.036,59 m²**, tal como se ha descrito anteriormente, que sumados a los **4.364,55 m²** del T.T. del sector 1 hacen un total de **23.401,14 m²** que equivale a un 20,06% de la edificabilidad total de los dos sectores (116.683,50 m²).

Para llegar al **25%** que se establece para el uso turístico en las Directrices del Litoral recientemente aprobadas necesitaríamos: 116.683,50 m² de techo * 0,25 = **29.170,88 m²**. Por tanto nos faltan 29.170,88 m² - 23.401,14 m² = 5.769,74 m². que sumados a los 19.036,59 m² nos hacen un total de **24.806,33 m²** de techo que tendremos que destinar al **uso turístico**, de los cuales el **20%** mínimo se destinará a **"alojamientos turísticos"** exclusivamente para la modalidad de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos y el **5%** restante se podrá destinar a **"equipamientos turísticos"**.

DATOS DEL SECTOR 1 TOMADOS DEL PLAN PARCIAL

USOS PRIVADOS	SUELO	%	EDIFICABILIDAD	%	
RESIDENCIAL	339.863,28	87,17%	66.061,49	84,29%	0,84288
TERCIARIO-TURISTICO	29.578,37	7,59%	4.364,55	5,57%	0,15712
SISTEMAS LOCALES PRIVADOS	20.442,29	5,24%	7.949,75	10,14%	
		100,00%	78.375,80	100,00%	1,00

De acuerdo con el artículo 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, esta urbanización se adscribirá a la categoría de residencial de mínima densidad, pues se propone una densidad de 0,1 m²/m²

El aprovechamiento de referencia del sector 2 incluido S.G. será el equivalente a asignar una edificabilidad de 0,1 m² / m² sobre la totalidad del Suelo.

(Sector 1+ S.G.) 783.758,00 m² x 0,1 = **78.375,80 m²**. que se reparten de la siguiente manera:
84,29 % de Residencial
5,57 % de Uso Turístico.
10,14 % de Sistemas Locales Privados

(Sector 2 +S.G.) 383.077,00 m² x 0,1 = **38.307,70 m²**

35,24 % de Residencial
64,76 % de Uso Turístico



VISADO
 (13.499,6 m²)
 (24.806,33 m²)
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
 ENRIQUE PEREZ PINAR

22/12/2005
 114066/71299

FTFJ



Sector 1 +S.G. y Sector 2 +S.G.

$$1.166.835 \text{ m}^2 \times 0,1 = 116.683,50 \text{ m}^2$$

68,18 % de Residencial	(66.061,49+13.499,63)/116.683,50
25,00 % de Uso Turístico.	(4.364,55+24.808,06)/116.683,50
6,82 % de S. Locales privados	7.949,75/116.683,50

El aprovechamiento del Sector 2 una vez quitados los S.G. será el siguiente:

$$\text{Superficie del Sector 2 es igual } 383.077,00 \text{ m}^2 - 80.422,40 \text{ m}^2 = 302.654,60 \text{ m}^2$$

Dividiendo la edificabilidad residencial entre la superficie del sector obtenemos el siguiente aprovechamiento del Sector 2:

$$38.307,70 \text{ m}^2 : 302.654,60 \text{ m}^2 = 0,127 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Por tanto se cumple el Art. 102 de la Ley 2/2004 de 24 de mayo, de manera que este sector se adscribirá a la categoría de **residencial de mínima densidad**.

2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Se adjunta con la presente modificación del P.G.M.O. de Mazarrón, documentación gráfica sobre la infraestructura y ordenación urbanística de las fincas, según la siguiente relación:

A) Planos de INFORMACION

- I.1 Situación
- I.2 Estructura General y Orgánica actual
- I.3 Zonificación, parcelario, usos y niveles de intensidad del P.P. Sector 1
- I.4 Estructura de la propiedad
- I.5 Topográfico, infraestructuras y vegetación.

B) Planos de ORDENACION

- O.1 Estructura General y Orgánica propuesta
- O.2 Zonificación, parcelario, usos y niveles de intensidad del Sector 1 modificado.
- O.3 Infraestructuras: electricidad
- O.4 Infraestructuras: telefónica
- O.5 Infraestructuras: abastecimiento
- O.6 Sistemas Generales de Espacios Libres.
- O.7 Conexión con el sistema general de comunicaciones



VISADO
Normal

22/12/2005

114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 26

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. DETERMINACIONES

Dotaciones previstas de Sistemas Generales de Espacios Libres.

Fase 1 (Sector 1)	26,63% de la superficie de la actuación
Fase 2 (Sector 2)	20,99% de la superficie de la actuación

Usos Previstos

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinen en el Plan General de Mazarrón.

- Uso característico	Residencial
- Usos compatibles	Terciario y Dotacional
- Usos incompatibles	Industrial

Aprovechamiento

El aprovechamiento de referencia de ambos sectores incluido S.G. será el equivalente a asignar una edificabilidad de 0,1 m²/m² sobre la totalidad del Suelo.

Reparto de aprovechamientos:

Sector 1+ S.G.	Edificabilidad global 0,1 m ² /m ² que se reparten de la siguiente manera: 84,29 % de Residencial 5,57 % de Uso Turístico. 10,14 % de Sistemas Locales Privados
Sector 2 +S.G.	Edificabilidad global 0,1 m ² /m ² que se reparten de la siguiente manera: 35,24 % de Residencial 64,76 % de Uso Turístico.

Como mínimo el 20% del aprovechamiento destinado a Uso Turístico en cada fase, se destinará exclusivamente a "alojamientos turísticos" para la modalidad de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos y el 5% restante se podrá destinar a "equipamientos turísticos".

Viales privados de interior de manzana

En el plano de Ordenación 0.2 se definen en esta modificación puntual viales privados en el interior de algunas manzanas del sector 1, condicionando la tramitación de las licencias de obras y la realización de proyectos de manzanas completas.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
Visto y Tolerado
Normal
114066/71299

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 27

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



3.2. DISPOSICIONES GENERALES

Serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Mazarrón, vigente en la actualidad, en lo relativo al S.U.P.

3.3 INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

3.3.1 ABASTECIMIENTO DE AGUAS

- Se recogerán en las siguientes figuras de planeamiento las determinaciones de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, pendiente de informar hasta la fecha, para conectar con la conducción enterrada, colindante con los terrenos, junto a la carretera Murcia-Mazarrón.
- No obstante y con objeto de no alterar el suministro de las pedanías de Mazarrón, se construirá un depósito de almacenamiento de agua ya previsto en la 1ª fase de esta urbanización que sirva a las futuras necesidades de la población residente en este sector.

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

- La red de saneamiento se proyectará para evacuar las aguas negras de todas las edificaciones que se proyecten en la urbanización de manera que dichas aguas coincidirán con el consumo estimado de abastecimiento de agua.
Se proyectará preferiblemente mediante red separativa, dado el régimen y la intensidad de precipitaciones de la zona, cuyo cálculo se justificará en el Plan Parcial correspondiente.
La depuración de las aguas residuales se llevará a cabo por medio de una estación depuradora del tipo modular, con objeto de ir la adecuando con el tiempo a las necesidades del desarrollo urbanístico. Se utilizará el agua depurada para el posterior riego de zonas verdes una vez obtenidas las autorizaciones y permisos pertinentes.

3.3.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA .

- La energía eléctrica se encuentra en las proximidades de la finca, por lo que lo más importante será determinar correctamente las previsiones de potencia para adoptar una solución adecuada a la demanda de las instalaciones de las mismas. Esta previsión se concretará en el Plan Parcial que acabe desarrollando estos terrenos. Será la Compañía Suministradora la que fijará el punto de conexión y la tensión de la red conforme a sus propios criterios existiendo en las proximidades de la actuación la subestación eléctrica con posibilidad de abastecer las necesidades futuras que surjan del desarrollo urbanístico de este proyecto. La promotora será la que asumirá los gastos de estas conexiones siguiendo las determinaciones establecidas en el informe emitido por la Compañía suministradora.

VISADO 27/12/2005
114066/71299
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ
Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

3.3.4 ACCESOS

- En la redacción del Programa de Actuación y Plan Parcial se tendrá en cuenta que se realizará un acceso único para cada una de las carreteras de acceso, MU-603 y E-19, por la 1ª fase de la urbanización. Con respecto a la carretera E-19 que da acceso a esta fase a través de la 1ª fase, se realizará el acceso a nivel, mediante glorieta partida o bien carril central con acceso a la izquierda. La línea de edificación definitiva a nivel de Plan Parcial no podrá estar a menos de 18 metros del arcén en la carretera E-19 y 50 metros en la MU-603.
- Se garantizará la continuidad del trazado de la vía verde incluida en el Estudio de Itinerarios para la Red Verde de la Región de Murcia.

3.3.5 ESTUDIO HIDROLÓGICO

- En el último informe emitido hasta la fecha por la Confederación Hidrográfica del Segura en fecha **30 de Octubre de 2003** queda pendiente el estudio de las consecuencias que tendrían las modificaciones de las características topográficas e hidrológicas de la zona sobre el régimen de corrientes, en los tramos de los cauces situados fuera de la finca aguas abajo de la misma, para lo que habrá de contemplar la situación actual y la modificada por la actuación urbanística.
- Las actuaciones que se lleven a cabo y que se definan en el P.A.U. y en el Plan Parcial y que modifiquen las características hidrológicas estarán condicionadas a que no varíe significativamente el régimen de corrientes, manteniendo la funcionalidad de la red de drenaje actual, estando condicionada cualquier actuación que afecte a los mismos a lo previsto en el Art. 5.2 de la Ley de Aguas.

3.3.6 MEDIO NATURAL

- Con fecha 25/10/2003 se emite resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre el procedimiento de evaluación de impacto ambiental para la M.P. nº 49 del P.G.O.U. de Mazarrón en la que se dice textualmente: " ... no se considera necesario someter la Modificación mencionada al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que no afecta a áreas de sensibilidad ecológica, o áreas de especial interés y es irrelevante la magnitud, complejidad y probabilidad de impacto al Medio Ambiente".

3.3.7 INFRAESTRUCTURAS DE TURISMO

- En la redacción del Plan Parcial, donde se defina la ordenación definitiva, se tendrá que concretar el trazado definitivo de la vía verde previendo su acondicionamiento con un tratamiento diferenciado de las calzadas de tráfico motorizado.



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 29

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

3.3.8 PATRIMONIO HISTORICO

- La empresa se comprometerá a que durante la ejecución de los trabajos sobre el terreno, existirá un Arqueólogo que los inspeccione por si se detectara algún elemento de interés patrimonial. Si esto se produjera se pondría en conocimiento inmediatamente del Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura.

Para el desarrollo del sector 2 se redactará un solo Plan Parcial de la totalidad de su ámbito, el cual se ejecutará mediante una sola Unidad de Ejecución y por tanto con un Proyecto de urbanización y un Proyecto de Reparcelación unitario.

3.4 SISTEMA DE ACTUACION

Conforme al art. 178 de la LSRM, podrá actuarse por el procedimiento de Concertación Directa cuando todos los terrenos sean de un solo propietario, como es este caso.

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

4.1. CONTENIDO

El programa de actuación constituye un documento integrante del Plan General, según disponen los art. 72.5 del T.R.L.S. y 37 del R.P.

Así mismo y conforme al art. 41 del RP. el programa de actuación debe establecer los objetivos, directrices y estrategias de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio contenido en su ámbito y las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

La modificación del Plan General plantea 3 grandes objetivos:

- 1) cambiar el uso de parte de las parcelas destinadas a terciario turístico (T.T.) en el Sector 1, convirtiéndolas en uso residencial y compensando, en el ámbito del sector 2, la edificabilidad del T.T que se pierde en este sector, junto con la introducción de viales privados que dinamicen el proceso urbanístico.
- 2) Dar respuesta a la demanda de un desarrollo residencial diferente y, al mismo tiempo, complementario del existente actualmente en el Ayuntamiento de Mazarrón.
- 3) Impulsar el desarrollo regional, canalizando inversiones productivas que no encuentren suelo adecuado para implantarse.

Con respecto a los sistemas generales cuya reserva prevé el Plan General, esta modificación lo único que prevé es la incorporación de un 20% de la sup. bruta de los terrenos afectados a dicha reserva. Para ello, la localización de los terrenos incorporados a los sistemas generales es la idónea, dadas las características de proximidad y continuidad mencionadas con anterioridad.



22/12/2005
114066/71299
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 30

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Al haber modificaciones de los S.G. afecta a los elementos estructurales del Plan General, por lo que esta modificación se podrá tramitar según el art. 138 de la LSRM.

4.2. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTA

Una vez aprobada definitivamente la presente modificación del P. G. O. U. de Mazarrón, se prevén los siguientes pasos a seguir:

- Aprobación definitiva del P.P.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

Todos estos pasos previos a las obras de edificación en lo referente al sector 2 dependerán de los distintos organismos que intervengan en su aprobación, existiendo el compromiso por parte de la Propiedad de agilizar en la medida en que a ella le sea posible todos los tramites para su obtención.

En lo relativo a las obras de urbanización y edificación, estas se ejecutarán simultáneamente en las fases que señale el P.P. del sector 2.

4.3. VIABILIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

En el programa de actuación y estudio económico-financiero del Plan General quedó demostrada la viabilidad de su programa de actuación. Esta viabilidad no se ve alterada por la modificación propuesta, ya que el flujo de inversiones permanece igual, por cuanto los costes y la ejecución que suponen la creación de suelo residencial, van con cargo a los promotores de la modificación, siendo por tanto nula la incidencia de esta modificación en el Programa de Actuación del vigente P.G.O.U. de Mazarrón.

5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

El art. 42 del Reglamento de Planeamiento establece los términos a que debe ajustarse el estudio económico y financiero de los planes generales, haciendo hincapié en que este estudio se refiere a actuaciones en suelo urbano o urbanizable programado.

En la modificación del Plan General objeto de la presente propuesta se califica el suelo como Urbanizable y en su posterior desarrollo urbanístico, mediante Plan Parcial, se deberá incluir un estudio económico financiero de las obras de infraestructura, servicios y urbanización necesarias para su concreción final. Las inversiones para la ejecución de la Modificación del Plan General, se reducen a las ya realizadas en los estudios previos y a los devengados por los profesionales que intervienen en la misma. Las que resulten del estudio económico financiero de la urbanización que se proponga en el Plan Parcial serán asumidas íntegramente por los promotores.

Los promotores se comprometerán a la cesión al Ayuntamiento de forma gratuita de los terrenos destinados a viales parques, jardines públicos, servicios y dotaciones de interés general, que se especifique en el proyecto de compensación y de acuerdo con la legislación vigente.

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 31

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Los promotores construirán la red viaria completa de la zona y las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, parques y jardines y demás servicios.

Los promotores construirán las conducciones necesarias en el exterior de la zona de actuación con las redes señaladas en el párrafo anterior.

Murcia, a 15 de Diciembre de 2.005

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y TRANSPORTES
Diligencia: Aprobado definitiva-
mente por Excmo. Sr. Consejero
con fecha 21-7-06
EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO



LOS ARQUITECTOS

Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.

EL TECNICO

FDO: ENRIQUE PEREZ PINAR Y JOSE BERNAL ALARCÓN.



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 32

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



6. INFORMES SECTORIALES

Todas las determinaciones definidas en los informes sectoriales que se aportan y los pendientes de resolución serán recogidas e incorporadas al Plan Parcial que desarrolle esta M.P. en el Sector 2.

6.1.- DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Se presenta la documentación correspondiente a la autorización de la Dirección General de Carreteras por la E-19 (carretera de la Pinilla).



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 33

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas,
Vivienda y Transportes.

Dirección General de Carreteras

Plaza de Santoña, 3
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

Fecha y Núm. de Orden

[Empty box for date and order number]

RESOLUCION

Visto el escrito presentado en esta Consejería con fecha de Registro General de Entrada 23 de septiembre de 2003 y, resultando los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO: El día 23 de septiembre de 2003 se presenta por D. Antonio Subieía Vivancos, en representación de Huertos de Mazarrón, S.L., solicitud de autorización para las obras de acceso a urbanización, afectando a la carretera regional E-19, P.K. 2,200.

SEGUNDO: Con fecha 18 de febrero de 2004 se emite informe técnico por D. Tomás Santana Entisne, Jefe de Sección de Conservación.

TERCERO: El día 24 de febrero de 2004 se emite informe jurídico por la Asesora de Apoyo Jurídico de esta Dirección General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO: El procedimiento seguido se ajusta a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, relativos al procedimiento de otorgamiento de autorizaciones de accesos, de aplicación según establece la disposición final tercera de la Ley 9/1990, de 27 de agosto, de carreteras de la Región de Murcia.

SEGUNDO: Del informe técnico emitido por los servicios competentes de esta Dirección General, no se deriva inconveniente alguno en otorgar la autorización.

TERCERO: En cuanto a la exigencia de fianza, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 21 de la Ley 9/1990, de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia, introducido por el artículo 12 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Presupuestarias y Administrativas. Para el caso de que la mencionada fianza, se constituya mediante aval bancario, deberá presentar la garantía en la Caja General de Depósitos de la Consejería de Economía y Hacienda, Palacio Regional, 2ª planta y enviar carta de pago a la Dirección General de Carreteras, para unir al expediente de su razón.



Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas,
Vivienda y Transportes.

Dirección General de Carreteras



Dado lo anterior y en virtud de las competencias que me atribuye el artículo 53 de la Ley 1/1988, de 7 de enero, del Presidente, del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y los artículos 104 y 92 del R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

RESUELVO:

PRIMERO: Autorizar a Huertos de Mazarrón, S.L., con C.I.F. B-30.544.126 y domiciliado en Mazarrón, C/ del Pino, 24, a realizar las obras solicitadas de acuerdo con las condiciones técnicas impuestas por esta Dirección General, que se adjuntan a la presente resolución.

SEGUNDO: La autorización se otorga a reserva de las demás licencias y autorizaciones necesarias, sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes sobre los terrenos o bienes. No supone en ningún caso la exclusividad, la cesión del dominio público, ni la asunción por la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de responsabilidad alguna respecto del titular de la autorización o de terceros.

TERCERO: Las obras autorizadas se iniciarán y finalizarán dentro de los plazos que se determinan en las condiciones técnicas referidas.

CUARTO: La Dirección General de Carreteras reconocerá la terminación de las obras. A estos efectos deberá avisar con una antelación mínima de diez días de la fecha que prevea para dicha operación.

QUINTO: Contra esta resolución, que no agota la vía administrativa, el/los interesado/s podrá interponer recurso de alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día a la notificación, ante el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48.2 y 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999 (B.O.E. 14/1/99), sin perjuicio de cualquier otro que el/los interesado/s estime/n pertinente.

Murcia, 25 de febrero de 2004
EL DIRECTOR GENERAL DE CARRETERAS,

Fernando Matco Asensio.





Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas,
Vivienda y Transportes.

Dirección General de Carreteras



Expediente Nº: 1025/2003
Nº Registro: 594222/2003

**CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIRSE PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE:
ACCESO A URBANIZACION**

EN LA CARRETERA.....E- 19 P.K.2+200

SOLICITADAS PORHUERTOS DE MAZARRON S.L.

D.N.I./C.I.F.....B - 305544126



1ª.- Estas condiciones se establecen con carácter obligatorio, a reserva de las licencias o autorizaciones de otros organismos competentes en la materia que la legislación vigente imponga, sin perjuicio de tercero y dejando a salvo el derecho de propiedad o cualquier otro preexistente sobre terrenos o bienes.

2ª.- Del comienzo de las obras se dará cuenta al Servicio de Conservación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por escrito o mediante la remisión de un fax al teléfono 36.23.94 con una antelación mínima de 10 días. No se dará principio a las mismas, sin que por el Solicitante se haya realizado el replanteo de la obra que es objeto de autorización y comprobado el mismo por el Vigilante de obras de la Dirección General de Carreteras.

3ª.- Las obras se iniciarán en el plazo de TRES MESES a partir de la fecha de la presente autorización. El plazo de ejecución de las obras se establece en DOS MESES, transcurrido el mismo, y sin que se haya solicitado y concedido prórroga, esta autorización no tendrá validez ni efecto.

4ª.- Las obras se ejecutarán tal y como se definieron en la solicitud, con las condiciones impuestas en la autorización y bajo la inspección y vigilancia del personal afecto al Servicio de Conservación. En consecuencia el solicitante queda obligado a presentar la autorización siempre que se lo exija el Vigilante de obras, comprometiéndose a atender cuantas indicaciones pudieran hacersele.

5ª.- Se prohíbe depositar sobre el firme de la carretera, sus paseos y cunetas, los materiales destinados a la construcción, debiendo reparar el autorizado inmediatamente cualquier deterioro que sufra la carretera o sus elementos funcionales con motivo de las obras.

6ª.- Las obras en general, se realizarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, debiendo ejecutarse con las debidas condiciones de solidez.

7ª.- Para la realización de las obras es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- La sección de carretera será 3,50 de carril de circulación y 1,50 de arcén.
- Se mantendrá en toda la sección transversal un bombeo del 2%
- La capa de rodadura será de CINCO CENTIMETROS de mezcla asfáltica en caliente tipo S-20 y la base de zahorra artificial tendrá 30 cms. de espesor una vez compactada.



Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas,
Vivienda y Transportes.

Dirección General de Carreteras



8ª.- La inspección de las obras, será ejercida por el Servicio de Conservación de la Dirección General de Carreteras, y en especial en los siguientes puntos:

- a) Se replantarán las obras previstas para su comprobación por parte del personal adscrito al Servicio de Conservación de esta Dirección General, no pudiéndose comenzar las mismas sin levantar Acta de Replanteo.
- b) El premarcage de las marcas viales será objeto de comprobación antes de su ejecución.
- c) La conservación de la señalización, tanto horizontal como vertical, corresponderá a Huertos de Mazarrón S.L.
- d) Se presentará en esta Dirección General el nombre de la Sociedad contratista adjudicataria de las obras.
- e) Cualquier variación de las obras con respecto al proyecto presentado será objeto de justificación y su correspondiente documentación a añadir en el expediente de autorización.
- f) Una vez finalizadas las obras, para la realización del Acta de Conformidad, se presentará en esta Dirección General el certificado final de obra, visado por el correspondiente Colegio profesional, con una antelación mínima de diez días, así como los ensayos de laboratorio de los materiales a emplear, que serán definidos en el momento del Acta de replanteo.

9ª.- Con carácter previo a la puesta en servicio al uso público las obras de la intersección, deberá de conformidad a lo dispuesto en el Art. 20.3 del Reglamento General de Carreteras, establecerse el convenio entre esta Administración y el autorizado, para la adecuada conservación y explotación de la intersección solicitada.

10ª.- La señalización de la obra se atenderá, en todo momento, a lo dispuesto en la norma de carreteras 8.3 - IC señalización de obras, aprobada por Orden del M.O.P.U. de 31 de Agosto de 1.967.

Durante la ejecución de las obras no podrá interrumpirse totalmente el tráfico por la carretera debiendo permanecer al menos media calzada abierta a la circulación de vehículos. Será además obligatorio que quede expedita al tráfico durante la noche la parte de la carretera que se corta durante el día, quedando la calzada en condiciones adecuadas para el mismo.

Por último se impone como condición ineludible, para mejorar la seguridad vial y de los trabajadores, que todo el personal que realice tareas en la carretera lleve permanentemente colocado un chaleco luminiscente, y quienes actúen como agentes de tráfico deberán disponer, además del chaleco, de mono o buzo de trabajo, preferentemente de color amarillo, y casco para mejorar la percepción del conductor de la presencia de una obra.

11ª.- El autorizado avisará con diez días de antelación al Servicio de Conservación de la terminación de la obra. Por parte del Vigilante de obras se procederá al reconocimiento de la misma.

12ª.- Para garantizar la correcta ejecución de las obras, previamente a la concesión de la autorización y de acuerdo con lo prevenido en el artículo 21 de la Ley 9/1990, de 27 de agosto de "Carreteras de la Región de Murcia" y su modificación según el Artículo 12 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre de "Medidas Fiscales, Presupuestarias y Administrativas", el interesado deberá depositar en concepto de garantía la cantidad de 5.000 Euros.

Esta fianza se puede constituir en metálico o aval bancario ajustado al R.D. 390/1996 de 1 de marzo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en la Depositaria de fondos de esta Comunidad Autónoma.



Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas,
Vivienda y Transportes.

Dirección General de Carreteras



El importe de la fianza constituida le será reintegrado una vez transcurridos seis meses desde la finalización de las obras, previa solicitud y tras el informe favorable del jefe del Servicio de Conservación.



Vº Bº Y CONFORME
EL JEFE DE SERVICIO DE
CONSERVACIÓN



Fdo.: Francisco Álvarez Vera

Murcia, 18 de febrero de 2004

EL JEFE DE SECCIÓN DE
CONSERVACIÓN

Fdo.: Tomás Santana Entisne



6.2.- CONFEDERACIÓN HIDROGRAFICA DEL SEGURA

Se adjunta documentación del último informe emitido por la C.H.S.
Se encuentra pendiente de resolución.



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Visado Telemático
Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

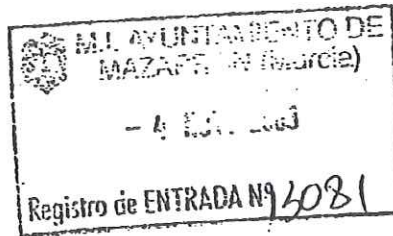
Pag. 34

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE

*Urbano
Secretaría*



O F I C I O

S/REF.:
N/REF.: INF-85/2003
FECHA: 30 OCT 2003
ASUNTO: Modificación n° 22 del PGOU de Mazarrón.

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE MAZARRON
Plaza del Ayuntamiento
30870 MAZARRON (Murcia)



En relación con el asunto de referencia y visto el informe del Jefe del Servicio de Ingeniería Fluvial, se comunica lo siguiente:

La nueva versión recibida del Estudio hidrológico e hidráulico incluye la documentación catastral justificativa de que los cauces, desde su origen, discurren por fincas privadas, lo que permite su consideración como cauces privados.

Asimismo se ha cumplido el contenido del punto 3 del citado informe.

No así el punto 4, que indicaba la necesidad de estudiar las consecuencias de las posibles transformaciones de las características topográficas e hidrológicas de las cuencas sobre el régimen de corrientes, pues en este sentido la nueva versión repite el estudio hidrológico de la versión anterior, sin añadir nada nuevo.

En vista de lo anterior, se puede decir que la actuación urbanística no afectaría al dominio público hidráulico, si bien quedaría pendiente la justificación de que tampoco afectaría al régimen de corrientes de los cauces públicos en los que desembocuen (ó en los que puedan transformarse aguas abajo) los referidos cauces privados.

En cuanto a los cauces privados que discurren por la zona objeto de la actuación urbanística, se mantiene lo expresado en el punto 5° del citado informe, relativo a que cualquier actuación que afecte a los mismos estará condicionada a lo previsto en el artículo 5.2 del Texto Refundido de la Ley de aguas.

EL COMISARIO DE AGUAS,



José Alemán Ferrán



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

PLAZA DE FONTES, N° 1
30.001 MURCIA
TEL.: 968 358890
FAX.: 968 211845

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

CORREO ELECTRONICO

comisaria@chs.mma.es



6.3.- EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS Y MANCOMUNIDAD DE CANALES DEL TAIBILLA

Se adjunta la instancia de la última solicitud realizada al Ayto. de Mazarrón con fecha 18 de junio de 2003 del permiso de conexión de red; el informe de la empresa municipal de aguas (aqualia), y la solicitud del Ayto a la Mancomunidad de Canales del Taibilla de 35 l/sg. Que es suficiente para satisfacer las necesidades de ambas fases.

Se encuentra pendiente de resolución.



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 35

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
NEGOCIADO DE OBRAS Y URBANISMO

REGISTRO ENTRADA N° _____

FECHA: 25-6-03

M.I. AYUNTAMIENTO
MAZARRÓN (MURCIA)

19 JUN 2003

Registro de ENTRADA N° 9029

Ultima solicitud

D. ANTONIO SUBIELA VIVANCOS, mayor de edad con DNI, 22.845.055-Y, en representación de la empresa HUERTOS DE MAZARRÓN, S.L., con CIF B-30.544.126, con domicilio social en calle del Pino 24 de Mazarrón (Murcia), como Gerente de la mercantil indicada, con el debido respeto EXPONE:

Con fecha 28 de noviembre de 2000, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo. SOLICITUD SI PROCEDE DE LA TOMA DE AGUA POTABLE PARA EL ABASTECIMIENTO DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES DEL PLAN PARCIAL DENOMINADO "MAZARRÓN COUNTRY CLUB", de la cual adjuntamos certificación, en ella se acuerda la aprobación de nuestra solicitud, así como es preceptivo la remisión de dicho acuerdo a la Mancomunidad de Canales del Taibilla, para su aprobación e indicación de las condiciones técnicas de la toma a realizar que como quedo claro correrán a cargo de esta mercantil.

El citado acuerdo de Pleno se le envió a la MCT. el 10 /01/2001, posteriormente se este Ayuntamiento volvió a enviar escrito interesándose por el asunto con fecha 16/04/2002.

En la solicitud aprobada en su día se le pedía a la MCT un suministro de 70 L/sg, puestos al habla esta urbanización con la mancomunidad, se nos comunica que el caudal demandado es excesivo para la capacidad de la red actual, así como para el número de viviendas a abastecer, por lo que hemos procedido a recalcular el suministro necesario real bajando este hasta los 35 l/sg, los cuales la MCT esta es disposición de su aprobación. se adjunta anexo del calculo del nuevo caudal necesario.

Dado que las obras de toma a realizar interfieren en el desarrollo de la urbanización, y si a esto sumamos es avanzado estado de las obras es por lo que se hace necesario, que por parte de este Ayuntamiento se le vuelva a solicitar a la MCT con el caudal antes mencionado (35 L/sg.) la aprobación de dicho suministro así como las características técnicas de las obras de toma a realizar.

Si por las circunstancias actuales de los canales, el asegurar los 35 l/sg. se hace difícil, se puede construir la toma con sus máximas dimensiones, y colocar un contador de un calibre menor al autorizado, dado que la urbanización tampoco estará al 100% de su capacidad inmediatamente.

Por lo anterior SOLICITA:

Que por parte de este Ayuntamiento se solicite a la MCT la aprobación de la nueva dotación (35 l/sg.), sin necesidad de su aprobación por el Pleno, dado que el caudal solicitado es mucho menor que el que se aprobó en el pleno de 28 de noviembre de 2000.

En Mazarrón a 18 de junio de 2003.

Antonio Subiela
Fd. Antonio Subiela

ILMO SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.



ANDRES PEREZ ABAD.
INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL
Colegiado 2.203.-



**CALCULO DE LA DOTACION DE ABASTECIMIENTO PARA EL PLAN
PARCIAL DE HUERTOS DE MAZARON "MAZARRON COUNTRY CLUB"**

Con el fin de poder solicitar de nuevo a la Mancomunidad de Canales del Taibilla la dotación de abastecimiento para a la urbanización Mazarron Contry Club , se realizan los cálculos correspondientes .

Datos de Partida.

Numero equivalente de viviendas y servicios	1.400.-
Dotación habitante/día	225 lt.
Numero de habitantes por vivienda	4 h.

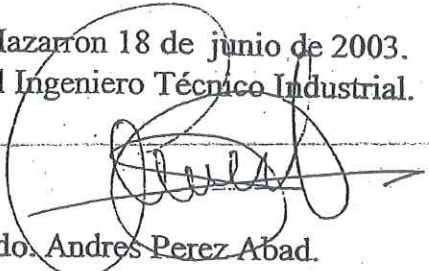
Calculo de consumo:

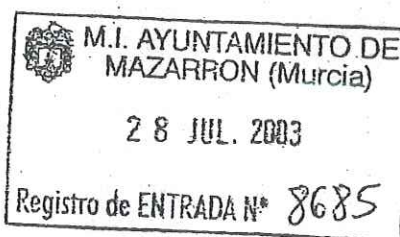
Luego el consumo es $1400 \times 225 \times 4 = 1.260.000$ ltros. = 1.260 m^3 día.

Si el consumo se realiza no en 24 horas, sino en 10 horas tenemos un consumo a la hora de 126 m^3 , lo que se traduce en 35 litros por segundo.

Luego el caudal instantáneo necesario para suministrar a la urbanización es de 35 litros por segundo.

Mazarron 18 de junio de 2003.
El Ingeniero Técnico Industrial.


Fdo. Andres Perez Abad.



ASUNTO: Informe de nueva solicitud de toma de agua potable por parte de **HUERTOS DE MAZARRÓN S.L.**

A/Atención: M.I. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mazarrón.

Ilmo. Sr.:

En relación con el oficio remitido por ese Ayuntamiento con número 5.523 de 7 de julio de 2003, solicitando informe relativo a nueva solicitud de toma a la Mancomunidad de Canales del Taibilla para abastecimiento de agua potable a la urbanización Mazarrón Country Club en base a un nuevo cálculo de la demanda futura de dicha urbanización relacionado con el número de viviendas y resto de datos consignados en el nuevo estudio realizado que fija el caudal en 35 l/s., le hago saber a priori mi conformidad con dicho estudio, así como la viabilidad de la solicitud de dicha toma, teniendo en cuenta que si en el futuro la demanda de caudal fuese mayor, el calibre de la misma se tendría que adecuar.

Lo que le comunico a los efectos oportunos.

Quedando a su entera disposición, sin otro particular, aprovecho la ocasión para saludarle muy atentamente.

En Mazarrón 28 de julio de 2003.

aqualia gestión integral del agua, s.a.

Fdo.: Rafael Plaza Guerrero
JEFE DE SERVICIO.



Ayuntamiento
de
Mazarrón
SECRETARÍA



NEGOCIADO DE URBANISMO



DON ÁNGEL GARCÍA ARAGÓN, SECRETARIO-ACCTAL. DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (MURCIA).

CERTIFICO: Que el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil tres, adoptó, el siguiente acuerdo: -----

3º.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA SOLICITUD A LA MANCOMUNIDAD DE CANALES DEL TAIBILLA DE UNA TOMA DE AGUA PARA LA URBANIZACIÓN MAZARRÓN COUNTRY CLUB.- Se conoce un escrito de D. Antonio Subiela Vivancos en representación de Huertos de Mazarrón S.L. en el que se señala que el Pleno solicitó, mediante acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2.000, a la Mancomunidad de Canales del Taibilla una toma de agua para la urbanización Mazarrón Country Club de 70 l/sg, que esta ha considerado excesiva, por lo que pide que se solicite nuevamente a la Mancomunidad una toma de agua de 35 l/sg.-----

Consta en el expediente un informe de AQUALIA de fecha 28 de julio de 2.003, que dice:-----

"En relación con el oficio remitido por ese Ayuntamiento con número 5523 de 7 de julio de 2003, solicitando informe relativo a nueva solicitud de toma a la Mancomunidad de Canales del Taibilla para abastecimiento de agua potable a la urbanización Mazarrón Country Club en base a un nuevo cálculo de la demanda futura de dicha urbanización relacionado con el número de viviendas y resto de datos consignados en el nuevo estudio realizado que fija el caudal en 35 l/s., le hago saber a priori mi conformidad con dicho estudio, así como la viabilidad de la solicitud de dicha toma, teniendo en cuenta que si en el futuro la demanda de caudal fuese mayor, el calibre de la misma se tendría que adecuar."-----

El asunto fue dictaminado por la Junta de Portavoces en sesión celebrada el día 25 de julio de 2.003.-----

Expone la cuestión D. Francisco Blaya Blaya, Alcalde-Presidente, quien recuerda que en una sesión anterior se solicitaron 70 l/sg. Pero que con 35 es suficiente.-----



Ayuntamiento
de
Mazarrón
SECRETARÍA



NEGOCIADO DE URBANISMO



D. Carlos García Díaz, por el PSOE, piensa que la solicitud es excesiva. Es necesario que se acometan obras de máximos y no de mínimos. _____

D. Miguel Silva Rubio, por IU, cree que la toma es excesiva pero que va a votar a favor ya que la Mancomunidad concederá la justa. El agua es un bien que hay que cuidar. _____

D. Juan J. Lardín Sánchez, portavoz del grupo municipal PIXM, está de acuerdo con la propuesta pero señala que en las pedanías falta el agua, por lo que solicita que se amplíe la toma general del municipio. _____

D^a. Jacqueline Gálvez, por el PP, señala que la Mancomunidad ha sido quien ha sugerido esta cantidad por lo que van a estar de acuerdo. _____

Sometido a votación el asunto, el Pleno acuerda por unanimidad: _____

PRIMERO: Solicitar a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla una toma de agua de 35 l/sg. Con destino al abastecimiento de la urbanización MAZARRÓN COUNTRY CLUB. _____

SEGUNDO.- Significar a la promotora que los gastos derivados de la nueva toma serán asumidos por la misma. _____

Dése cuenta al interesado, a la Mancomunidad y al negociado municipal de urbanismo que cumplimentará la presente. _____

Y para que así conste y surta efectos, expido el presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, con la reserva a que hace referencia el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Mazarrón a uno de septiembre de dos mil tres.-

Vº B

La Alcaldesa-Presidenta, en funciones
Alicia Jiménez Hernández



MINISTERIO DE
MEDIO AMBIENTE

COMISARÍA DE AGUAS

VERTIDO DE AGUAS RESIDUALESEXPEDIENTE: SCA-307/2003DATOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA1. ANUNCIO:

Por la mercantil HUERTOS DE MAZARRÓN, S.L. ha sido solicitada autorización en esta Confederación Hidrográfica del Segura para efectuar el vertido en el terreno, previo almacenamiento en balsas, de los efluentes procedentes de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la Urbanización Country Club.

El efluente a verter será el resultado de aplicar a las aguas residuales generadas en las instalaciones el tratamiento depurador descrito en el "Proyecto de Construcción EDAR en la Urbanización Country Club. Plan Parcial el Algarrobo. Mazarrón", suscrito en octubre de 2002 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Enrique Maza Martín y otros de la consultora M&K INGENIERÍA CIVIL y visado por el colegio profesional correspondiente, así como la documentación complementaria al mismo.

Esta Confederación Hidrográfica del Segura, en base a lo dispuesto en el artículo 86 de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, acuerda un período de información pública por plazo de TREINTA DÍAS, a fin de que cuantos tengan interés en el asunto puedan examinar el expediente en estas oficinas y alegar lo que estimen procedente. Referencia del expediente: SCA-307/2003.

2. DOMICILIO DEL PETICIONARIO: c/ del Pino, 24
30870 MAZARRÓN (Murcia)
3. TÉRMINO MUNICIPAL DONDE SE UBICA EL VERTIDO: Mazarrón (Murcia)
4. SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA O DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE: No hay

Murcia, 27 de enero de 2004

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo. José Alemán Ferrán



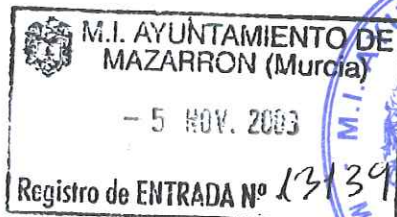
6.4.- IBERDROLA

Se presentan contestación de Iberdrola a la petición solicitada.



IBERDROLA

NUEVOS SUMINISTROS
GESTION URBANISTICA-JGS/lps



Urbanismo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRON
NEGOCIADO DE OBRAS Y URBANISMO
Servicio de Planeamiento y Gestión
Plaza de la Constitución
30860 MAZARRON

mod. 49.

Rfa. Expte. PL-18/2

Cartagena, 22 de octubre de 2003

Muy Sres. nuestros:

En contestación a su oficio de fecha 28 de Enero de 2003, con registro de salida nº 715, en relación a la aprobación inicial del proyecto de "Modificación Puntual del Plan General nº 49, sobre Ampliación de Suelo Urbanizable en el Paraje del Algarrobo", tramitado a instancias de la mercantil HUERTOS DE MAZARRON, S.L., les manifestamos que no existirá inconveniente en atender dicha petición cuando se proyecten, ejecuten, cedan y sean autorizadas por la Dirección General de Industria las instalaciones eléctricas necesarias para atender dicha ampliación.

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarle/s muy atentamente.

José García Sandoval
Nuevos Suministros
Zona Murcia

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.
Pintor Balaca, 10 30204 Cartagena (Murcia)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRON



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



TRNO_968/274057 - FAX 968/286762

6.5.- DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL

Se presentan resolución de esta Dirección General.



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 37

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Anuncio 2 de 74

[Anterior](#) | [Siguiente](#) | [BORM en PDF](#)**BORM Número 248** **Sábado, 25 de Octubre de 2003** **Página 17281**

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente

11392 Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre el procedimiento de evaluación de impacto ambiental para la modificación puntual n.º 49 del plan general de ordenación urbana de Mazarrón, en el paraje el Algarrobo.

[\[Go To Best Hit\]](#)

Visto el expediente n.º 240/ 03 E. I. A., seguido a instancia del Ayuntamiento de **Mazarrón** para el proyecto de **Modificación Puntual N.º 49 del Plan General** de Ordenación Urbana de **Mazarrón**, en el Paraje El Algarrobo, con objeto de que este organismo se pronuncie sobre la necesidad de realizar el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, resulta:

Considerando que este asunto se encuentra incluido en el supuesto previsto en la Disposición Adicional 2.ª 1. c de la Ley 2/ 2002 de 10 de mayo, de **Modificación** de la Ley 1/ 2001 de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia, por lo que se somete a acuerdo de la Comisión Técnica de Evaluación de Impacto Ambiental. Considerando que esta Comisión, reunida en convocatoria ordinaria el día 30/ 09/ 03, incluye en el orden del día este asunto, y acuerda lo siguiente: «Por su escasa sustancialidad no se considera necesario someter la **Modificación** mencionada al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que no afecta a reas de sensibilidad ecológica, o áreas de especial interés y es irrelevante la magnitud, complejidad y probabilidad de impacto al Medio Ambiente».

Esta Unidad Administrativa ha seguido todos los trámites legales y reglamentarios establecidos en el Decreto 125/ 2002, de 11 de octubre por el que se modifica el Decreto 21/ 2001, de 9 de marzo, y de conformidad con lo establecido en la Ley 1/ 2001 de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia modificada por la Ley 2/ 2002, de 10 de mayo.

La Dirección **General** de Calidad Ambiental que es el órgano administrativo competente en relación al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de conformidad con lo establecido en el Decreto n.º 73/ 2003, de 11 de julio, que modifica el Decreto n.º 21/ 2001, de 9 de marzo, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, ha tenido a bien:

http://www.carm.es/borm/cgi-bin/cqcggi/@webborm.env?CQ_SESSION=1811406671299

**VISADO**
Normal22/12/2005
114066/71299Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Resolver

Primero. Para la **Modificación** Puntual N.º 49 del **Plan General** de Ordenación Urbana de **Mazarrón**, en el Paraje El Algarrobo, a solicitud de ese Ayuntamiento, por su escasa sustancialidad no se considera necesario someter la **Modificación** mencionada al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que no afecta a áreas de sensibilidad ecológica, o áreas de especial interés y es irrelevante la magnitud, complejidad y probabilidad de impacto al Medio Ambiente.

Segundo. Notifíquese la presente Resolución al interesado con la indicación de que, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 4/ 1999, de 13 de enero, **modificación** de la Ley 30/ 1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo **Común**, podrá interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Agricultura, Agua y Medio Ambiente en el plazo de un mes, desde la notificación de esta Resolución.

Murcia, 3 de octubre de 2003.- El Director **General** de Calidad Ambiental, Antonio Alvarado Pérez.

VISADO
Normal22/12/2005
114066/71299Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ
Firma: ENRIQUE PEREZ PINAR

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



6.6.- DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 38

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

37/03



Región de Murcia
Consejería de Educación y
Cultura

Dirección General de Cultura
Servicio de Patrimonio Histórico

C/ Calderón de la Barca, 14, 2º
30001 Murcia
Telf.: 968-279732
Fax: 968-279736



Murcia, 1 de julio de 2005.

S/ref^a:
S/expte.: 37/03
S/fecha:

N/ref ^a :	CCE/DGC/SPH
N/expdte.:	382/2005
Asunto:	Modificación nº 49 del PGOU para ampliar suelo urbanizable en el paraje "El Algarrobo", Mazarrón.
Destinatario:	Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. Plaza Santoña, 6. 30071. Murcia.

En sus escritos: por favor, cite fecha, n/ref^a. y n/expdte.

En relación con el asunto de referencia, a la vista de los informes técnicos del Servicio de Patrimonio Histórico, esta Dirección General informa lo siguiente:

En el entorno inmediato del área afectada por la Modificación del asunto de referencia se tiene constancia de la existencia de varios elementos pertenecientes al patrimonio histórico de singular interés:

- En primer lugar, junto al sector occidental del área remarcada se localiza un molino de viento, en concreto el denominado Molino de la Molineta que se encuentra catalogado (nº de catálogo 26037-2, nº inv. 190) e incoado como Bien de Interés Cultural.

- Lindando con el sector meridional de la ampliación propuesta, se localiza un yacimiento arqueológico que se encuentra catalogado en la Carta Arqueológica Regional, denominado Casas de la Huerta.

- Al sudoeste del área afectada por el proyecto se encuentra el conjunto denominado "Mina Luisito". Se trata de un conjunto minero-industrial que se encuentra catalogado y que por sus valores y buen estado de conservación está pendiente de ser declarado Bien de Interés Cultural. Destaca el excelente estado en que se conserva el castillete de acceso a la mina, en madera, con parte de la estructura de la maquinaria, el propio pozo y su brocal. Completa el conjunto una serie de naves y construcciones que albergaban la maquinaria y donde se efectuaban otras tareas relacionadas con la extracción y tratamiento del mineral.

Por su importancia patrimonial y por estar protegidos por la ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, estos conjuntos y sus entornos deberán quedar al margen de eventuales afecciones, directas o indirectas, derivadas de la ejecución del proyecto de referencia.

ELG/elg

382-2005.DOC

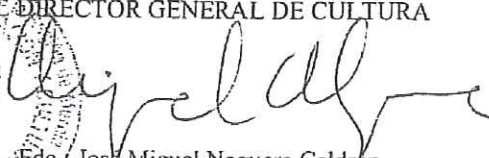
	VISADO	22/12/2005
	Consejería de Educación	11406671299
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	FTFJ
	Autores: JOSE BERNABE ALARCON: 13 06/00/41479 ENRIQUE PÉREZ PINAR	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



Debe puntualizarse, no obstante, que el área directamente afectada por el proyecto no han sido objeto de una prospección sistemática que permita descartar la presencia de otros bienes de interés arqueológico, paleontológico, etnográfico o histórico.

A partir de lo expuesto se considera necesario que se efectúe un Estudio de Impacto sobre el Patrimonio Histórico, donde se recoja un estudio arqueológico específico que contemple la realización de una prospección previa y exhaustiva del área afectada, evaluando en su caso la compatibilidad de las actividades a desarrollar en la zona con los eventuales elementos del Patrimonio Histórico que se localicen y las vías de corrección y minoración de impactos. En ningún caso debería aprobarse la modificación de referencia sin contar con dicho estudio sobre el patrimonio histórico y arqueológico y sin abordar las medidas correctoras que a la luz del mismo se determinen por la Dirección General de Cultura. La realización de dicho estudio y de la prospección citada deberá correr a cargo de técnicos arqueólogos designados por la Dirección General de Cultura a propuesta de los interesados en el proyecto.

De lo que le doy traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

 DIRECTOR GENERAL DE CULTURA

Fdo. José Miguel Noguera Celdrán.

ELG/elg

382-2005.DOC

	VISADO Normal	22/12/2005 114066/71299
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ	
Autores: JOSE BERNAL ALARCON ENRIQUE PEREZ PINAR		2/2
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



6.7.- DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y COSTAS



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Visado Telemático
Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 39

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Fecha: Murcia, 29 de Julio de 2.005
N/Ref.: I.U. 246/05 Servicio de Costas
S/Ref.: Expte. 37/03 PLANEAMIENTO
Asunto: Remitiendo informe.

ILMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO
Plaza Santoña, 6
30.071-MURCIA



ASUNTO:	Solicitud de informe sobre Modificación nº 49 del Plan General de Ordenación Urbana para la reclasificación de suelo urbanizable de uso residencial y modificación del plan parcial turístico residencial "El Algarrobo", termino municipal de Mazarrón (Murcia)".
---------	--

En fecha 22 de junio de 2.005, ha tenido entrada en el registro general de este Centro Directivo, escrito de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, por la que de conformidad con lo establecido en los artículos 82 y 83.2 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, solicitan informe sobre el asunto referenciado.

Esta Dirección General en uso de las competencias que tiene atribuidas, emite el siguiente informe:

Desde el punto de vista de la ordenación del litoral:

1. La Modificación del asunto de referencia se encuentra dentro del ámbito de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, aprobadas por Consejo de Gobierno mediante acuerdo de 18 de junio de 2.004.

2. El Sector 1 y Sector 2 se encuentran afectados parcialmente por suelos protegidos por el Plan de Ordenación Territorial en la Categoría de Protección de Cauces.

El Sector uno en las Manzanas 39 y 41 y el Sector 2 en su límite sur colindantes con la rambla de las yeseras.

3. En virtud de lo establecido en el Artículo 43 de la Normativa de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia los nuevos desarrollos urbanísticos de uso global residencial deberán destinar un 25% como mínimo de su aprovechamiento a usos turísticos exclusivamente establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos.

4. En virtud de lo dispuesto la Disposición Adicional Tercera del Decreto de aprobación de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, lo indicado en el Artículo 43 no será de aplicación para los suelos urbanizables no sectorizados que tengan

22/12/2005
114066/71299
FTFJ
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Autors: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR



aprobado inicialmente un Plan de Actuación Urbanística antes de la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

Así pues y dependiendo de la fecha de aprobación del Plan de Actuación Urbanística del Sector 1 será o no de aplicación lo indicado en el apartado anterior, siendo de plena aplicación para el Sector 2 por tratarse de un suelo clasificado como no urbanizable a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

Desde el punto de vista de ordenación del territorio:

La documentación remitida se limita a la fotocopia de las páginas 11 a 23, ambas inclusive, de la Memoria y a los planos números I.1, I.2, I.3, O.2, O.2b y O.6.

De dicha documentación se desprende que el objeto de la Modificación nº 49 es, por un lado, la recalificación de una zona de 38,307 Has. de suelo calificada por el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo No Urbanizable Agrícola Extensivo a Suelo Urbanizable Sectorizado, que constituiría la fase 2ª de una actuación iniciada anteriormente con la Modificación puntual nº 22 y que supone un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de 78,376 Has., y por otro lado, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, Plan de Actuación Urbanística y Plan Parcial de este Sector, consistente en el cambio de uso de algunas parcelas destinadas a Uso Terciario Turístico, convirtiéndolas al uso residencial y compensando en el ámbito del sector 2 la edificabilidad del Uso Terciario Turístico que se pierde en este sector.

La modificación propuesta no se ve afectada por las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, aprobadas inicialmente por el Excmo. Sr. Consejero de Turismo y Ordenación del Territorio, con fecha 24 de junio de 2003 e informadas favorablemente por el Consejo Social de Política Territorial, en su sesión de 31 de mayo de 2004.

Al tratarse de una modificación estructural según se establece en el artículo 149.1 de la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, a tenor de lo indicado en el artículo 138, procede de acuerdo con lo establecido en el artículo 121, la realización de un **Estudio de Impacto Territorial**, con el alcance y contenido contemplados en los artículos 48 y 49 de la Ley anteriormente citada. Documento que habrá de remitirse a esta Dirección General para su preceptiva evaluación, con anterioridad a la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana propuesta.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y COSTAS

Fdo.: José María Bernabé Tomás

	VISADO Normal	22/12/2005 114066/71299
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ	
Autores: JOSE BERNAL ALARCON ENRIQUE PEREZ PINAR		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



6.8.- DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TURISMO

ACUERDO MUNICIPAL PARA PRESERVAR EL TRAZADO DE LA VIA VERDE



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

Pag. 40

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transporte.
Pza. Santoña, 6.
MURCIA

Asunto: Informe en relación a su expediente nº 37/03 Plancamiento
(Modificación nº 49 PGMO de Mazarrón, para ampliación y
modificación del PP "El Algarrobo").

En contestación a su petición de informe (R. Entrada 28/06/05) sobre el asunto de referencia, visto el informe técnico emitido al efecto, se informa que:

1. La Modificación del PG considera que el cumplimiento de la reserva del 25 % de aprovechamiento de "uso turístico" -que según las DyPOL sería de aplicación para el nuevo Sector 2- sea cumplida de modo conjunto con el sector 1 (para el que el PG vigente ya fijó en su día una reserva de aprovechamiento del 40% para uso "terciario turístico"). Dejando al margen de que esa posibilidad de computo conjunto de la reserva entre los sectores 1 y 2 puede resultar discutible (ya las Directrices solo lo parecen permitir en el caso de la "Adaptación" de los PG a las Directrices, y ahora estamos ante una mera "Modificación"), lo importante desde el punto de vista turístico es que realmente en el ámbito de actuación (sectores 1 y 2) se garantice el cumplimiento fiel de la reserva para los "usos turísticos" que indican las Directrices.

Sin embargo esto no queda garantizado en la presente Modificación ya que para justificar el cómputo de aprovechamiento para "uso turístico" se contabilizan los atribuidos a lo que denomina uso "terciario turístico" y a los "sistemas locales privados", cuando las Directrices hablan específicamente de aprovechamiento para "alojamientos turísticos" y "equipamientos turísticos". Por tanto deben especificarse claramente:

- qué aprovechamiento exclusivamente para "**alojamientos turísticos**" se fijan para el Sector 1 y para el Sector 2, y que habrá de superar el 20% del aprovechamiento total de la actuación (o el 25%, si no se prevé volumen para "equipamiento turísticos"). Además en la normativa urbanística ha de indicarse claramente que ese volumen es, de acuerdo con las DyPOL, exclusivamente para las modalidades de "**establecimientos hoteleros**" y "**apartamentos turísticos**".
- Qué aprovechamiento para "**equipamientos turísticos**" se fija, en su caso, para el Sector 1 y el 2.

5%

2. Respecto a la "Preordenación" del Sector 2, se observa que en general la configuración de las manzanas de uso "terciario turístico" es poco apropiada para la edificación de establecimientos turísticos ya que tienen una anchura muy escasa. Se recomienda por tanto que en la ordenación definitiva se planteen unas manzanas mucho más amplias que no dificulten la implantación de hoteles o conjunto de apartamentos turísticos.



VISADO
Normal

22/12/2005
114066/71299

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JOSE BERNAL ALARCON
ENRIQUE PEREZ PINAR

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

200624588



3. Por otro lado La Modificación no hace alusión alguna sobre el antiguo trazado ferroviario La Pinilla- Mazarrón (ramal del trazado principal Totana-Cartagena) que atraviesa Norte a Sur ambos sectores. Esta DG ha elaborado un "Proyecto de Acondicionamiento como Vía Verde del antiguo trazado ferroviario Totana - Cartagena y su ramal La Pinilla - Mazarrón" y ha solicitado al Ministerio de Medio Ambiente la ejecución de las obras y a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento (y posteriormente al ADIF) la cesión de uso de los terrenos.

En el Sector 1 se aprecia que se mantiene la traza ferroviaria a través de viales y jardines públicos. No obstante la urbanización ejecutada en su día no trató diferenciadamente esta Vía Verde (que se confunde con el tráfico motorizado propio del sector), ni incluyó su señalización, e incluso se generó un problema de desnivel en el punto de conexión norte con la plataforma ferroviaria exterior. Sería deseable por tanto que se acometieran obras de mejora de la urbanización de la Vía Verde: un tratamiento superficial propio y diferenciado de las calzadas de tráfico motorizado; señalización; y resolución del problema de discontinuidad de cota en punto de conexión con la plataforma.

Respecto al Sector 2, se observa que su "Preordenación" no respeta en modo alguno la traza ferroviaria, que se ve interrumpida y ocupada por parcelas edificables. Por tanto en la ordenación definitiva del sector se debe prever su acondicionamiento como Vía Verde, con una anchura similar a la prevista en el Proyecto antes mencionado (4 metros), y con un tratamiento diferenciado de las calzadas de tráfico motorizado.

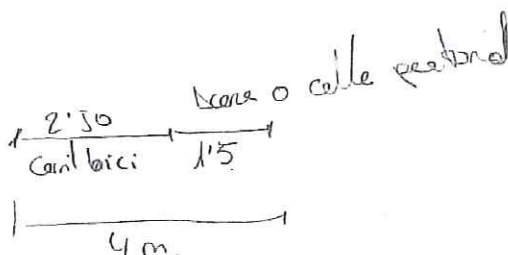


Murcia, 5 de septiembre de 2005

EL DIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS DE TURISMO,

José Anselmo Luengo Pérez

4 me.



LISTA DE PLANOS

TEXTO REFUNDIDO : MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº49 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAZARRON. SECTOR 2 "EL ALGARROBO" (2º FASE) Y REVISIÓN SECTOR 1 "EL ALGARROBO" (1º FASE)



PLANOS DE INFORMACION

- I.1.- SITUACIÓN
- I.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA ACTUAL
- I.3.- ZONIFICACION, PARCELARIO, USOS Y NIVELES DE INTENSIDADE DEL P.P. SECTOR 1
- I.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.5.- TOPOGRÁFICO, INFRAESTRUCTURA Y VEGETACION
- I.6.- ELEMENTOS DE PATRIMONIO HISTORICO DE SINGULAR INTERES EN EL ENTORNO
- I.7.- ORTOFOTO

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA PROPUESTA
- O.2.- ZONIFICACION, PARCELARIO, USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD DEL SECTOR 1 PROPUESTO
- O.3.- SECCIONES DE LA RED VIARIA. SECTOR 1.
- O.4.- PREORDENACION NO VINCULANTE DEL SECTOR 2
- O.5.- PREORDENACION NO VINCULANTE DEL SECTOR 1-2. VIA VERDE
- O.6.- INFRAESTRUCTURAS : ELECTRICIDAD
- O.7.- INFRAESTRUCTURAS. TELEFONIA
- O.8.- INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO
- O.9.- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
- O.10.- CONEXIÓN CON EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES