

ARCHIVO MUNICIPAL DE MAZARÓN

REC. 6^a LEG. 1.246

EXOTE. NÚM. 1

DOCUMENTACION

I.- MEMORIA

II.- ORDENANZAS URBANISTICAS

III.-PLAN DE ETAPAS

IV.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

V.- FORMA DE GESTION

I.- MEMORIA

I.- MEMORIA.-

A.- ANTECEDENTES

A.1. ENCARGO DE PROYECTO

Por encargo de DURAN GRANADOS S.A., el Arquitecto que suscribe ha redactado un proyecto de PLAN PARCIAL de uso Residencial "LA ACEÑA" en unos terrenos de su propiedad, situados en el término municipal de MAZARRON (Murcia), en la parte Este de la ciudad en el Paraje conocido como La Aceña.

A.2. Previsión de ordenación del sector en el Plan General.

El presente Plan Parcial se redacta como desarrollo de las previsiones de la Revisión del Plan General de Ordenación del municipio de MAZARRON.

La Revisión del Plan General, adaptada a la vigente Ley del Suelo de 1.975, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal y expuesta al público, sin que exista alegación alguna contra la calificación de este sector.

Dicha Revisión del Plan General de Ordenación fué Aprobada Inicialmente con fecha 1 Septiembre de 1.986 y Aprobada Provisionalmente con fecha 5 de Mayo de 1.987.

La Consejería de Política Territorial y Obras Públicas en su resolución 17 Octubre de 1.989, Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma nº. 288 publicado el 2 Noviembre de 1.989, Aprueba definitivamente el P.G.O.U. del Termino Municipal de Mazarrón en la parte correspondiente al referido SECTOR 5/A 11, al margen de recalcular el Aprovechamiento medio posteriormente.

El presente Plan Parcial se tramita, acogiéndose a lo previsto en el Artº 44, 1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico: "No podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado el Plan General de Ordenación".

A.3. Disposiciones específicas del Plan General de Mazarrón para este Sector.

a) Determinación:

Los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, son calificados como Suelo Urbanizable Programado de Uso residencial, nominándose como Sector 5/A 11, estableciéndose su perímetro y calificación en el plano.

En el Programa de Actuación se incluye el desarrollo de este Sector dentro del 1º. Cuatrienio, fijándose las siguientes determina-

ciones.

Destino: Residencial

Superficie: 63.400

Situación: Paraje "La Ceña" al Nor-este de la calle de la Via Lindando al Este con el Colegio La Ceña, y Cementerio Viejo, al Sur vial principal.

Actuación Urbanística: Plan Parcial, Proyecto Urbanización y Compensación.

Iniciativa: Privada.

Sistema: Compensación.

Desarrollo del Planeamiento

Con independencia de los requisitos exigidos en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento el PLAN GENERAL DE MAZARRÓN en su artículo 14, 15 y 16 de las Normas Municipales fija una normativa específica que se, transcribe literalmente a continuación.

Artº. 14.- Planes Parciales.-

Para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado o del Suelo Urbanizable No Programado -previa o simultánea redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística- se redactarán Planes Parciales, los cuales no podrán modificar las previsiones del presente Plan General.

Los límites de los Planes Parciales deberán comprender todo el suelo comprendido en uno o varios sectores, pudiendo desarrollarse la urbanización en uno o varios polígonos, que se fijarán en el Plan Parcial.

Los Planes serán desarrollados por la iniciativa privada, no asumiendo el Ayuntamiento ninguna obligatoriedad subsidiaria de desarrollarlos en el caso de que no fuesen desarrollados por la iniciativa privada en el plazo fijado en el Plan de Etapas del Programa de Actuación Urbanística y sus revisiones, pasando la calificación del Suelo Urbanizable Programado a Suelo Urbanizable No Programado.

Los Planes Parciales que se ejecuten como desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable Programado o por la aprobación previa o simultánea de los Programas de Actuación Urbanística, contendrán las determinaciones y documentación prevista en la Ley del Suelo y Reglamentos subsiguientes.

Si el Plan Parcial establece su sistema de ejecución por compensación podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente el Plan Parcial y el Proyecto de Compensación, siempre que el terreno ordenado pertenezca a un solo propietario o a una comunidad que actúe pro-indiviso. Cuando se trate de varios propietarios será preceptivo crear previamente la Junta de Compensación.

Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán contener además los documentos y determinaciones establecidas en el Artº. 53 de la Ley del Suelo y el correspondiente Artº. 46 del Reglamento de Planeamiento.

Artº. 15º.- Ejecución de los Planes Parciales y su anulación.-

El Ayuntamiento y la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas podrán imponer en el acto de aprobación cuantas obligaciones consideren oportunas para garantizar la ejecución del mismo y en defensa de los intereses de los futuros propietarios o usuarios de los terrenos ordenados.

Los sectores de Suelo Urbanizable Programado previamente en el Programa de Actuación del Plan General a desarrollar por la iniciativa privada, pasarán a la calificación de Suelo Urbanizable No Programado, con aplicación de la normativa que se fija en la respectiva ordenanza, cuando se den alguno de los siguientes supuestos:

-que el Plan Parcial correspondiente no haya sido presentado en el Registro Municipal para su tramitación, antes de terminar el cuatrienio en que ha sido programado;

-si al año de haber sido aprobado definitivamente el Plan Parcial no ha sido presentado ante el Registro Municipal el correspondiente Proyecto de Urbanización y depositada la garantía para su desarrollo que fija el Artº 46.c del Reglamento de Planeamiento; y el de la Comunidad Autónoma.

-si aprobados el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente, se haya terminado el plazo establecido en el Plan de Etapas sin haber ejecutado las obras básicas de infraestructura (explanación, redes de agua, alcantarillado y electrificación).

Cuando en un sector se haya realizado operaciones comerciales y se haya incumplido alguno de los acuerdos establecidos en la aprobación del correspondiente Plan Parcial, facultará al Ayuntamiento para adoptar todas o algunas de las siguientes determinaciones:

-Imposición de sanciones económicas.

-Liquidación de las garantías prestadas.

-Expropiación de los terrenos con arreglo a la calificación urbanística anterior al Plan Parcial, y subrogación de la Administración en las obligaciones urbanísticas.

Artº. 16º.- Obligaciones de los propietarios de los Planes Parciales. Aprovechamiento medio.

Los propietarios de los terrenos incluidos en el Plan Parcial estarán obligados a efectuar las cesiones y demás obligaciones que impone el Artº. 84 de la Ley del Suelo, conforme a los módulos de reserva establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Además de las obligaciones fijadas anteriormente, deberán cumplir las derivadas de cada Plan Parcial.

Los Planes Parciales delimitarán los polígonos de ejecución, los cuales deberán cumplir los requisitos establecidos en el párrafo 2 del Artº 117 de la Ley del Suelo.

La cesión del 10% al Ayuntamiento deberá efectuarse en la misma proporción de superficies del 90% restante, sin que sea permisible la acumulación de volumen en menor superficie o situar las parcelas en áreas alejadas.

En la Memoria del Plan Parcial deberá fijarse el momento en que se efectuarán las cesiones obligatorias de terreno al Ayuntamiento, sin que esté permitido acumular las cesiones en la etapa o etapas finales previstas en el Plan, sino que deben distribuirse las dotaciones, espacios libres y cesiones en las diferentes etapas en que se prevea la ejecución del correspondiente Plan Parcial.

Igualmente en la Memoria deberán preverse las compensaciones que establece el apartado 2 del Artº 84 de la Ley del Suelo, mediante la propuesta de alguna de las siguientes previsiones:

-Si el aprovechamiento medio del sector es superior al aprovechamiento de la totalidad del Suelo Urbanizable Programado, deberá preverse la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del suelo edificable necesario que permita edificar en él la diferencia entre ambos aprovechamientos.

-Si el aprovechamiento del sector fuese inferior al aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado, se propondrá la reducción de los gastos de urbanización o el pago (por el Ayuntamiento u órgano urbanístico actuante) de cantidades para cubrir tal diferencia, sin perjuicio de poder proponer, en su caso, la compensación de las cesiones de terrenos que previene el apartado 4 del Artº 84 de la Ley del Suelo.

CAPITULO III.- NORMAS DE URBANIZACIONArtº. 20º.- Abastecimiento de agua potable

Se considerará agua potable aquella que reuna las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinen las disposiciones vigentes -Real Decreto 928/1.979 de 16 de Marzo-.

Cuando el servicio de agua potable se realice por recursos propios y sin conexión al servicio general del municipio, deberá presentarse certificado de potabilidad de las aguas, expedido por técnico competente.

Cuando no existan garantías suficientes de potabilidad o cuando se prevea que las redes de agua potable pueden ser contaminadas, se dispondrá de una instalación automática de depuración.

El sistema de distribución se hará en anillo, cuando los ramales superen los 1.000 metros y en actuaciones previstas para una población superior a los 10.000 habitantes, pudiendo utilizarse para casos intermedios el sistema mixto.

La presión del agua en cualquier punto de la red deberá estar comprendida entre valores tales que la de los puntos de consumo oscilen entre 1 y 5 atmósferas, cumpliendo los materiales las Normas UNE, admitiéndose las tuberías de hormigón centrifugado, fibrocemento y PVC, siendo las juntas del tipo "Presión" debidamente homologadas.

Las dotación mínima a considerar por habitante y día será de 200 litros en actuaciones con población prevista inferior a los 6.000 habitantes

y 250 litros habitante/día en actuaciones con población superior. Para instalación de tipo industrial el caudal mínimo será de 40 m³/día por hectárea incluida en la ordenación.

Cuando el suministro de agua proceda de fuentes propias o no existan suficientes garantías de suministro de la red general -circunstancia que determinará el Ayuntamiento-, se proveerán depósitos o algibes con capacidad para almacenar el consumo de agua de dos días.

Artº. 21º.- ALCANTARILLADO.-

El vertido de las aguas residuales tendrá lugar a la red municipal, cuando tenga suficientes garantías de carga -circunstancia que debe acreditar el Ayuntamiento-, o el subsuelo, previa depuración.

En actuaciones de baja población -para menos de 250 viviendas individuales- aisladas- o en actuaciones extensivas -con menos de 20 viviendas/hectárea- se permiten las estaciones depuradoras individuales para cada vivienda o grupo de menos de diez viviendas.

Para verter al subsuelo, previa depuración, se adjuntará los estudios pertinentes que demuestren la permeabilidad del terreno y la no posible contaminación de pozos existentes en el entorno.

Las estaciones depuradoras se situarán a las distancias que se señalan en la legislación vigente (Circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de Mayo de 1.968).

Artº. 22º.- Energía eléctrica y alumbrado público.-

Las instalaciones, suministro, redes de distribución, etc. en baja, estarán a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 20 de Septiembre de 1.973.

Las líneas de distribución en Baja Tensión para alumbrado público y suministro o zonas residenciales o industriales serán siempre subterráneas, con excepción de los centros de transformación y elementos accesorios, que podrán ser sobre rasante o aéreas.

Las condiciones de iluminación de las diferentes vías serán las siguientes:

<u>Nivel de iluminación</u>	<u>Tipo de lámpara</u>
Vías principales 10 lux	VM-VS
Vías secundarias 7,5 lux	VM
Vías peatonales 5 lux	I-F-VM.

VS: Vapor de sodio.

VM: Vapor de mercurio.

I: Incandescencia.

F: Fluorescencia.

Artº. 23º.- Red viaria.-

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de cir-

culación rodada y peatonal, y reunirá las siguientes características:

.Vías principales.....	12 m.
.Vías secundarias	9 m.
.Calles particulares	6 m.
.Calles peatonales	4 m.
.Aceras para peatones.....	1,5 m.

Las redes viarias que se proyecten en urbanizaciones particulares tendrán siempre solución de continuidad por lo que no podrá quedar incompleto su trazado en espera de su prolongación por otros predios, y tendrá salida o acceso a carreteras o vías públicas.

No se autorizarán accesos consecutivos a una misma carretera a una distancia menor de 300 m. en carreteras nacionales y 200 m. en otras carreteras.

Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las urbanizaciones particulares, por lo que las parcelas no podrán dar acceso directamente a las carreteras.

En el proyecto de la red viaria se tendrá en cuenta la reglamentación vigente respecto a la supresión de barreras arquitectónicas.

Los aparcamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas.

Artº. 24º.- Contenedores

Se dispondra sobre el terreno parcelario de una superficie mínima de 2 m2. segun normas del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón, destinadas a contenedores de basura en proporción de un contenedor por cada 35 viviendas o fracción, no pudiendo ubicarse esta superficie en una acera peatonal de 1,5 m., debiendo situarse en la superficie de retranqueo de las parcelas y fuera de la cerca de éstas, de manera que se pueda acceder a los contenedores desde los viales.

A.4. PROCEDENCIA DE REDACCION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL EN RELACION
CON EL PROGRAMA DEL PLAN GENERAL

A).- De acuerdo con la clasificación de suelo de Plan General los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, están calificados como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, delimitándose su sector y numerandolo como 5/A 11, para uso residencial.

Dentro de la programación de actuación urbanística del Plan General se encuadra dentro del primer cuatrienio, estableciéndose su ejecución por la iniciativa privada, mediante el sistema de compensación.

El presente Plan Parcial, por tanto, se ajusta totalmente no sólo a la calificación urbanística del Plan General, sino que cumplimenta su programa de actuación ajustándose al tiempo previsto para su desarrollo.

B).- Por otra parte, existe urgencia de desarrollar como urbano el presente sector residencial, debido a las siguientes circunstancias:

-Solo existen dos sectores de Suelo Urbanizable Programado en Mazarrón ciudad, uno el 5 (11) cuyo Plan Parcial se redacta de 63.400 m². al NE de la Ciudad y otro de 115.000 m². el 5(10) al Sur de la misma.

-Como consecuencia de la delimitación de suelo Urbano por el Ayuntamiento aprobado por la Corporación Municipal en virtud del Real-Decreto 16/81 de Octubre, expediente de Delimitación de Suelo Urbano y con fecha 6 de Agosto 1.985 publicado por el Boletín Oficial de la Provincia. Se ha producido el verdadero Ensanche Actual en esta parte de la ciudad.

-Por cesiones de los propietarios de suelo al Ayuntamiento se ha producido en la Zona una acumulación considerable de dotaciones como Instituto de Formación Profesional, Colegio de 1^a. Enseñanza, Zona deportiva, etc. etc.

-En la actualidad la zona se ha agotado casi en su totalidad existiendo fuerte demanda lo que ha producido un alza considerable de precio en el suelo disponible.

B. INFORMACION URBANISTICA

B.1. SUPERFICIES

La superficie total incluida en el sector es de 63.400 m². es decir 6 Hectareas, 34 áreas, se adjunta con el n^o. 5 plano catastral del terreno en el que se puede ver que es un solo predio y un solo propietario la S.A. DURAN GRANADOS S.A.

El plano general define el destino del sector 5/A 11, estableciendo un solo uso, el de Suelo Urbanizable programado de "USO RESIDENCIAL".

B.2. SITUACION

El sector objeto de ordenación se encuentra en el paraje denominado "La Aceña" en la Avda. Hermanos Alvarez Quintero "Ensanche Actual".

Linda al Norte con el extremo de la ciudad zona montañosa o forestal, al Sur con los terrenos declarados suelo urbano residencial en virtud del Real-Decreto 16/81 de Octubre expediente de Delimitación de Suelo Urbano y con fecha 6 Agosto 1.985 publicado por el B.O. de la Provincia. Al Este con el antiguo Cementerio Viejo hoy desafectado de dicho uso y el Instituto de Formación Profesional y Colegio de 1^a. Enseñanza y zona S.G.E.L.

y al Oeste con suelo 8/1.

El perímetro del sector está perfectamente limitado a nivel de Plan General y de muy fácil acceso a centro urbano de la ciudad.

Se adjuntan plano nº. 1 escala 5.000 donde se fija la situación del Plan Parcial en relación con el término municipal; plano nº. 2 escala 1/2.000; de situación del sector en relación con el suelo urbano.

B.3. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO, GEOLOGICAS, GEOTECNICAS, TOPOGRAFICAS Y OTRAS.

B.3.1. EL MEDIO FISICO

(Estudio monográfico: Tomo I
-Municipio de Mazarrón-Capitulo I
paginas 23-86).

Situación, extensión y límites:

Situado en el centro del sector litoral meridional de la provincia de Murcia, el término municipal de Mazarrón se extiende desde los 37º, 31' y 37º, 43', 30" de latitud Norte y los 2º, 12', 40" y 2º, 28' y 50" de longitud Este con relación al meridiano de Madrid.

Tiene una extensión Mazarrón de 31.118 hectáreas, constituyendo la zona de transición entre la llanura del Campo de Cartagena y de la Muela al Este y la Penibética al Oeste, limitada al Norte por el Valle de Guadalentín.

Linda con los municipios de Cartagena y Fuente Alamo al Este; el de Alhama y Totana al Norte; con el de Lorca al Oeste y con el Mar Mediterráneo al Sur.

Las formas de relieve:

El término de Mazarrón está compuesto por tres zonas geográficas bien diferenciadas:

-los sectores periféricos, que conectan con los municipios limítrofes de Lorca, Totana y Cartagena, compuestos por una serie de lomas y suaves colinas, desde la Loma de Aguaderas hasta las estribaciones más septentrionales de la Sierra del Algarrobo, con montículos elevados como La Loma (299 m), el Aguila (581 m), Los Cucos (594 m), el Morro Blanco (431 m.), sierra de Lo Alto y el Algarrobo (713 m), sierras de La Almenara y Las Moreras. En las faldas de los montes y en el fondo de los barrancos se sitúan los caserios rurales rodeando las sierras, que paulatinamente han ido despoblándose (La Sierra, Mingrano y Valdelentisco, Balsicas y Los Rincones, El Garrobo), y en conexión con la marina, en la depresión de la Rambla de Ramonete, Pastrana y el poblado rural más importante del término municipal, Cañada de Gallego;

-la llanura del Campo de Mazarrón, limitado por las sierras de los sectores periféricos, aparece en el centro un campo ondulado e inclinado hacia el Sudeste, surcado por ramblas de origen espasmódico, que se unen cerca del pueblo de Mazarrón para formar la rambla de las Moreras. Junto al pueblo de Mazarrón surgen unos brotes eruptivos, el Cabezo de San Cristóbal, donde estaban ubicadas las principales minas, siendo sólo la depresión de la Rambla y el paso del Portichuelo, los únicos pasos hacia el litoral. En contacto entre la montaña y el Campo surgen los núcleos rurales de Gañuelas, Saladillo, La Majada, La Atalaya, Leyva y Las Moreras, algunos casi totalmente despoblados;

-sector litoral, desde Puntas de Calnegre, límite con el municipio de Lorca, hasta El Mojón, se extiende el litoral mazarronero con una longitud de 23.720 metros, formado por 31 playas, cuya descripción detallada merece un capítulo aparte.

B.3.2. GRADO SÍSMICO

El municipio de Mazarrón está calificado en el mapa sismográfico de España dentro del grado VIII-IX, el más alto fijado para el territorio nacional, debido a la línea sismotectónica de la falla Totana-Mazarrón y la gran fractura situada al Norte del Guadalentín o Sangonera, que produce dislocaciones que, después de la del Guadalquivir, constituye el accidente tectónico más destacado de la Península, aunque su origen tectónico debido a fenómenos pliocenos de descomposición, subsiguientes al plegamiento alpídico, hacen que los terremotos se produzcan de forma atenuada, al ser más de término que de iniciación.

B.3.3. CLIMATOLOGÍA

Sin grandes variaciones entre el interior y la costa, lo que hace que en cualquier punto del municipio sea posible la agricultura invernal por sus apropiadas temperaturas, Mazarrón reúne unas características climatológicas que, junto con la belleza de su paisaje casi inexplorado, le pueden convertir en un centro turístico de importancia nacional.

Algunos datos de su climatología ampliados en los capítulos correspondientes de los análisis sectoriales de la información

urbanística, son los siguientes:

-temperaturas de verano y primavera en todo el año:

.temperatura media anual, 19° 3'

.temperatura media superior a los 10° en los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Noviembre y Diciembre, que de acuerdo con la calificación de estación térmica de Jefferson debe ser estimada como estación cálida o primavera; y superior a los 20° en los restantes meses, con calificación de estación tórrida o verano;

.mes más frío del año, Enero, con una temperatura media de 13° 5'.

-asoleamiento comparable al de las Islas Canarias:

.2.943 horas de sol en el año, mientras que en las Islas Canarias oscila entre las 2.650 horas de sol en el aeropuerto del Gando y las 3.055 horas de sol en Arrecife;

.dos veces y media más días despejados que en el litoral Cantábrico;

.una media de un día cubierto en Julio y dos días cubiertos en Agosto.

-lluvias escasas, con una media anual de 250 mm.:

.precipitaciones casi nulas en verano con una media de 0,8 mm. en julio y 1,3 mm. en Agosto;

.otoño lluvioso con una media de 60 mm. en cada mes;

.invierno seco, con precipitaciones escasas -25 mm. de media en cada mes-;

.primavera húmeda, con 25 mm. en cada mes.

-vientos suaves y cálidos en invierno, y húmedos y frescos en verano:

.los vientos locales son "el leveche", seco, y la brisa marina que durante el mediodía envía a tierra aire fresco procedente del mar;

.la velocidad del viento es floja en verano y comienzo del otoño, no superándose casi nunca los 25 kms/hora.

B.3.4. HIDROLOGIA

Las ramblas:

El municipio carece de cursos acuíferos permanentes, estando surcado de ramblas y barrancos en diversas direcciones, aunque con predominio S.E., siendo las principales de Oeste a Este las siguientes:

- Rambla de Pastrana, que desagüa en el mar, por la playa de Las Covaticas;
- Rambla de Villalba, que desagüa a través de la playa del Hondón;
- Rambla de Las Moreras, que confluye con la Rambla Ancha o de Lorca, y confluye con Bolnuevo;
- Rambla del Alcolar, que confluye por el Rigüete;
- Rambla de Los Lorentes, que desagüa por El Alamillo;
- Rambla de Valdelentisco, que sirve de lindero entre los municipios de Mazarrón y Cartagena y desagüa por el Mojón.

-Aguas subterráneas:

La floreciente y rica agricultura mazarronera se surte exclusivamente de las aguas extraídas mediante los pozos artesianos de los acuíferos subterráneos, que, debido a una sobreexplotación, están llegando a niveles muy bajos, aumentando la salinidad y la profundidad de los mismos.

Existen tres cuencas: la cuenca nº. 1, con una extensión de 57.192.500 m². situada en la parte occidental, y que es la más sobreexplotada; cuenca nº. 2, situada en la parte central con una extensión de 180.300.000 m²; y cuenca nº. 3, situada en la parte oriental con una extensión de 81.375.000 m².

B.3.5. EDAFOLOGIA

Los suelos se desarrollan en el Campo de Mazarrón, y en los sectores llanos situados a poniente de la Sierra de las Morenas. El suelo puede calificarse como estepario, semejante al de Grecia y Palestina. Generalizando diremos que contiene del 25% al 45% de caliza; que su contenido de arcilla varía entre el 7% al 44%, variando de arenosa a limosa; que son pobres en

materia orgánica, del 0,8% al 3%; dque la salinidad del suelo varía entre el 0,03% al 0,99%, llegando la salinidad del subsuelo en algunos casos al 7,33%. Los colores predominantes son el ocre y el amarillento, apareciendo en los alrededores del pueblo de Mazarrón sectores muy rojos, producto de la almagra.

B.3.6 CARACTERISTICAS OROGRAFICAS

Este sector presenta una topografía accidentada con una pendiente media de 53 mts. de Norte a Sur lo que supone una pendiente del 18%.

Las pendientes de las distintas áreas del sector aun teniendo una orografía, como hemos indicado, accidentada se han proyectado para que sean lo mas nuevas posibles, como queda reflejado en el plano topografico con cotas de metro a metro, cuya reproducción se transcribe en todos los planos de la ordenación.

B.3.7. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El terreno no tiene en la actualidad ninguna utilización agrícola. No existe prácticamente vegetación alguna, excepto la vegetación espontánea autóctona: enebro, oreja de liebre, coscoja, tomillo etc.

El sector conecta perfectamente con un vial avenida de 18 metros de ancho que forma parte de los sistemas generales de la Ciudad ya construido en parte.

La parte restante, sin urbanizar esta incluida en el Plan Parcial en cuestión.

La red viaria de la Urbanización conecta con esta avenida por medio de un espacio de aproximadamente de 1.500 m². destinado a zona comercial y área recreativa y unas zonas destinadas a aparcamientos con capacidad de 85 coches.

C. EXAMEN, ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTAOrdenación propuesta

- 1º. EMPLAZAMIENTO
- 1/A COMUNICACIONES DEL SECTOR CON VIALES PRINCIPALES
- 2º. CLASIFICACION DEL TERRENO EN PLAN GENERAL
- 3º. CONEXION CON LOS SERVICIOS GENERALES DE ABASTECIMIENTO
- 4º. DELIMITACION PERIMETRAL Y LIMITES DEL TERRENO
- 5º. PLANO CATASTRAL Y DELIMITACION DEL POLIGONO
- 6º. PLANO PARCELARIO E/ 1:500
- 6/A PLANO PARCELARIO E/ 1:1.000
- 7º. PLANO ZONIFICACION E/ 1:500
- 7/A PLANO ZONIFICACION E/ 1:1.000
- 8º. PROPIEDADES Y USOS ESTABLECIDOS E/ 1:500
- 8/A PROPIEDADES Y USOS ESTABLECIDOS E/ 1:1.000
- 9º. PLANO DE VIALES Y CIRCULACION
- 10º. PLANO DE ALUMBRADO PUBLICO
- 11º. PLANO DE ELECTRICIDAD
- 12º. PLANO DE RED DE AGUA POTABLE
- 13º. PLANO DE ALCANTARILLADO
- 14º. PLANO DE ARBOLADO Y JARDINERIA
- 15º. PLANO TOPOGRAFICO
- 16º-17º-18º. PLANO DE PERFILES Y SECCIONES T.
- 19º. PLANO DE TELEFONIA

C.1. PARCELARIO

Se distinguen claramente dos clases de parcelas perfectamente diferenciadas Residencial A y Residencial B.

La Residencial A son 5 parcelas de un mínimo de 500 m². situadas en la parte Norte mas elevada de la Ordenación lindando con la Zona Verde de 21.315 m². y dominando con vistas la totalidad del valle que forman la delimitación del suelo urbano anterior y la urbanización presente.

La Residencial B está formada por el resto de parcela con un mínimo de 92 m². por parcela y un total de 181 parcelas que hacen un total de todo el Plan Parcial de 186 parcelas, 2.500 + 17.602 = 20.102 m². de superficie.

La superficie de las parcelas es la indicada en planos siendo éstas PRECEPTIVAS y VINCULANTES; en ningun caso sus dimensiones serán inferiores a las fijadas de 92 m². para Residencial B y 500 m². para Residencial A.

Las parcelas destinadas a dotaciones del Sector tendran la superficie que se fija en el planq propiedades y usos establecidos nº. 8, de 39.598 m2.

Zona Verde Pública	21.315 m2.
Area recreativa	679 m2.
Zona comercial y social	727 m2.
Docente	2.540 m2.
Zona ajardinada	1.169 m2.
Aparcamientos	1.276 m2.
Viales	7.456 m2.
Aceras	4.195 m2.
(Transformador) Centro de Transformación	28 m2.
Contenedores	12 m2.
Deposito Agua	180 m2.
Estaciones de Bombeo	21 m2.
TOTAL	39.598 m2.

C.2. ZONIFICACION

La zonificación propuesta se recoge en el plano 7 y responde la preestablecida en el Plan General y a las diferentes superficies de reserva de dotaciones exigidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

La calificación pomenorizada del suelo previsto en el Plan Parcial es la siguiente:

Residencial A	2.500	
Residencial B	<u>17.602</u>	20.102
Comercial y social		727
Docente		2.540
Zona Verde Pública		21.315
Area recreativa		679
Zona ajardinada		1.169
Viales		7.456
Aparcamientos		1.276
Aceras		4.195
(Transformador) Centro de Transformación		28
Contenedores		12
Deposito Agua		180
Estación Bombeo		21
		<hr/>
TOTALES		59.700 m ² .
Viales a Nivel P.G.		<u>3.700</u>
		63.400

C.3. PROPIEDADES Y USOS ESTABLECIDOS

Como se indica en el plano catastral el sector esta formado por una sola propiedad; en el plano n°. 8 y en el cuadro que se incluye se establece la superficie total con que participa la propiedad, el porcentaje que supone en relación con la total superficie del sector, el espacio que corresponde ceder para Espacios Libres de dominio y uso público, y Espacios para Centro Docente y Cultural.

De todas las parcelas de uso lucrativo incluida (tanto las de interés público y social), que se determinará en el correspondiente proyecto de compensación, previo al proyecto de Urbanización.

C.4. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES ESPECIFICAS DEL PLAN GENERAL

En el apartado 1.A.3 de la presente Memoria se establecen las condiciones de planeamiento que fija el PLAN GENERAL para el desarrollo de los Planes Parciales, siendo las que afectan específicamente a este sector las siguientes:

Sector 5/A 11 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE USO RESIDENCIAL.

Este Sector se desarrollará en el primer cuatrienio

Superficie $59.700 + 3.700 \text{ S.C.} = 63.400 \text{ m}^2$.

Edificabilidad máxima Sector $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Altura máxima 7 mts.

C.5. CUMPLIMIENTO DE LAS DOTACIONES EXIGIDAS EN EL ANEXO DE REGLAMENTO
PARA PLANES PARCIALES DE USO RESIDENCIAL

El Artº. 2 establece

En el suelo residencial se preverán, como mínimo los siguientes tipos de dotaciones

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Plazas de aparcamiento.

Según el Artículo 9 del mismo Reglamento se considera el presente Plan Parcial a efectos de fijar la adecuada graduación en la previsión de dotaciones necesarias en suelo residencial como una UNIDAD ELEMENTAL por no llegar a un total de 250 viviendas.

ARTICULO 10
 MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL.

UNIDADES DE VIVIENDAS.	Jardines	Areas de juego y recreo de niños.	E.G.B.		
	m ² ./vivienda	3 m ² .	10 m ² . suelo/vi- vienda.	2 m ² /m ² . constr.	Núm. / 100 m ² . edificación.
UNIDAD ELEMENTAL	186x15= 2.790 m ² .	186x3= 558 m ² .	186x10= 1.860 m ² .	186 x 2 = 372 m ² .	20.829/100 = 208 plazas

C.5.1. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO

Jardines: Reglamento de Planeamiento = 15 m2. por vivienda

186 x 15 = 2.790 m2.

Se califican un total de 21.315 m2.

Supone mas de 7 veces el minimo establecido.

Areas de juego a zona recreativa: R. de P. 3 m2/vivienda. 558

m2. Se califican 679 m2. en total.

C.5.2. RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DOCENTES:

Pres-escolar. Reglamento de Planeamiento "unidad elemental"
al ser solo 186 viviendas.

10 m2/vivienda = 1.860 m2.

Se califican 2.540 m2. que son 680 m2. mas que los exigidos.

El propio Ayuntamiento de Mazarrón nos fija la ubicación que a ellos le interesa al objeto de facil comunicación con el Colegio Público "LA ACEÑA" en servicio.

C.5.3. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Zona comercial 2 m²/vivienda 186 x 2 = 372 m². Edificables

Se califican 727 m². Suelo.

C.5.4. PLAZAS DE APARCAMIENTO

1 plaza cada 100 m². edificación uso lucrativo 20.829 m²/100=
208 plazas aparcamiento.

Se proyectan en viales 88 plazas y 9 de minusvalidos con un
total de 97 plazas en viales y 186 en parcelas según Ordenanzas
P.G.O.U. de M. con un total de 283 plazas.

Que son 75 plazas mas que las exigidas.

Se proyectan 7 amplias zonas de aparcamientos en viales con
un total de 1.276 m². de suelo para 97 plazas al aire libre
en el que van incluidas 9 para minusvalidos según orden de la
Consejería P.T. y O.P. sobre supresión de Barreras Arquitectoni
cas en vial y Espacios Públicos y Edificación.

D. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Las parcelas quedarán dotadas de viales pavimentados con sus respectivas aceras, aparcamientos, red de abastecimientos de agua, hidrantes contra incendios y bocas de riego, red de alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, y zonas verdes públicas ajardinadas, telefonía.

Todos los servicios se describen en los planos nº. 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 20.

D.1. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

En el Plan General se establece un vial de 18 mts. con separación por medio de seto que une el sector al resto de suelo urbano. Se proyecta la prolongación de dicho vial hasta completarlo.

Los viales interiores de la ordenación son los siguientes:

Vial (A) que con una anchura de 9 metros esta compuesto de aglomerado asfáltico en caliente de 6 metros de ancho y aceras a ambos lados de 1,5 metros.

Vial (B) que con una anchura de 14 metros, esta compuesto de aglomerado asfáltico en caliente de 11 metros en donde se ubican 7 amplias zonas de aparcamientos y dos aceras de 1,5 metros a cada lado.

El vial (B) es el de penetración a la urbanización y el (A) es el que sirve de unión transversal.

En ambos viales se han tenido en cuenta los radios de giro de 9 metros. asi como la Orden de la Consejeria de Politica Territorial y obras Públicas, SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACION.

D.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El agua se tomará de la red general de la localidad, servida por la Mancomunidad de Canales del Taibilla.

Se establece en plano un esquema de distribución, fijando acometidas domiciliarias, bocas de riego, contra incendios e hidrantes.

El caudal de agua potable para servicio de toda la ordenación (incluido riego y servicios complementarios) será de 250 litros/habitante/día, con una estimación por vivienda de 4 habitantes.

El consumo máximo para el cálculo de las redes de abastecimiento se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5. Igualmente el cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contra incendios con presión inferior a 50 m.c.a.

La red será de P.V.C. 10/12 atmósferas e irá enterrada a una profundidad media de 80 cms.

En cualquier caso, se prevee un depósito acumulativo con un grupo

de presión general para el servicio de toda la ordenación, el cual se hará subterráneo, como se desarrollará en el correspondiente proyecto técnico de 500 m³. como indica resolución Consejería P.T. y O.P.

El agua se tomará de la red municipal, para lo cual la propiedad se compromete en todo momento a seguir, en cuanto a conexiones y punto de enganche, lo que los servicios técnicos del Ayuntamiento tengan a bien de imponer.

JUSTIFICACION DE LA CAPACIDAD DE LA RED DE AGUA POTABLE

Según el Capitulo III, Artº. 20 de las NORMAS MUNICIPALES del Plan General, la dotación mínima por habitante y día será de 200 litros en actuaciones con poblaciones previstas menores de 6.000 habitantes.

186 viviendas a razón de 4 habitantes por vivienda.

$186 \times 4 = 744$ habitantes.

200 litros h/día. previsto en Plan General.

50 litros riego de calles, jardines públicos, incendios, Centro comercial.

250 litros/día.

$186 \times 4 = 744$ habitantes.

$744 \times 250 = 186.000$ litros.

Consumo máximo repartido en 10 horas.

$186.000/10 \times 3.600 = 5'17$ l/seg.

Deposito de 500 m³. con reserva 2,5 días.

D.3. SANEAMIENTO

Según Capítulo III, Artº. 21º del P. General el vertido de aguas residuales tendrá lugar a la red municipal, cuando se tenga suficiente garantías de carga.

El sistema de alcantarillado propuesto prevee una red solo para aguas residuales situadas a una profundidad mayor de 80 cms. No se ha podido emplear el SISTEMA UNITARIO porque la red de alcantarillado municipal no tiene capacidad ni de vertido, ni depuración para absorber las aguas pluviales.

Sus tuberías serán de hormigón centrifugado o material que fijará el Ayuntamiento de acuerdo con sus costumbres en la zona, dispuestas sobre solera de hormigón de 10 cms. de espesor.

El calculo de la red de alcantarillado en el correspondiente proyecto de Urbanización, tendrá las siguientes condiciones mínimas.

Velocidad del agua a sección llena 0,50 - 3 m/seg.

Camaras de descarga automática en cabeceras de la red con capacidad 0,5 m³/ para tuberías de 0,3 mts. y 1 metro cubico como mínimo para las restantes.

Todas las tuberías serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.

Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado viario o zonas públicas sin edificación. Estarán situadas a cotas inferiores de la red de abastecimiento de agua. Se colocarán pozos de registros en cada cambio de dirección o pendiente y cada 50 mts. como máximo.

CAPACIDAD DE LA RED DE ALCANTARILLADO

Atendiendo a las apreciaciones indicadas en las Normas Tecnológicas NTE/ISA en su apartado de calculo, vemos en la tabla 2 que con un conducto de diametro 30 cms. es capaz de evacuar con una pendiente del 6 por mil 1.238 viviendas, lo cual supone un coeficiente de seguridad en nuestro caso de 6,4.

D.4. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

D.4.1. ENERGIA ELECTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 2413/1.973 de 20 de Septiembre y demás normativas vigentes.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción MI-BI. 010, así como el grado de electrificación deseada para la vivienda.

Se tendrá en cuenta las siguientes prescripciones:

-Las redes de distribución de Baja Tensión serán subterráneas.

Los puntos de luz previstos en la Avda. Hermanos Alvarez Quinte ro se realizarán con 4 columnas de 8 metros de altura y lámparas V.S.A.P. similares a las ya colocadas en urbanizaciones cercanas. En el resto de Urbanización, 34 báculos de 8 metros de altura mínima y luminarias de fundición de aluminio con lámparas 50 -70 W. de V.S.A.P.

-El centro de transformación deberá ubicarse en la parcela localizada en plano, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

-El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación será medio, y de una cuantía de 5.000 W/vivienda y 50 W/m². de construcción comercial.

D.4.2. ALUMBRADO PUBLICO

El alumbrado público se realizará mediante lámpara de V.S.A.P.

En la Avda. Hermanos Alvarez Quintero con lamparas de V.S.A.P. de 125 W. y sobre báculos de 8 mts., 4 unidades.

En las calles interiores de la Urbanización serán de la misma clase de lámparas pero de 70 W. e igualmente sobre báculo, 34 unidades.

Dos puntos sobre postes en zona recreativa y Plaza zona ajardinada.

Los niveles de iluminación que deberán tenerse en cuenta en el proyecto de alumbrado público, serán como mínimo los siguientes:

-Calle central de tráfico, 10 lux.

-Calles secundarias, 7'5 lux.

-Plaza ajardinada y zona Verde Pública, 5 lux.

JUSTIFICACION DE LA CAPACIDAD DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA
Y ALUMBRADO PUBLICO

186 x 5.000 W = 930.000 W.

Zona Comercial 727 m2. x 50 = 36.350 W.

Zona docente 2.540 x 50 = 122.500 W.

Alumbrado Público 10.500 W

1.099.350 W.

Aplicando R.D. 2949/1.982 sobreacometidas al proyecto de inversión sera $1.200.000 \times 0,5 = 600.000$

1 C.T. con 2 TRAFOS de 400 KVA.

D.5. JARDINERIA

Aunque la jardineria en las zonas verdes públicas sera objeto de proyecto especifico dentro del proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta el Anexo III contenido en el Plan General sobre ORDENANZA ECOLOGICA que fija que en los Planes Parciales se incluirea como parte integrante del proyecto de urbanización un capitulo de planta_u ción arborea siendo obligatorio de disponer en zonas verdes públi- cas y arcenes de viales una PALMERA DE LA ESPECIE "PHOENIX DACTILI- FERA" por cada 500 m2. En el plano nº. 14 se grafia el arbolado y la jardineria del Sector, 130 palmeras.

D.6. TELEFONIA

Todas las parcelas del Sector iran provistas de distribución sub- terranea de canalización, arquetas y elementos a éllas asociados que constituyen el soporte de las redes de distribución para que cada vivienda pueda disponer si asi lo desea de servicio telefo- nico y sirve como alternativa a la distribución aerea por postes y fachada.

Tanto cuando existan convenios particulares entre Telefonica y

promotora como en el caso en que no existan estos convenios específicos, se atenderá; o a la cláusulas del mismo o se realizara como aportación ajena, actuando las Unidades de Ingeniería en el asesoramiento, homologación y aceptación de la obra.

El plano nº. 19 grafica el trazado de las redes y arquetas para el tendido de cables.

D.7. PROYECTO DE URBANIZACION

El proyecto de urbanización que desarrolla el Plan Parcial tiene como finalidad llevar a la practica los servicios programados en el Plan Parcial dentro de un año como máximo despues de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se presentará el proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento para su aprobación.

El proyecto de urbanización podrá, modificar detalles de la urbanización programada, pero basicamente su función sera desarrollar los servicios fijados en los planos del Plan Parcial.

E. RESUMEN DE LA MEMORIA, RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION.

E.1. SINTESIS DE LA MEMORIA

Denominación: PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ACEÑA".

Superficie: 63.400 m²; de esta superficie 3.700 m². constituyen el sistema general a nivel de Plan General.

Situación: Paraje denominado "La Aceña" en la Avda. Hermanos Alvarez Quintero "ENSANCHE ACTUAL".

Promotor: DURAN GRANADOS S.A.

Calificación: Suelo Urbanizable Programado Residencial Sector 5/A 11.

Características Generales: 181 viviendas distribuidas en 181 parcelas para la edificación en 2 plantas RESIDENCIAL B y 5 viviendas en 5 parcelas para edificación en 1 ó 2 plantas RESIDENCIAL A.

TOTAL 186 VIVIENDAS.

Sistema de Actuación: Compensación.

Dotaciones:

Zona Verde Pública	21.315 m2.
Zona ajardinada	1.169 m2.
Area recreativa	679 m2.
Zona docente	2.540 m2.
Zona comercial y social	727 m2.
Aparcamientos	1.276 m2.

Servicios urbanísticos.- "Red de agua potable", en conexión con la red general 5'17 l/seg. Deposito de 500 m3. con capacidad para 2 dias y medio.

"Alcantarillado" con conexión a la red general para su tratamiento en la estación depuradora municipal.

"Pavimentación" viales con aglomerado asfáltico en caliente.

"Aceras" con bordillo de hormigón y losa antideslizante.

"Electrificación y alumbrado público"

1 Centro de Transformación con 2 Trafos de 400 KVA.

"Telefonia" canalizaciones subterranas.

"Jardineria" 130 palmeras Phoenix Dactilifera y 400 Pinos Halepensis.

"Terreno lucrativo" 20.829 m2.

F. CUADRO-RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIONF.1. CUADRO DE SUPERFICIES Y %

	Superficie m2.	%
I.- Espacios libres de uso público.		
Viales	7.456	12'489
Aceras	4.195	7'026
Aparcamiento en viales	1.276	2'137
Zona Verde parque público	21.315	35'704
Zona ajardinada	1.169	1'958
Area recreativa	679	1'137
Centro docente	2.540	4'255
Zona comercial y social	727	1'218
Parcelas Residenciales	20.102	33'672
(Transformador) Centro de Transformación.	28	0'047
Contenedores	12	0'020
Deposito Agua	180	0'302
Estaciones de Bombeo	21	0'035
	59.700	100%
S.G.E.P.	3.700	
	63.400	

F.2. CUADRO DE PARCELAS Y EDIFICABILIDAD

El aprovechamiento total del sector expresado en edificabilidad 0,3 m²/m². $59.700 \times 0,3 = 17.910$ m². DE EDIFICABILIDAD.

Los 3.700 m². de S.G.E.P. NO GENERAN APROVECHAMIENTO.

LA EDIFICABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO PUBLICO DE CESION OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO NO SE INCLUIRA EN LA EDIFICABILIDAD APLICADA AL SECTOR (P.G. DE OR. UR. ORDENANZAS URBANISTICAS PAG. 26, ZONA 5ª. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO).

SUPERFICIE APROVECHAMIENTO USO LUCRATIVO CADA ZONA

RESIDENCIAL A	2.500 m ² .	
RESIDENCIAL B	17.602 m ² .	
COMERCIAL-SOCIAL	727 m ² .	20.829 m ² . Sup.

M². DE EDIFICACION ASIGNADOS A CADA ZONA

RESIDENCIAL A	750 m ² .	
RESIDENCIAL B	16.788 m ² .	
COMERCIAL	372 m ² .	17.910 m ² . E.S.

EDIFICABILIDAD NETA DE LAS DISTINTAS ZONAS

RESIDENCIAL A	$750/2.500 =$	0,30 m ² /m ² .
RESIDENCIAL B	$16.788/17.602 =$	0,96 m ² /m ² .
COMERCIAL	$372/727 =$	0,50 m ² /m ² .

EJEMPLO PARCELAS R. "A" INDIVIDUALES

500 m². parcela N^o. 35-RA.

$500 \times 0,3 = 150$ m². Superficie Construida.

EJEMPLO PARCELA 109-B

98'7 parcela.

$98'7 \times 0'96 = 95$ m². Superficie Construida.

G.1. VIVIENDAS PREVISTAS

Al ser una promoción donde la actuación directa se reduce a la ordenación del territorio y a la urbanización con la ejecución de todos los servicios urbanísticos, pero donde la actuación constructiva será realizada por quienes compren el suelo es imposible prever el programa de viviendas de cada futuro promotor. Como, por otra parte, en la programación de viviendas de protección oficial existe una gran diversidad que va desde los 40 m². de edificación útil para viviendas de un dormitorio hasta los 90 m². edificación útil, el módulo para establecer las dotaciones se ajusta a lo previsto en el Artº 9, 2 del reglamento de Planeamiento: "La aplicación de los módulos de reserva... se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijado por el Plan Parcial o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si dicho número no hubiera sido fijado por el Plan".

En consecuencia, las viviendas resultantes en la presente ordenación, de acuerdo con los módulos de edificación prevista, son los siguientes:

RESIDENCIAL "A"	5 viviendas.
RESIDENCIAL "B"	<u>181 viviendas</u>
TOTAL	186 viviendas.

media de viviendas $186/6,5 = 29$ viviendas/Ha.

G.2. CUADRO DE LAS CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE CADA PARCELA

<u>PARCELAS</u>	<u>SUP.m2.</u>	<u>OCUPACION</u>	<u>M2/M2.</u>	<u>ALTURA</u> <u>m.</u>	<u>Nº. V</u>	<u>USO</u>
1-B	93'15	60%	0'96	7	1	UNIFAMILIAR
2-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
3-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
4-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
5-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
6-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
7-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
8-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
9-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
10-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
11-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
12-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
13-B	93'15	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
14-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
15-B	94'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
16-B	94'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
17-B	94,80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
18-B	94'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
19-B	94'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
20-B	94'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
21-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
22-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
23-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
24-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
25-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
26-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
27-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
28-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
29-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
30-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
31-B	92'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
39-B	130'14	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
40-B	125'27	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
41-B	121'38	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
42-B	116'50	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
43-B	111'61	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
44-B	106'72	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
45-B	103'89	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
46-B	100'81	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
47-B	98'75	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
48-B	97'72	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
49-B	96'68	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
50-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
51-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
52-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
53-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR

960/180716

<u>PARCELAS</u>	<u>SUP. m2.</u>	<u>OCUPACION</u>	<u>M2/M2.</u>	<u>ALTURA</u> <u>m.</u>	<u>Nº. V</u>	<u>USO</u>
54-B	95'10	60%	0'96	7	1	UNIFAMILIAR
55-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
56-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
57-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
58-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
59-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
60-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
61-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
62-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
63-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
64-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
65-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
66-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
67-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
68-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
69-B	95'10	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
70-B	94'50	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
71-B	96'50	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
72-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
73-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
74-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
75-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
76-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
77-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
78-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
79-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
80-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
81-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
82-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
83-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
84-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
85-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
86-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
87-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
88-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
89-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
90-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
91-B	95'40	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
92-B	96'68	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
93-B	96'68	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
94-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
95-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
96-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
97-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
98-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
99-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
100-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
101-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
102-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
103-B	98'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
104-B	98'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
105-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
106-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
107-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
108-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR

<u>PARCELAS</u>	<u>SUP. m2.</u>	<u>OCUPACION</u>	<u>M2/M2.</u>	<u>ALTURA</u> <u>m.</u>	<u>Nº. V</u>	<u>USO</u>
109-B	98'70	60%	0'96	7	1	UNIFAMILIAR
110-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
111-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
112-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
113-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
114-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
115-B	98'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
116-B	97'70	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
117-B	96'68	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
118-B	97'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
119-B	97'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
120-B	97'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
121-B	97'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
122-B	97'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
123-B	97'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
124-B	97'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
125-B	97'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
126-B	97'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
127-B	96'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
128-B	96'80	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
129-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
130-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
131-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
132-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
133-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
134-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
135-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
136-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
137-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
138-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
139-B	99'30	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
140-B	96'68	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
141-B	96'68	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
142-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
143-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
144-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
145-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
146-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
147-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
148-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
149-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
150-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
151-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
152-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
153-B	95'25	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
154-B	96'68	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
155-B	96'68	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
156-B	101'85	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
157-B	101'85	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
158-B	101'85	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
159-B	101'85	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
160-B	101'85	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
161-B	101'85	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR

<u>PARCELAS</u>	<u>SUP. m2.</u>	<u>OCUPACION</u>	<u>M2/M2.</u>	<u>ALTURA</u> <u>m.</u>	<u>Nº. V</u>	<u>USO</u>
162-B	101'85	60%	0'96	7	1	UNIFAMILIAR
163-B	101'85	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
164-B	101'85	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
165-B	96'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
166-B	95'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
167-B	96'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
168-B	96'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
169-B	96'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
170-B	96'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
171-B	96'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
172-B	96'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
173-B	96'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
174-B	95'45	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
175-B	96'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
176-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
177-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
178-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
179-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
180-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
181-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
182-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
183-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
184-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
185-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
186-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
187-B	97'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
188-B	96'05	60%	"	7	1	UNIFAMILIAR
33-A	500'00	30%	0'30	7	1	UNIFAMILIAR
34-A	500'00	30%	0'30	7	1	UNIFAMILIAR
35-A	500'00	30%	0'30	7	1	UNIFAMILIAR
36-A	500'00	30%	0'30	7	1	UNIFAMILIAR
37-A	500'00	30%	0'30	7	1	UNIFAMILIAR

H.1. CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DE SUS USO

Aplicación de módulos de reserva a 186 viviendas (unidad elemental).

I.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS.	Módulos obligatorios en Anexo de R. de Planeamiento.	Previsión en Plan Parcial.
A.- RED VIARIA		7.456 m2.
B.- ACERAS		4.195 m2.
C.- APARCAMIENTOS	1/100 m2. edificación	283 plazas
D.- AREAS RECREATIVAS	3 m2./vivienda	3'72 m2/V.
E.- JARDINES	15 m2./vivienda	
II.-ESPACIOS DE CESION GRATUITA AL MUNICI- PIO PARA USO DOCENTE.		
Docente	10 m2./vivienda	13'51 m2/v.

III.- ESPACIOS DE PROPIEDAD
PRIVADA Y USO PUBLICO.

Equipamiento social y
comercial

2 m2./vivienda \approx 3'87 m2/v.

IV.- ESPACIO DE CESION
GRATUITA AL MUNICIPIO
PARA USO RESIDENCIAL

Volumen de cesión

10%

10%

V.- ESPACIO DE PROPIEDAD
Y USO PRIVADOS.

	<u>Superficie</u>	<u>S.Edificable</u>
5 PARCELAS RESIDENCIAL "A"	2.500 m2.	750 m2.
181 PARCELAS RESIDENCIAL "B"	17.602 m2.	16.788 m2.

II.- ORDENANZAS URBANISTICAS

NORMAS DE EDIFICACION

A.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A.1. Generalidades

A.2. Procedimientos administrativos

A.3. Terminología de conceptos

B.- ORDENANZAS REGULADORAS DE CADA ZONA

B.1. Primera: Residencial "A"

B.2. Segunda: Residencial "B"

B.3. Tercera: Comercial y Social

B.4. Cuarta: Docente

B.5. Quinta: Verde Pública

NORMAS DE EDIFICACION

En el plano de zonificación correspondiente están definidas las distintas zonas de que se compone el presente Plan Parcial y fijadas sus delimitaciones. Para cada zona se establecen las Ordenanzas reguladoras en el presente apartado.

Las zonas sujetas a ordenanzas de edificación, debido a la previsión de que sobre su suelo se construyan edificaciones son las siguientes:

1ª.- Residencial A.

2ª.- Residencial B.

3ª.- Comercial-social.

4ª.- Docente.

5ª.- Zona Verde Pública.

Los demás espacios previstos en el plano de zonificación -areas de recreo y juego de niños, aparcamientos, viales y aceras- son zonas no edificables, permitiéndose sólo los trabajos de construcción correspondientes, al objeto de habilitarlas para su respectiva finalidad, por lo que no se establecen ordenanzas reguladoras de edificación.

A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A.1. GENERALIDADES

- a).- En la escritura de venta de las parcelas o en su previo compromiso de venta ha de fijarse obligatoriamente la zona a que pertenece cada parcela, señalando expresamente las condiciones de edificabilidad a que debe ajustarse la construcción y que son las que se fijan en cada una de las Ordenanzas correspondientes a cada zona.
- b).- Las superficies de cada parcela no edificable se considerarán afectadas de un modo permanente por el uso privado del espacio libre resultante, o por el uso semipúblico en la edificación complementaria, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar, incluida la edificación levantada.
- c).- Con arreglo a lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, una vez obtenida la aprobación del presente Plan Parcial, de acuerdo con los trámites vigentes, el presente documento regulará la ejecución del sector con la fuerza legal que la expresada Ley le atribuye, no pudiendo introducirse modificaciones que difieran del contenido sin el previo consentimiento de los Organismos a quien haya correspondido su aprobación.

A.2. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

- a).- Todas las obras que hayan de efectuarse en el presente Plan Parcial, sea por cuenta de persona física o jurídica, habrán de ajustarse necesariamente a estas Ordenanzas.
- b).- Todas las obras han de ajustarse a las señaladas como Ordenanzas Municipales en el P.G. de Ordenación de Mazarrón.
- c).- En el proyecto de Urbanización se fijarán sobre el terreno los diferentes espacios, se levantará plano real de la Ordenación, sobre el que se fijarán los espacios de cesión obligatoria al Ayuntamiento, estableciendo las dimensiones reales de las parcelas, anchura de calles y demás características resultantes.

A.3. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Coincidiría justamente con lo consignado en el Plan General de Ordenación Urbana en su artículo 55. Sobre Definiciones y condiciones generales de edificabilidad.

Entre las definiciones y condiciones generales de edificabilidad podemos ampliar lo siguiente:

Parcela mínima edificable: Es la extensión señalada como mínima en cada una de las zonas, medida desde los límites de linderos y la alineación exterior de viales. En plano parcelario se fija la superficie de cada parcela siendo estas PRECEPTIVAS y VINCULANTES. No pudiendo variar en ningún caso la mínima fijada de 92 m².

RETRANQUEOS: Es la distancia comprendida entre la alineación oficial de vial o de linderos restantes de la parcela y la línea de edificación, medida desde la línea exterior de cerramiento de la edificación en planta baja o de la proyección en vertical de los cuerpos volados en plantas alzadas.

Los porches cubiertos se contabilizarán los retranqueos desde la proyección de la cobertura.- Las pergolas y cuerpos descubiertos no cuentan ni para ocupación ni para retranqueos.

SUPERFICIE OCUPADA: El consignado en el Plan General de Ordenación Urbana.

ESPACIO LIBRE: El consignado en el Plan General de Ordenación Urbana.

ALTURA DE LA EDIFICACION: El consignado en el Plan General de Ordenación Urbana.

ALTURA DE EDIFICACION EN PLANTAS:

Es el número de plantas que se permite en cada zona. Se contabilizará como una planta, la planta baja sea o no diafana.

EDIFICABILIDAD: Es el cociente de los metros cuadrados de superficie construida por los metros cuadrados de la parcela neta. Se entiende por superficie construida el área ocupada por la edificación entre muros, multiplicada por el número de plantas y relacionada con la extensión del suelo afectado por la edificación. Sus semisótanos no se contabilizarán como superficie construida siempre y cuando como indica el Plan General de Ordenación Urbana, no lleguen o sobrepasen 1 mts. Los cuerpos abiertos con cubierta se contabilizarán en un 50%.

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS: CONCEPTOS CONSIGNADOS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

B. ORDENANZAS REGULADORAS DE CADA ZONA

B.1. PRIMERA: ZONA RESIDENCIAL "A"

- 1ª. Tipo de edificación: Unifamiliar Aislada.
- 2ª. Parcela mínima 500 m². 1 vivienda.
- 3ª. Altura máxima: 7 metros -dos plantas-, medidos en el centro de la parcela.
- 4ª. Edificabilidad: 0,30 m²/m². parcela neta.
- 5ª. Ocupación máxima: 30% parcela neta.
- 6ª. Usos Permitidos: Residencial.
- 7ª. Retranqueos mínimos: 3 metros, tanto a linderos como a fachadas.
- 8ª. Aparcamiento mínimo: 1 plaza por cada vivienda.
- 9ª. Usos Prohibidos: Industrial, Comercial y Hotelero.

B.2. SEGUNDA: ZONA RESIDENCIAL "B"

- 1ª. Tipo de edificación: Unifamiliar adosada.
- 2ª. Parcela mínima: 92,00 -una vivienda-.
- 3ª. Altura máxima: 7 metros -dos plantas- medidas en calles re
cayentes a interior de la ordenación.
- 4ª. Edificabilidad: 0,96 m²/m². parcela neta.
- 5ª. Ocupación máxima: 60% parcela neta.
- 6ª. Usos permitidos: Residencial, comercial, administrativo.
- 7ª. Aparcamiento mínimo: Sera obligatorio proveer una plaza de
aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m². de edifi
cación no residencial.
- 8ª. Usos Permitidos en semisotanos: Aparcamientos, servicios
auxiliares de viviendas.
- 9ª. Usos Prohibidos en semisotanos: comercial, vivienda, dormi
torios, aunque sea de servicio, y en plantas de piso prohi
bido, almacenes e industrias.
- 10ª. Retranqueos mínimos: 3 metros, a fachada recayente a via-
les.
- 11ª. Voladizos 1/3 del Retranqueo.

NOTAS:

- A) EN MANZANA COMPLETA SE PERMITE UN TRATAMIENTO LIBRE EN LA
EDIFICACION, SIEMPRE QUE NO ALTERE LA ALTURA MAXIMA PERMITI-
DA Y LA EDIFICABILIDAD. SE PERMITE LA EDIFICACION AISLADA
EN CUYO CASO SE RETRANQUEARA DE LINDEROS 3 MTS.
- B) SE PERMITE LA ASOCIACION DE PARCELAS PARA HACER UNA SOLA
PROMOCION.

B.3. TERCERA: ZONA COMERCIAL Y SOCIAL

- 1ª. Tipo de edificación: Bloque de dos plantas aislado.
- 2ª. Parcela mínima: La fijada en plano parcelario de 727 m2.
- 3ª. Altura máxima: 7 metros -dos plantas-.
- 4ª. Edificabilidad: 0'50 m2/m2.
- 5ª. Ocupación máxima: 30%
- 6ª. Usos Permitidos: Social y Comercial.

Se permiten usos complementarios de los anteriores usos principales, deportivo administrativo, comercial y espectáculos.

- 7ª. Retranqueos mínimos: 3 metros a linderos y fachadas.
- 8ª. Aparcamiento mínimo: sobre parcela por cada 100 m2. de edificación 1 plaza.

B.4. CUARTA: ZONA DOCENTE

1ª. Tipo de edificación: aislada.

2ª. Parcela mínima: La fijada en plano parcelario de 2.540 m².

3ª. Altura máxima: 2 plantas.

4ª. Edificabilidad: 1 m²/m².

5ª. Ocupación máxima: 50%.

6ª. Usos Permitidos: Docente y uso complementario al docente.

7ª. Retranqueos mínimo 3 metros, a linderos y fachada.

8ª. Aparcamiento mínimo: 1 plaza por cada 200 metros de edificación.

B.5. QUINTA: ZONA VERDE PUBLICA

Queda prohibido todo tipo de edificación, excepto las necesarias de Urbanización y acomodación de la zona para su uso público y recreo infantil.

III.- PLAN DE ETAPAS

INDICE.-

3.1. INTRODUCCION

3.2. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCION

a) Proyecto de compensación.

b) Proyecto de urbanización.

3.3. ETAPA UNICA DE URBANIZACION.

3.4. PLAZOS DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL.

3.1. INTRODUCCION.

El Plan de Etapas tiene como función hacer coherentes las obras de urbanización con las restantes determinaciones del Plan Parcial, principalmente en orden a poder desarrollar en tiempo oportuno las obras de edificación previstas y las dotaciones para servicios comunitarios. Consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamientos, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo niveles exigibles en los distintos servicios a medida que avance la urbanización y como requisito o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos (Artº 54 del Reglamento de Planeamiento).

3.2. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCION.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, la promotoría se compromete a la presentación para su aprobación ante el Ayuntamiento de la siguiente documentación:

a).- Proyecto de compensación:

Al ser propietario único, ya que se actúa en una comunidad pro-indiviso, este proyecto comprenderá la fijación de los espacios de dominio y uso público (viales, aceras, pasos peatonales, aparcamientos, jardines y áreas recreativas), dotaciones de cesión obligatoria y gratuita (Zona Docente) y deberá adecuarse a lo que se disponga en el Plan General en relación con el aprovechamiento medio del primer cuatrienio y a los sistemas generales.

Este proyecto de compensación se ejecutará previa negociación para ubicar las parcelas de cesión al Ayuntamiento correspondiente.

Este proyecto se presentará en expediente distinto o conjuntamente con el proyecto de urbanización.

b).- Proyecto de urbanización:

El promotor ha de encargar a técnicos competente la elaboración de un proyecto de urbanización, que comprenda el desarrollo de todos los servicios urbanísticos previstos en el presente Plan Parcial. Este proyecto de urbanización permitirá conocer con

exactitud los costes de convertir en solares, mediante el establecimiento de los servicios, el suelo urbano calificado por la aprobación del Plan Parcial, realizándose en el Estudio Económico-Financiero una evaluación aproximada para conocer la rentabilidad de esta actuación.

Se prevee la duración máxima de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial para la presentación del proyecto de urbanización ante el Excmo. Ayuntamiento para iniciar el trámite de su aprobación.

3.3. PLAN DE ETAPAS

ETAPA UNICA DE URBANIZACION

El Plan de etapas del Plan Parcial se redacta en este documento separado del estudio económico financiero y describe detalladamente el reflejado en los correspondientes planos de documentación gráfica como indica el REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO en su artículo 62.

La escasa entidad del presente Plan Parcial con una extensión de 6'34 Hectáreas y una previsión de 186 viviendas, junto con la imposibilidad material de dividir el equipamiento para situarlo en las diferentes fases de urbanización, ya que en todos los casos son módulos únicos, hace que no tenga sentido la distinción de diferentes etapas para la progresiva urbanización del suelo. En consecuencia, se establece una única etapa para el establecimiento de todos los servicios urbanísticos, previéndose un tiempo máximo para su ejecución de TRES AÑOS desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, de acuerdo con el siguiente proceso:

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se realizará por la promotoría una urbanización primaria que comprende las siguientes actuaciones:

Dentro del primer año:

- 1º. Movimiento de tierras y explanación, ejecución de la base de la red viaria, red peatonal, aparcamientos y servicios.
- 2º. Ejecución de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, red de saneamiento, red de energía eléctrica y alumbrado público.

Dentro del segundo año:

- 1º. Depósito de aguas, con capacidad para 500 m³.
- 2º. Conexión con las redes principales municipales de agua y alcantarillado y con hidroeléctrica Española.
- 3º. Prueba de las redes de servicios de agua potable, riego e hidrantes contra incendios y red de saneamiento.

Efectuada la Urbanización Primaria, se procederá:

Dentro del tercer año

- 1º. Encintado de aceras.
- 2º. Conexión con Hidroeléctrica Española.

- 3º. Ejecución completa de asfaltado.
- 4º. Ejecución completa de la zona verde incluso plantación arbo-rea, y mobiliario urbano.
- 5º. Aceras con terrazo antideslizante de 40x40. Podrán ejecutarse a la vez que la edificación y vendran incluidas en el proyec-to de la misma.
- 6º. No se podra edificar hasta que la Urbanización este termina-da y recibida por el Ayuntamiento.
- 7º. El equipamiento social-comercial se pondra en servicio la edificación cuando la promoción haya alcanzado como mínimo el tercio del total.

3.4. PLAZOS DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL

1º. Los solares que en su caso la promotora se reserve para sus edificaciones, estarán construidos en un plazo maximo de 5 años.

2º. En los solares puestos a la venta a particulares irá claramente reflejado en escritura pública el mismo periodo de tiempo de 5 años construcción.

IV.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

INDICE.-

4.1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

4.1.1. Evaluación según los costes de las obras de urbanización fijados por el Colegio de Arquitectos para las tarifas de proyectos de urbanización.

4.1.2. Evaluación según criterio del autor del proyecto.

4.2. FINANCIACION.

4.1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el párrafo g) del apartado 2 del Artº 13 de la Ley del Suelo, y en el Artº 55 del Reglamento de Planeamiento, se pasa a continuación a evaluar económicamente la implantación de los servicios y de las obras de urbanización, descompuestas por capítulos, incluyendo en la siguiente evaluación tanto los servicios urbanísticos interiores del terreno ordenado como las conexiones con las redes generales.

La evaluación económica se hace en base a los siguientes criterios:

4.1.1. Evaluación según los costes de las obras de urbanización fijadas por el Colegio de Arquitectos para las tarifas de proyectos de urbanización.

En el año 1.987, el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia fijaba una tasación mínima para los proyectos de urbanización sin incluir depuradora que habría de tasarse con independencia de la valoración general, a razón de 2.000 Ptas. m2. de suelo incluido en la ordenación.

A esta valoración debe añadirse la elevación de un 5% al modulo de 1.988, que equivale a 138 ptas. mas, que hace un precio total por m2. de 2.138 Ptas.

$$63.400 \times 2.138 = 135.549.200 \text{ Ptas.}$$

4.1.2. Evaluación según criterio del autor del Plan Parcial:

Tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en Puerto de Mazarrón, y, dadas las condiciones del terreno a urbanizar sin accidentes que alteren los baremos usuales, se estiman las obras a realizar en las siguientes cantidades:

1.- Explanaciones y acondicionamiento del terreno.

Desmante a cielo abierto a maquina en terrenos duros.		
600 m3. a 1.300 Ptas.....	780.000	Ptas.
Desmante de terrenos a cielo abierto a maquina en terrenos compactos.		
531 m3. a 400 Ptas.....	212.400	Ptas.

Transportes de tierras,		
1.470,30 m3. a 150 Ptas.	220.545	Ptas.
Traida de zahorras.		
845 m3. a 1.100 Ptas.	929.500	Ptas.
Terraplenado y compactado.		
1.976 m3. a 1.200 Ptas.	2.371.200	Ptas.

2.- Red viaria.

Firme de calzada tipo A-411, con espesor de 40 cm., formado por base granular de 20 cm. y capa de rodadura de 15 cm. con aglomerado asfáltico en caliente, totalmente acabado., inclui da excavación.

Viales.

7.456 m2. a 2.100 Ptas.	15.657.600	Ptas.
-------------------------	------------	-------

3.- Aparcamientos.

Firme de calzada tipo A-411, con espesor de 40 cm., formado por base granular de 20 cm., y capa de rodadura de 15 cm. con aglomerado asfáltico en caliente, totalmente acabado

incluida excavación.

Aparcamientos.

1.276 m2. a 2.100 Ptas. 2.679.600 Ptas.

4.- Aceras.

Firme de hormigón de 150 KP/cm2.

de 10 cm. de espesor y terrazo

ranurado de 40x40 cm. recibido

con mortero vibrocomprimido so

bre lecho de hormigón y rejunteado

con mortero de cemento 1:6.

Aceras.

4.195 m2. a 2.100 Ptas= 8.809.500 Ptas.

5.- Agua potable.

Tubería de PVC de 10 cm. de

diametro, presión 10 Kg/cm2.

incluso cama de hormigón y

parte proporcional de piezas

especiales, incluida excavación,

con conexiones a parcelas y

llaves, e hidrantes.

1.850 ml. a 2.100 Ptas. 3.885.000 Ptas.

Tubería de impulsión de aguas

potables con el punto de fijación

por el Ayuntamiento, de PVC de

presión de 12 Kg/cm2. de 100 mm.

de Ø.

350 ml. a 2.850 Ptas. 997.500 Ptas.

Bomba de impulsión en red de agua potable con casetón de obra y — puerta metálica de registro.		
1 Ud. a 1.434.150 Ptas.	1.434.150	Ptas.
6.- <u>Deposito acumulador de aguas</u>		
Con muros y losa de hormigón — armado de 175 KP/cm2., para una capacidad de 500.000 litros, con toda clase de accesorios.		
1 Ud. a 3.500.000 Ptas.	3.500.000	Ptas.
7.- <u>Alcantarillado</u>		
Red de alcantarillado formada por colectores de hormigón centrifugado de 30 cm. de diametro, incluso cama de hormigón, llaves de ladrillo, pozos de registro y demás — elementos de conexión con parcelas, imbornales, camaras de descarga, etc., terminado.		
1.895 ml. a 3.931 Ptas.	7.449.245	Ptas.
-Conexión con la red general municipal de alcantarillado.		
Ud.	500.000	Ptas.

8.- Energia electrica

Circuito electrico bajo tubo de PVC,
 tipo urbanización, enterrado, con
 cuatro conductores de 6 mm². de
 1 KV. unipolar rígido de cobre
 recocido, incluso p.p. de arque-
 tas de conexión.

1.320 ml. a 2.750 Ptas. 3.630.000 Ptas.

Armario prefabricado tipo urbani-
 zación, de protección y acometida
 con parcelas, instalados.

51 Uds. a 75.000 Ptas. 3.825.000 Ptas.

9.- Centro de transformación

Formado por casetón de obra y
 2 Trafos de 400 KVA. cada uno,
 totalmente montado y conexio-
 nado.

1 Ud. 6.000.000 Ptas.

Acometida electrica con linea de
 alta tensión, desde el punto in-
 dicado por Hidroelectrica Española
 hasta transformador.

1 Ud. 2.000.000 Ptas.

10.- Alumbrado público

Punto de alumbrado formado por baculo metálico de 3 metros de altura, luminaria esferica, lampara de V.M.C.C. de 125 W. y P.P. de conductores electricos, conexionado.

40 Ud. a 65.000 Ptas.

2.600.000 Ptas.

Circuito electrico bajo tubo de PVC tipo urbanización, para alumbrado electrico, con conductores y p.p. de arquetas de conexión.

1.250 ml. a 2.075 Ptas.

2.593.750 Ptas.

11.- Red de telefonia

Circuito para telefonia empotrado bajo tubo de PVC. tipo urbanización, con registro y acometidas con parcelas, según normas vigentes de CTNE.

1.320 ml. a 2.177,27 Ptas.

2.873.996 Ptas.

12.- Zona ajardinada

Ajardinamiento formado por cespèd Ray Grass, Margaritas; Fusias, lavandas, pequeños arbustos, etc. con traida de tierra vegetal, acondicionamiento de la misma y

mantillo.		
1.169 m2. a 700 Ptas.	818.300	Ptas.
Plantación de PINUS HALEPENSIS		
con excavación e incluso alcorque.		
400 Ud. a 5.000 Ptas.	2.000.000	Ptas.
Plantación de PHOENIX DACTILIFERA		
con excavación y dejando alcorque.		
130 Ud. a 55.000 Ptas.	7.150.000	Ptas.
Caminos dentro de la Zona Verde		
Pública.	1.500.000	Ptas.
Mobiliario urbano	2.000.000	Ptas.
TOTAL	86.417.286	Ptas.
<hr/>		
-T.P.E.M.	86.417.286	Ptas.
Superficie total a urbanizar	63.400	m2.
Valor del suelo	300	Ptas. m2.
63.400 x 300 = 19.020.000 Ptas.		

SUELO LUCRATIVO

Residencial	20.102 m2.
Comercial	727 m2.
	<hr/>
	20.829 m2.

ENTREGA AL AYUNTAMIENTO, 10% SUELO LUCRATIVO EN PRIMERA APROXIMACION, A EXPENSAS DE LO QUE FIJE EL PLAN GENERAL EN RELACION AL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PRIMER CUATRIENIO Y A LOS SISTEMAS GENERALES.

$$20.829 \text{ m2.} - 2.083 = 18.746 \text{ m2.}$$

IMPORTE TOTAL OBRAS	86.417.286	Ptas.
IMPORTE TOTAL SUELO	19.020.000	Ptas.
	<hr/>	
	105.437.286	Ptas.

En consecuencia el precio mínimo del coste del Suelo Lucrativo será:

$$\frac{105.437.286}{18.746} = 5.625 \text{ Ptas.}$$

Comparando estas cantidades con el valor máximo de Suelo Urbanizado que según Real Decreto 3.148/1.978 del 10 Noviembre, que dice que es de aplicación sobre el precio de venta al público la superficie útil de viviendas, el 15%.

Sobre 90 m2. superficie útil viviendas, y el precio de venta al público de Mazarrón en el día de la fecha 69.209 Ptas/m2.

$$69.209 \times 90 = 6.228.810$$

$6.228.810 \times 15\% = 934.322$ Ptas. precio superior al coste calculado de 536.917 Ptas. de suelo/vivienda.

El precio de 536.917 Ptas. vivienda, de suelo, que equivale a un mínimo de coste de suelo de 4.840 Ptas. m2., puede considerarse aceptable para la rentabilidad de la ordenación, dados que los precios de venta de parcelas urbanizadas de acuerdo con el Real Decreto antes mencionado de precio máximo son superiores.

4.2. FINANCIACION:

Todos los costes de redacción del presente Plan Parcial, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y ejecución de las obras de urbanización, serán a cuenta de la promotoría.

La promotoría tiene la suficiente garantía económica para ejecutar la ordenación proyectada, respondiendo con el terreno de la ordenación a cualquier incumplimiento de los compromisos contraindidos.

V.- FORMA DE GESTION

INDICE

5.1. FORMA DE GESTION

5.2. DATOS EXIGIDOS POR EL ARTº 53 de LA LEY DEL SUELO.

1).- Memoria justificativa de las necesidades o conveniencia de la urbanización.

2).- Nombres, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

3).- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3.1. Ejecución de las obras.

3.2. Futura conservación.

4).- Compromisos a contraer entre la sociedad urbanizadora y el Ayuntamiento, y entre la sociedad urbanizadora y los futuros propietarios de parcelas.

4.1. Respecto al Ayuntamiento.

4.2. Respecto a los futuros propietarios de solares.

5).- Garantías de cumplimiento de dichos compromisos.

5.3. BENEFICIOS QUE SE SOLICITAN.

5.4. CONCLUSION.

5.1. FORMA DE GESTION.

La urbanización se ejecutará por el sistema de compensación ajustándose en todo a los artículos 126-130 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, T́exto Refundido Real Decreto 1346/1.976, de 9 de Abril.

5.2. DATOS EXIGIDOS POR EL ARTº. 53 DE LA LEY DEL SUELO.

En la urbanización particular hay una actividad privada de trascen-
dencia pública. Esta trascendencia pública del interés particular
hace necesaria la adaptación de las prevenciones que considera con-
veniente la Administración por la razón de que es ella la que debe
velar por los aspectos públicos de esta actividad privada y vigi-
lar posibles antagonismos entre el interés particular y el público.

Así el Artículo 53 de la Ley del Suelo, después de indicar que los
planos y proyectos redactados por particulares deberán contener
los documentos que para cada clase indica el capítulo primero, aña-
de que cuando se refiera a Urbanizaciones particulares, se habrán
de conseguir además los siguientes datos:

A).- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la
Urbanización.

- B).- Nombres, apellidos y domicilio de los propietarios afectados.
- C).- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- D).- Compromisos que se hubieran de contraer entre el propietario urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de solares.
- E).- Garantía de exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- F).- Medios económicos de toda índole.

El artículo 54 indica finalmente que los planos y proyectos se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en la Sección Cuarta con citación personal para la información pública de los propietarios de terrenos comprendidos en la urbanización y que antes del acto de aprobación se podrán imponer condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

De esta forma quedan armonizados el interés privado y el público, y se hace posible alcanzar metas que el propio estado y las Entidades Locales han reconocido que no les era posible alcanzar.

- 1).- Memoria justificativa de las necesidades o conveniencia de la urbanización:

La conveniencia de esta urbanización privada está debidamente justificada en el apartado correspondiente de la memoria del presente Plan de Ordenación, correspondiente a la información pública.

La gestión privada de esta ordenación está sobradamente probada, ya que el Ayuntamiento no puede atender estas necesidades, además de la cuantía a invertir en dicha urbanización y el riesgo que la misma comporta.

2).- Nombres, apellidos y dirección de los propietarios afectados:

El polígono que se urbaniza pertenece en su totalidad al promotor de la Urbanización DURAN GRANADOS S.A.

3).- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas:

3.1. Ejecución de las obras:

Las obras de los distintos servicios se realizarán a cuenta de la propiedad de los terrenos de la urbanización.

Las obras se ajustarán totalmente a los proyectos que, como desarrollo de estos planos, se presenten para la aprobación del Ayuntamiento.

Los propietarios se ajustarán en todo a las observaciones que señale el Municipio en los proyectos que se presenten, en la ejecución de las obras.

3.2. Futura conservación:

La conservación de los viales, zonas verdes públicas y demás servicios se harán conforme estime el Excmo. Ayuntamiento haciendo observar que los propietarios en todo momento aceptarán las formas que aquel considera más oportunas para el buen régimen de la urbanización.

Sin embargo, una formula que los propietarios estiman oportuna es la siguiente:

Fase de realización de los servicios: El promotor de la urbanización corre con todos los gastos de conservación de los servicios públicos en su fase inicial; cuando estén terminados los distintos servicios y haya un buen número de parcelas edificadas, promocionarán una comunidad de vecinos para que cargen con los gastos de conservación junto con los propietarios.

Cuando esté edificada casi la totalidad de la Ordenación, los servicios del mismo pasan a propiedad del Excmo. Ayuntamiento para su conservación, siempre que sea aceptado por éste.

Participación en la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esta a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la junta de Compensación o en su caso en los que se fijan en los estatutos de la Entidad de Conservación (Artº 69 del R. de Gestión).

Recepción de los servicios urbanísticos: Los servicios urbanísticos serán recibidos por la Administración Municipal, una vez que se encuentren ejecutados de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado y aptos para su uso, una vez terminada toda la urbanización."

- 4).- Compromisos a contraer entre la sociedad urbanizadora y el Ayuntamiento, y entre la sociedad urbanizadora y los futuros propietarios de parcelas.

4.1. Respecto al Ayuntamiento:

La sociedad urbanizadora acepta las precisiones que los

técnicos municipales estiman oportunas en la redacción del presente Plan Parcial.

Cualquier obra a ejecutar dentro del sector, hechas por particulares en sus respectivas parcelas, deberán someterse a la Licencia Municipal y a la inspección del Ayuntamiento.

Los servicios públicos -viales, zonas verdes públicas, alumbrado público, etc- pasarán a propiedad del Ayuntamiento en el tiempo y forma que este estime oportunas apuntándose anteriormente una formula que por parte de la propiedad se estima válida para la recepción definitiva de las mismas.

4.2. Respecto a los futuros propietarios de solares:

La propiedad urbanizadora se compromete a hacer conocer a los futuros compradores de parcelas todas las características del Plan de Urbanización principalmente las normas reguladoras a las que ha de someterse las edificaciones a realizar, haciendolo constar de forma contraactual.

5).- Garantías de cumplimiento de dichos compromisos:

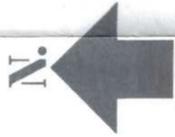
Serán las que el Ayuntamiento estime oportunas como garantías, de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo.

5.1. Garantías monetarias:

Las garantías de exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 8 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del propio Plan Parcial s/artº 46c.

5.2. Garantías s/ artº. 46d.

DURAN GRANADOS S.A., propietarios y promotores del Plan Parcial, no solo el propietario de suelo, sino personas con suficientes medios económicos de toda índole para poder hacer a cabo la entera Ordenación en calidad; tiempo y condiciones impuestas pues cuentan con recursos propios y propiedades para obtener cualquier fuente de financiación.

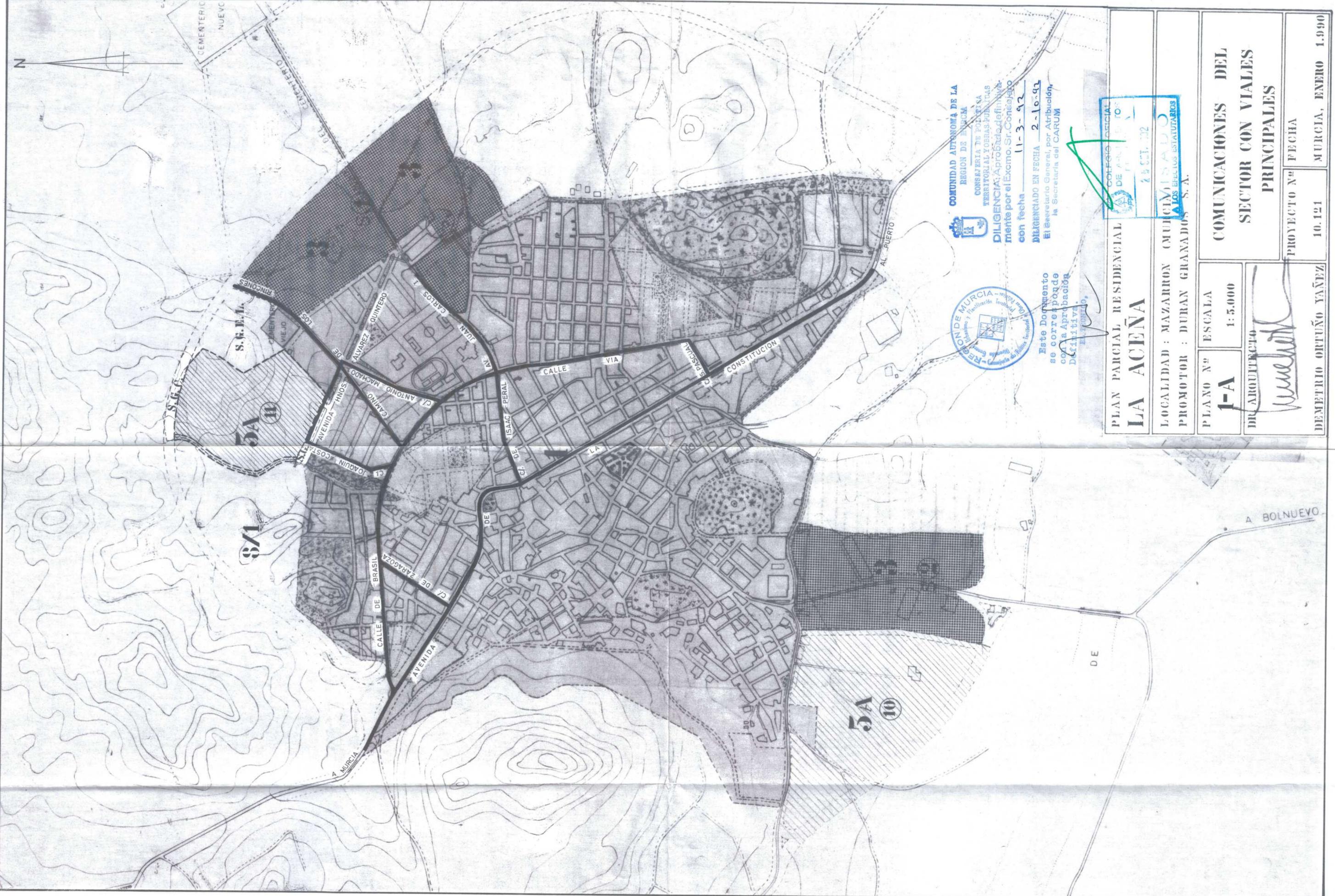


COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
 CONSERVATORIO DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-92
 DILIGENCIADO EN FECHA 2-10-92
 El Secretario General, por Atribución, la Secretaria del CARUM



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL		LA ACENA	
LOCALIDAD : MAZARRON (MURCIA)			
PROMOTOR : DURAN GRANADOS S. A.			
PLANO Nº	ESCALA	SITUACION	
1	1:2.000		
DR. ARQUITECTO		PROYECTO Nº	
<i>Demetrio Ortuño Yañez</i>		10.121	
DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ		FECHA	
		MURCIA, ENERO 1.990	

EL PROMOTOR.



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
E. ORTUNO

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLÍTICA
TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS
DILIGENCIA: Aprobación definitiva
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 11-3-92
DILIGENCIADO EN FECHA 2-10-92
El Secretario General, por Atribución,
la Secretaría del CARUM



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
LA ACEÑA
LOCALIDAD: MAZARRON (MURCIA)
PROMOTOR: DURAN GRANADOS, S. A.

PLANO Nº	ESCALA	COMUNICACIONES DEL
1-A	1:5.000	SECTOR CON VIALES
DR. ARQUITECTO		PRINCIPALES
<i>Demetrio Ortuno Yañez</i>		
DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ	PROYECTO Nº	FECHA
	10.121	MURCIA, ENERO 1.990



S.G.C.

Zona Protegida 5m.

Talud 5m.

5/A

11

Entronque Aereo-Subterráneo.

L.S.M.T. 20 KV.

L.A.M.T.

RED DE AGUA POTABLE

Secc. = 160 mm. PVC

C.T.

ENTRONQUE A LA RED GENERAL DE ALCANTARILLADO

Secc. = 300 mm.

L.S.M.T.

E. P.Ú. 1

S.G.E.L.

Entronque Aereo-Subterráneo.

L.A.M.T. 20 KV.

2

2

E. P.Ú. 2

4/A

17/B

4/A

17/B

3

3

E. P.Ú. 3

S.G.

MANUEL

MACHADO

CALLE DE

JOAQUIN

CALLE DE

RAPHEL

CALLE

CALLE

ALBERTI

BRASIL

CALLE

ANTONIO

MACHADO



Este Documento se corresponde con la Aprobación definitiva en Terminación. El Secretario General de Abastecimiento, la Secretaría del CASPUM.

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
PRESIDENCIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-93
PREFICENCIADO EN FIGURA 2-19-92
El Secretario General de Abastecimiento, la Secretaría del CASPUM.

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
LA ACENA

LOCALIDAD: MAZARRON (MURCIA)
PROMOTOR: DURAN GRANADOS S.A. **VISADO**

PLANO Nº **3**
ESCALA 1:1.000

DR. ARQUITECTO: *[Signature]*

DEMETRIO ARTUÑO VAÑEZ

CONEXION CON LOS SERVICIOS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

PROYECTO Nº 10.121
FECHA: MURCIA, ENERO 1990

N.M.

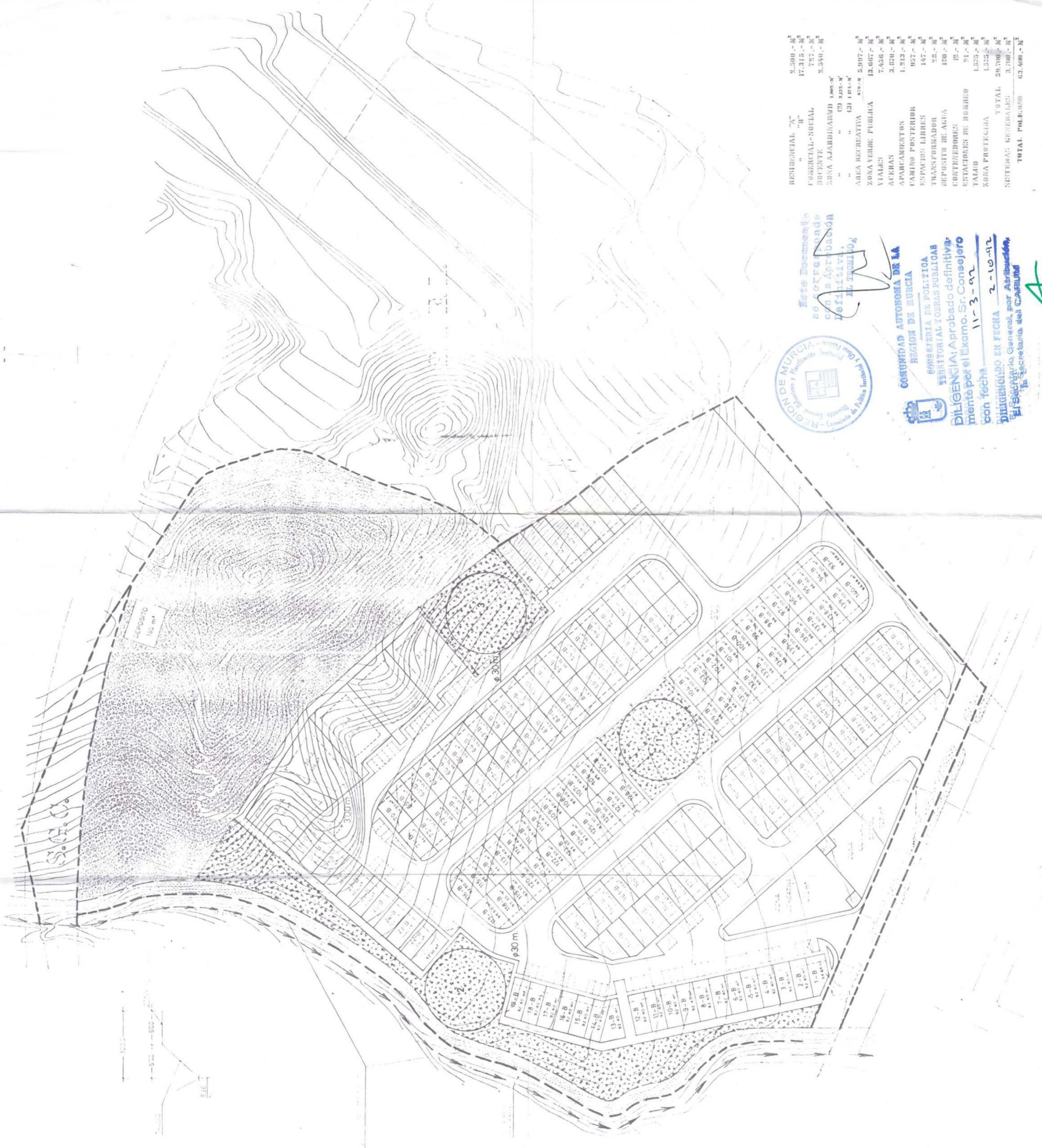


COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE BURGOS
CONSEJERÍA DE POLÍTICAS
TERRITORIALES Y OBRAS PÚBLICAS
DILIGENCIA: Aprobada definitiva
por el Excmo. Sr. Consejero
por fecha 11 - 3 - 82
PUBLICADO EN FECHA 2 - 16 - 82
El Secretario de la Comunidad
Autónoma de Burgos

Este documento
se corresponde
con la aprobación
perifoneada



PLAN PARCIAL SUBSIDIARIO	
LA ACENA	
LOCALIDAD: MAZARRÓN (BURGOS)	
PROMOTOR: DURAN GRANADOS S.A.	
PLANO Nº	ESCALA
4	1:500
DR. ARQUITECTO:	
Y	
LÍMITES DEL TERRENO	
PROYECTO Nº	FECHA



Este Documento se otorga en virtud de la Ley 1/1982, de 14 de mayo, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA
 CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-97
 DILIGENCIADO EN FECHA 2-10-97
 El Secretario General, por Autorización de la Secretaría del CARRUM

RESIDENCIAL "A"	9.300 - M ²
"B"	17.315 - M ²
COMERCIAL-SOCIAL	797 - M ²
DOCENTE	9.540 - M ²
ZONA AJARDINADA	1.000 - M ²
ZONA VERDE PÚBLICA	13.057 - M ²
VIAS	7.656 - M ²
ACERAS	3.970 - M ²
APARCAMIENTOS	1.818 - M ²
CARRILLO POSTERIOR	957 - M ²
ESPACIOS LIBRES	147 - M ²
TRANSFORMADOR	55 - M ²
DEPOSITO DE AGUA	120 - M ²
CORTADEROS	19 - M ²
ESTACIONES DE BOMBEO	91 - M ²
TALUD	1.253 - M ²
ZONA PROTEGIDA	1.552 - M ²
TOTAL	58.700 - M ²
SISTEMAS GENERALES	3.000 - M ²
TOTAL PLANEADO	61.700 - M ²

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL:
LA ACEÑA**

LOCALIDAD : MAZARRON (MURCIA)
 PROMOTOR : DURAN GRANADOS S.A. (SUTARIOS)



PLANO Nº 6A
 ESCALA 1:1.000

DR. ARQUITECTO:
 DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ

PROYECTO Nº 10.121
 FECHA MURCIA, ENERO 1.990

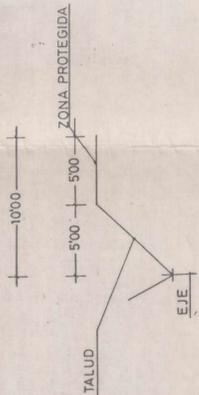
PARCELARIO.



S.G.E.L.

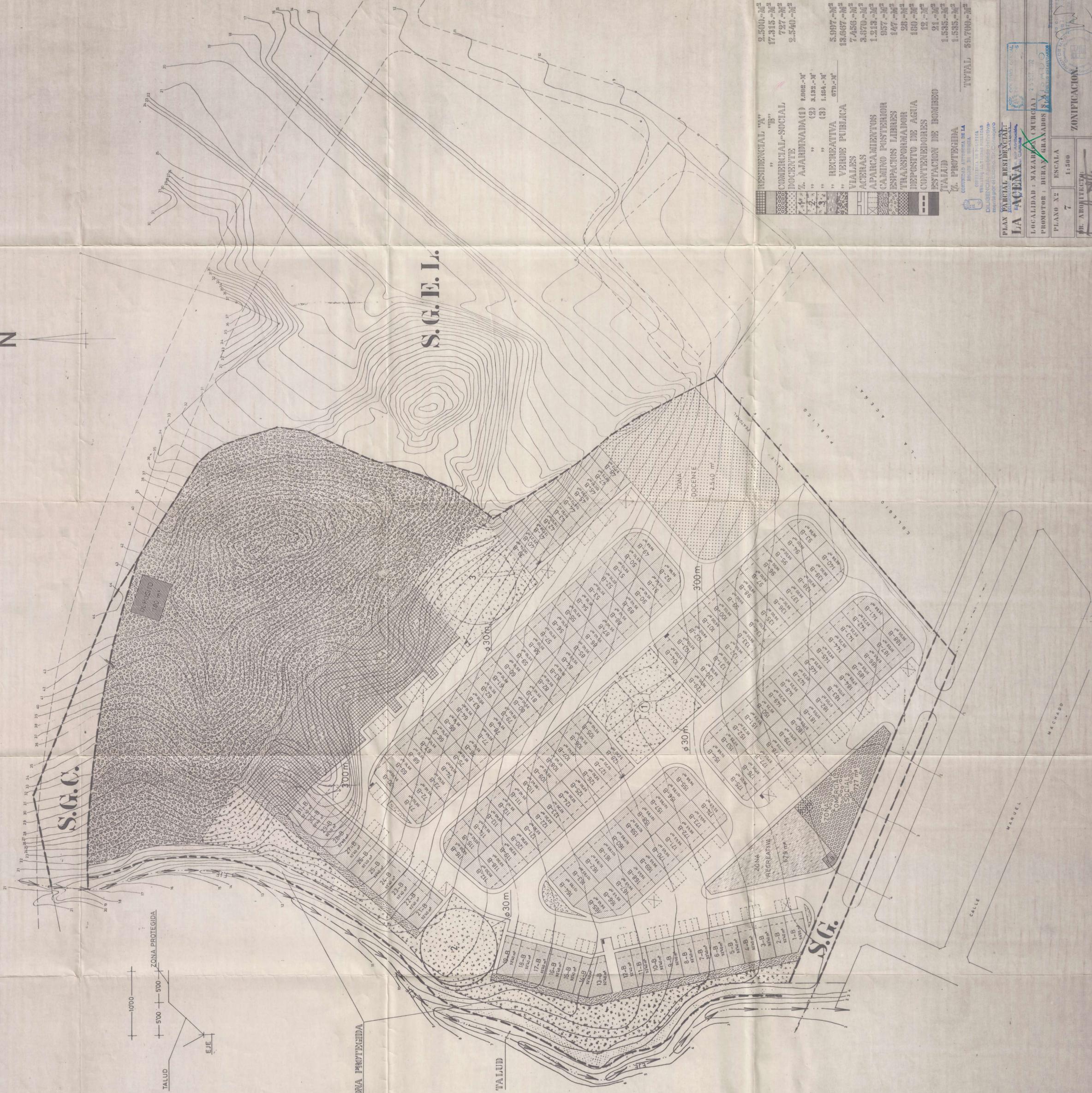
S.G.C.

S.G.



ZONA PROTEGIDA

TALUD



RESIDENCIAL "A"	2.5000-m ²
" " "B"	17.315-m ²
COMERCIAL-SOCIAL	797-m ²
DOCENTE	2.540-m ²
% AJARDINADA (1)	5.997-m ²
" (2)	13.667-m ²
" (3)	7.456-m ²
RECREATIVA	3.370-m ²
VERDE PUBLICA	1.913-m ²
VIALES	957-m ²
ACERAS	147-m ²
APARCAMIENTOS	98-m ²
CAMINO POSTERIOR	19-m ²
ESPACIOS LIBRES	91-m ²
TRANSPORTADOR	1.535-m ²
DEPOSITO DE AGUA	
CONTENEDORES	
ESTACION DE BOMBEO	
TALUD	
Z. PROTEGIDA	
TOTAL	69.700-m ²

COMANDO AUTONOMA DE LA CIUDAD DE GUAYAS

DILIGENCIA aprobada definitiva mente por el Com. Sr. Consejo

LA FACENA S.A. SUCURSAL GUAYAS

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL

LOCALIDAD: MAZARUN (CURIAL) 23 SET. 32

PROMOTOR: DURAN GUANADOS

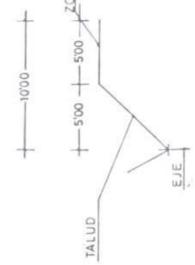
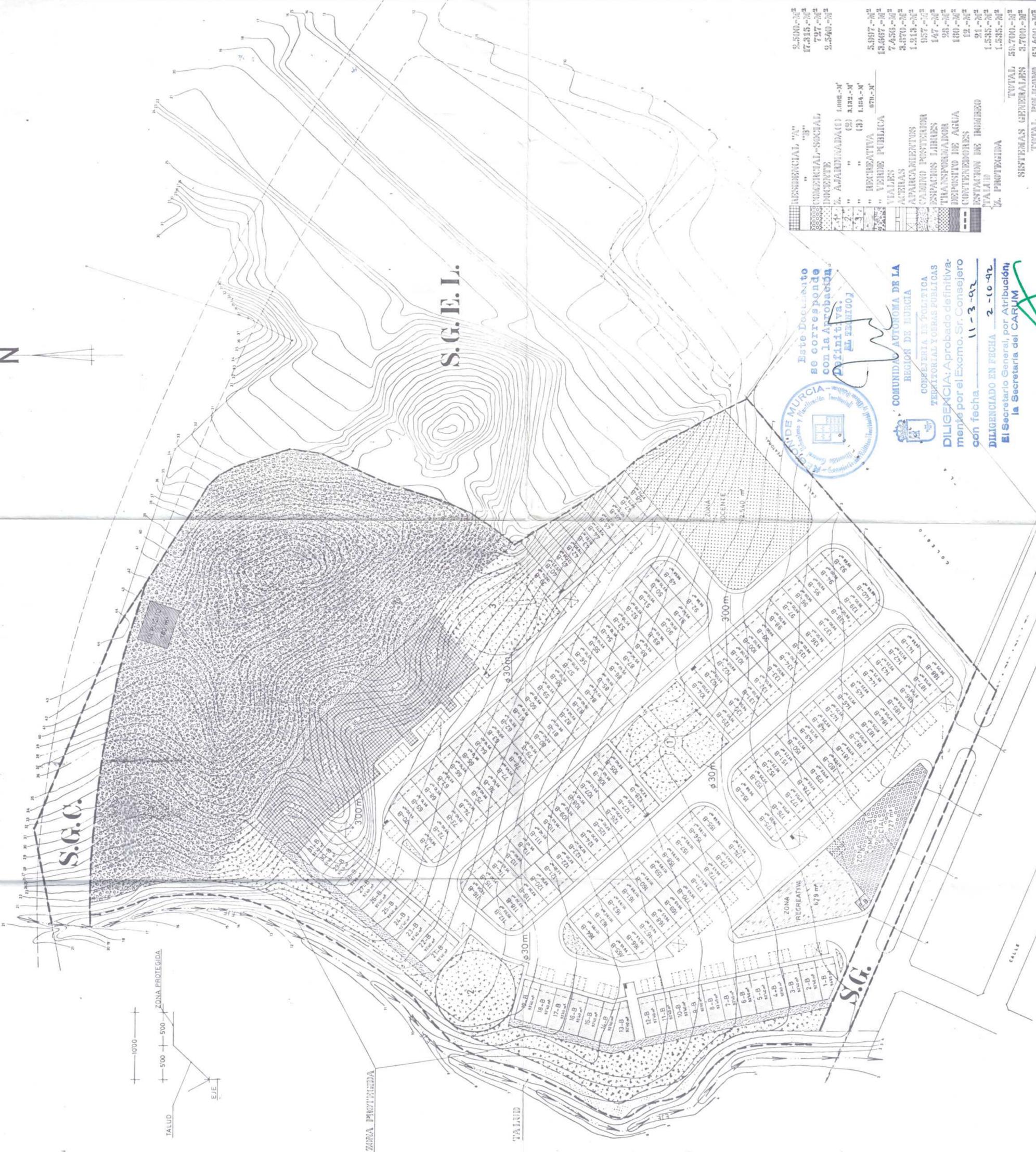
PLANO N°: 7

ESCALA: 1:500

DR. ARQUITECTO: *Manuel Mac...*

ZONIFICACION:

PROYECTO N°: FICHA



RESIDENCIAL "A"	9.500.-M ²
"B"	17.315.-M ²
COMERCIAL-SOCIAL	727.-M ²
OCIDENTE	9.540.-M ²
Z. AFARMACIADA(1) 1.000.-M ²	
" (2) 1.122.-M ²	
" (3) 1.184.-M ²	
RECREATIVA 679.-M ²	5.997.-M ²
VERDE PUBLICA	13.667.-M ²
VIALES	7.456.-M ²
ACERAS	3.870.-M ²
APARCAMIENTOS	1.213.-M ²
CAMINO POSTERIOR	957.-M ²
ESPACIOS LIBRES	147.-M ²
TRANSFORMADOR	94.-M ²
DEPOSITO DE AGUA	180.-M ²
CONTENEDORES	12.-M ²
ESTACION DE BOMBEO	91.-M ²
TALUD	1.535.-M ²
Z. PROTEGIDA	1.535.-M ²
TOTAL	59.700.-M ²
SISTEMAS GENERALES	3.700.-M ²
TOTAL PUNJONDO	63.400.-M ²

Este Documento se corresponde con la Aprobación definitiva. AL TENDIDO



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
CORPORA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-92
DILIGENCIADO EN FECHA 2-10-92
El Secretario General, por Atribución la Secretaria del CARUM

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL:
LA ACENA

LOCALIDAD : MAZARRON (MURCIA)
PROMOTOR : DURAN GRANADOS S.A.V.I.S.

PLANO N^o 7A
ESCALA 1:1.000

DR. ARQUITECTO:

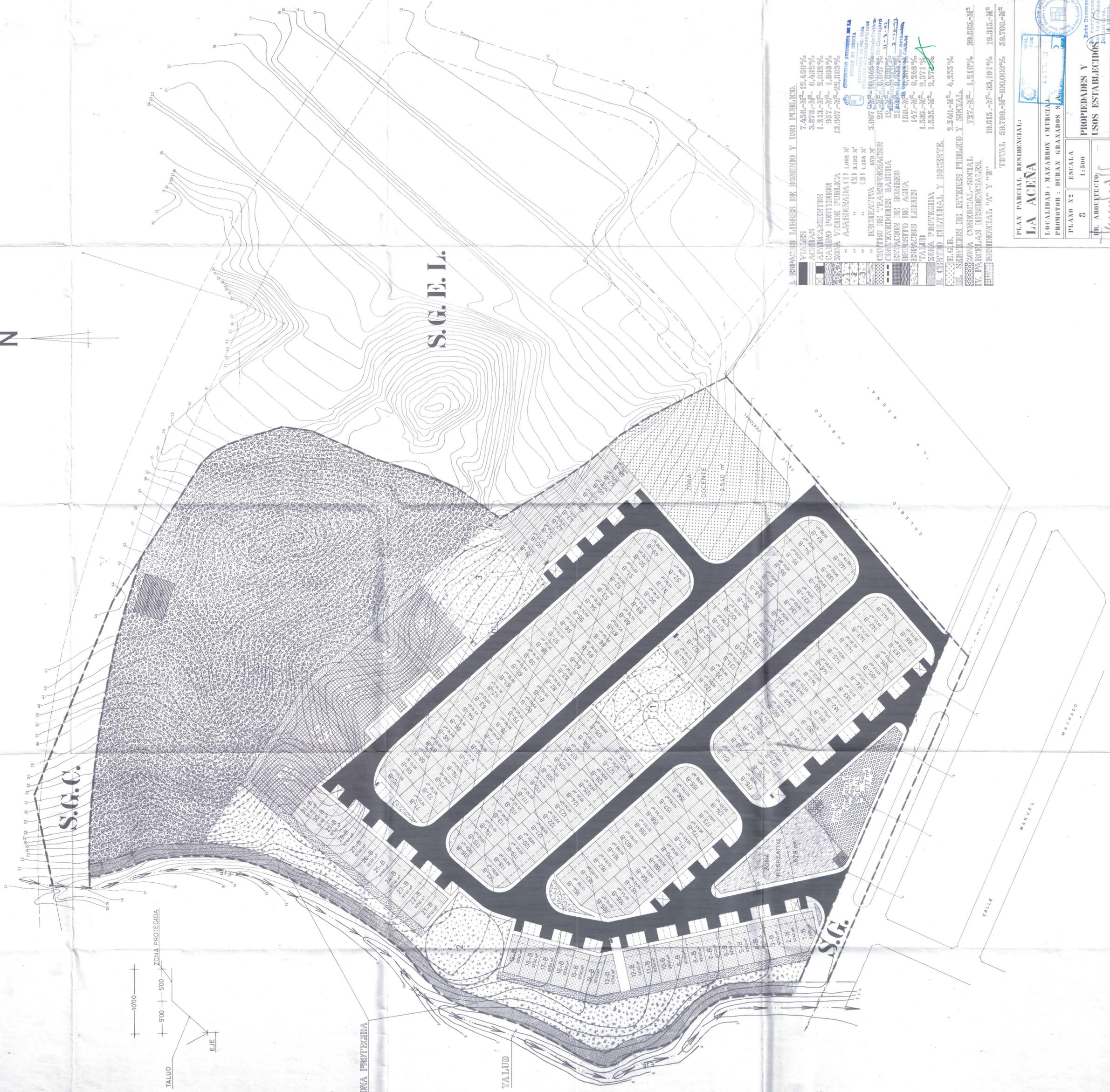
DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ

PROYECTO N^o 10.121

MURCIA, ENERO 1.990



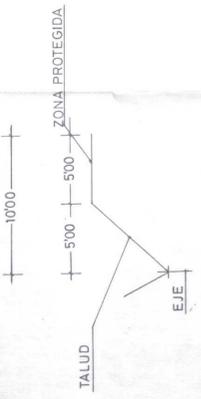
ZONIFICACION.



S.G.C.

S.G.E.L.

S.G.



I. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

VIALIDAD	7.656-M ² = 12,489%
ACERAS	3.870-M ² = 6,482%
APARCAMIENTOS	1.213-M ² = 2,032%
CAMINO POSTERIOR	957-M ² = 1,603%
ZONA VERDE PUBLICA	13.667-M ² = 22,893%
AJARINADA (1) 1.002 M ²	
" (2) 1.132 M ²	
" (3) 1.104 M ²	
RECREATIVA	5.997-M ² = 10,455%
CENTRO DE TRANSFORMACION	58-M ² = 0,101%
CONTENEDORES BASURA	19-M ² = 0,033%
ESTACION DE BOMBEO	91-M ² = 0,158%
DEPOSITO DE AGUA	180-M ² = 0,314%
ESPACIOS LIBRES	147-M ² = 0,260%
TALUD	1.535-M ² = 2,671%
ZONA PROTEGIDA	1.535-M ² = 2,671%
II. CENTRO CULTURAL Y DOCENTE.	
III. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.	9.540-M ² = 16,855%
IV. ZONA COMERCIAL-SOCIAL.	727-M ² = 1,289%
V. PARCHES RESIDENCIALES.	19.815-M ² = 33,191%
RESIDENCIAL "A" Y "B"	19.815-M ² = 33,191%
TOTAL	59.700-M²= 100,000%

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL:
LA ACENA

LOCALIDAD : MAZARON CURCIMA

PROYECTOR : DURAN GRANADOS S.A.

PLANO Nº 5 ESCALA 1:500

PROPIEDADES Y USOS ESTABLECIDOS

PROYECTO Nº 10.121 FECHA MURCIA, ENERO 1.990

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ

DR. ARQUITECTO: *Medvedev*

INSTRUMENTO: *Medvedev*

CONTRATACION: *Medvedev*

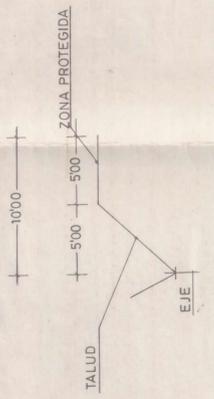
PROYECTO: *Medvedev*

FECHA: *Medvedev*



S.G.C.

S.G.E. L.



DEPOSITO
180 m²

ZONA
DOCENTE
2.540 m²

ZONA
RECREATIVA
679 m²

ZONA
COMERCIAL
SOCIAL
727 m²

SECCION DE
CAMINO POSTERIOR

ESCALAS
1:500
1:500

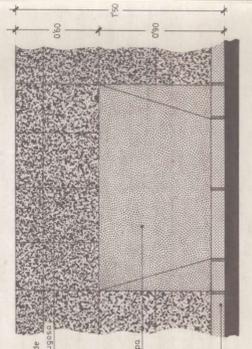
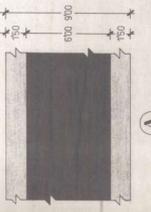
DETALLE DE RAMPA
E = 1:200

DETALLES DE VIALES
E = 1:200

Plaza de Acomodamiento
para Minusválidos



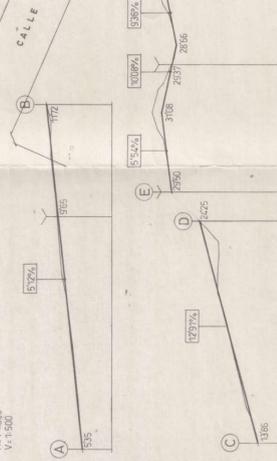
COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MERIDA
SECRETARIA DE EDUCACION
DIRECCION GENERAL DE EDUCACION
CONSEJO DE ESCUELAS
con fecha 11-3-93
DISTRIBUCION EN FORMA 2-10-92
INSTRUMENTADO POR: ARIANNA
INSTRUMENTADO POR: CAROL



DETALLE DE RAMPA
E = 1:200

MANUEL

MACHADO



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL:
LA ACENA

LOCALIDAD: MAZARRON GUERCIA
PROMOTOR: DURAN GRANADOS S.A.S. VISUALIZACION

PLANO N° 9 ESCALA 1:500

TR. ARQUITECTO: *[Signature]*

VIALES, ACERAS, PASOS Y SENTIDO DE CIRCULACION.

PROYECTO N° FECHA



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
 SECRETARIA DE EDUCACION
 DEPARTAMENTO DE ENSEÑANZA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Consejero con fecha 11-3-87.
 DEL TERCERO DE FEBRERO 2-10-87.
 El presente documento se corresponde con la Aprobación Definitiva de la Secretaría del CAJUM.

Este documento se corresponde con la Aprobación Definitiva de la Secretaría del CAJUM.

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL:
LA ACEÑA

LOCALIDAD: MAZARRON (MURCIA)
 PROMOTOR: DURAN GRANADOS S.
 PLANO N.º 10 ESCALA 1:500
 PLAN DE ALUMBRADO PUBLICO.

PROYECTO N.º 10.121
 FECHA: MURCIA, FEBRERO 1.990

DESENHO: ORTUÑO YAÑEZ

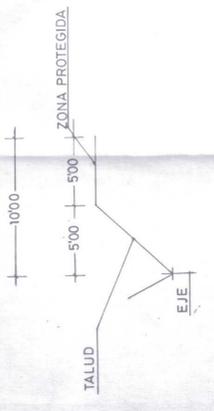
- Red de Alumbrado Público
- IEE-10 Punto de Luz sobre Báculo
- IEE-11 " " " " Poste
- Centro de Transformación



S.G.C.

S.G.E.L.

S.G.



DEPOSITO
180 m²

ZONA
DOCENTE
2.540 m²

ZONA
RECREATIVA
679 m²

ZONA
COMERCIAL
SOCIAL
727 m²

- Centro de Transformación.
- Circuito de Baja Tensión.
- Armario de Urbanización.
- Estaciones de Bombeo.



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MURCIA
REGIÓN DE MURCIA
CONSULTA DE PROTECCIÓN
TRANSACCIONAL Y OBRAS PÚBLICAS
DILIGENCIA: Aprobación definitiva
emitida por el Colegio de Arquitectos
de Murcia con fecha 11-3-92.

Toda Proyección
se corresponde
con la Aprobación
de Arquitecto
de Murcia.

DIRECCIÓN DE FERIA
El Secretario de CARAJUM
de Murcia.

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL:
LA ACEÑA

LOCALIDAD : MAZARRÓN (MURCIA)
PROMOTOR : DURAN GRANADOS

PLANO Nº 11
ESCALA 1:500

PLANO DE ELECTRIFICACION.

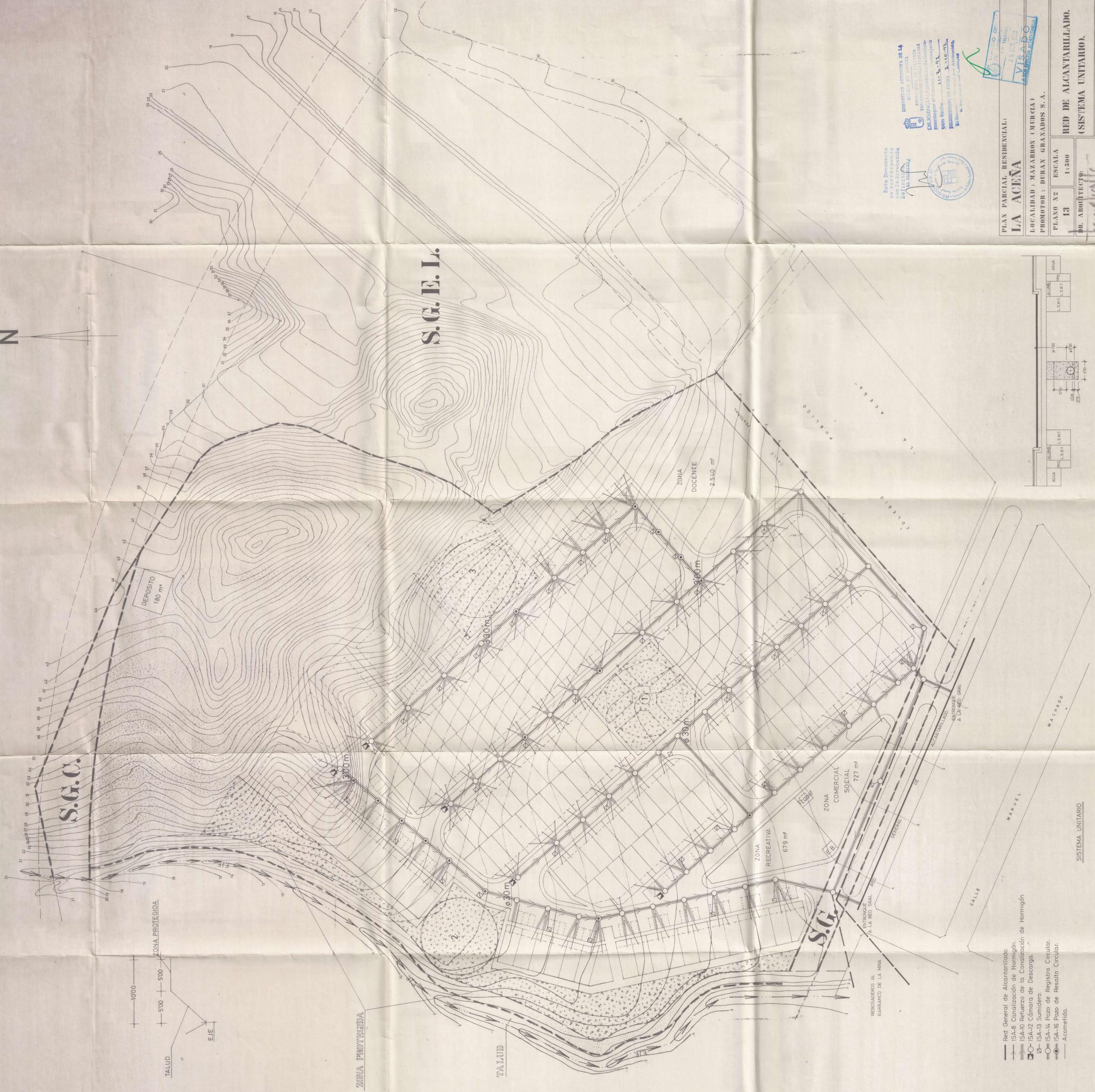
PROYECTO Nº 10.121
FECHA MURCIA, FEBRO 1.990

DR. ARQUITECTO:
Demetrio Ortuño Yañez



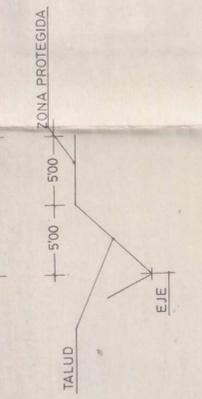
CALLE MANUEL MACHADO

CALLE PUBLICO

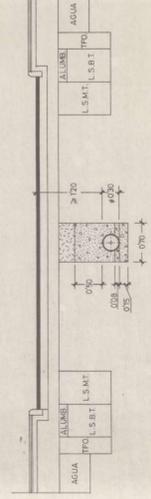


S.G.C.

S.G.E.L.



- Red General de Alcantarillado
- ISA-8 Canalización de Hormigón.
- ISA-10 Refuerzo de la Canalización de Hormigón.
- ISA-12 Cámara de Descarga.
- ISA-13 Sumidero.
- ISA-14 Pozo de Registro Circular.
- ISA-16 Pozo de Resalto Circular.
- Acometida.



SECCION DE CALLE

SISTEMA UNITARIO

Este Documento se corresponde con la Aprobada por el Sr. Alcalde de Murcia el día 24/07/2004.



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS PÚBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Alcalde de Murcia el día 24/07/2004.
con fecha: 11/02/03
PROYECTO DE FECHA: 2-11-02
El Sr. Arquitecto: D. DEMETRIO OJEDA YANEZ



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL:

LA ACEÑA

LOCALIDAD: MAZARRÓN (MURCIA)

PROMOTOR: DURAN GRANADOS S. A.

PLANO Nº ESCALA

13 1:500

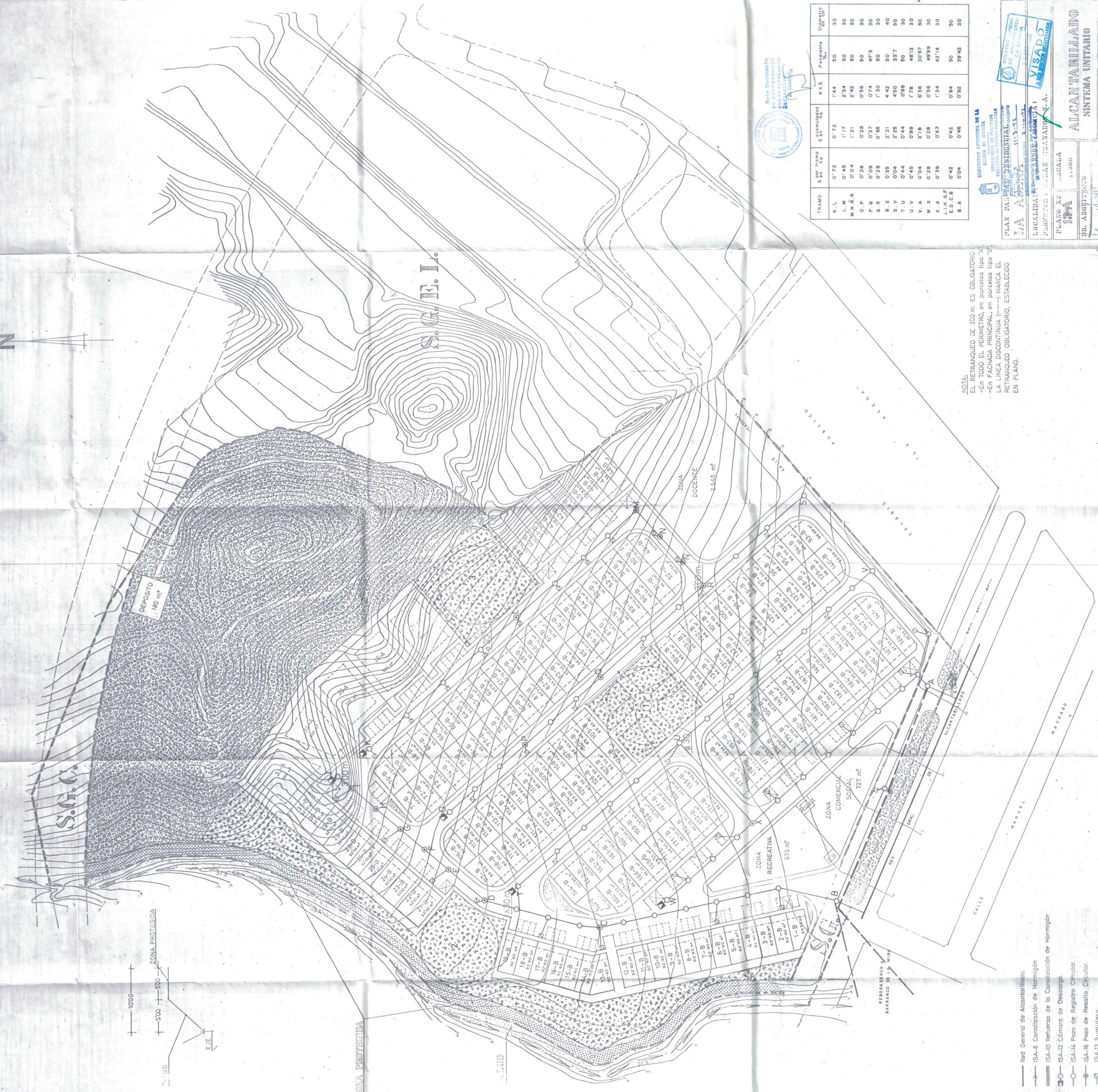
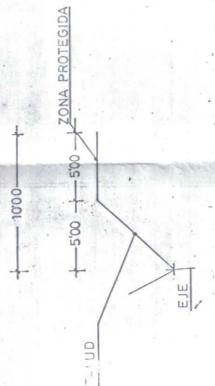
DR. ARQUITECTO:

DEMETRIO OJEDA YANEZ

RED DE ALCANTARILLADO (SISTEMA UNITARIO).

PROYECTO Nº 10.421

FECHA MURCIA, FEBRO 1.990



Este Documento se corresponde con la Distribución de Planos

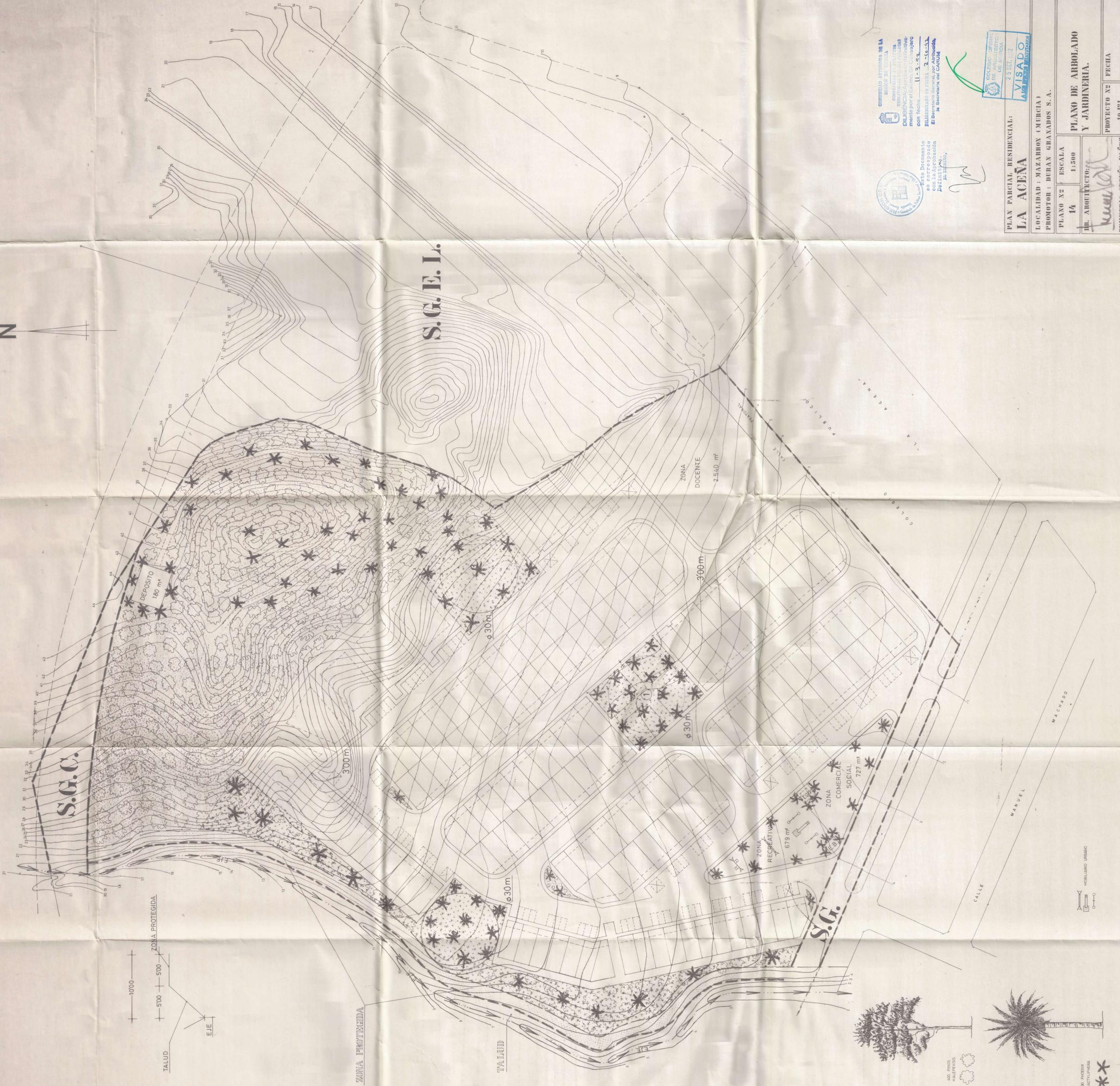
TRAMO	S por tramo en %	S acumuladas en %	K x S	Pendiente en %	Digmetro en cm
K.L	0.72	0.72	1.44	50	30
L.M	0.45	1.17	2.34	50	30
M.N.R	0.04	1.21	2.42	50	30
O.P	0.28	0.28	0.56	50	30
P.Q	0.09	0.37	0.74	47.5	30
Q.R	0.28	0.65	1.30	50	30
R.S	0.35	2.21	4.42	50	40
S.V	0.04	2.25	4.50	39.7	50
T.U	0.44	0.44	0.88	50	30
U.V	0.45	0.89	1.78	49.13	30
V.A	0.04	3.18	6.36	30.57	50
W.X	0.28	0.28	0.56	49.99	30
X.A	0.39	0.67	1.34	43.14	30
J.I.H.G.F					
E.D.C.B					
B.A	0.42	0.42	0.84	50	30
B.A	0.04	0.46	0.92	39.42	30

- Red General de Alcantarillado.
- ISA-6 Canalización de Hormigón
- ISA-10 Refuerzo de la Canalización de Hormigón
- ISA-12 Cámara de Descarga.
- ISA-14 Pozo de Registro Circular.
- ISA-16 Pozo de Resalto Circular.
- ISA-13 Sumidero

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MACHADO
 MUNICIPIO DE MACHADO
 PLAN PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL
 LOCALIDAD DE MACHADO
 PLAN PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL
 LOCALIDAD DE MACHADO
 PRODUCTOR: ALFONSO GRANADOS S.A.
 PLANO Nº 187A
 ESCALA 1:500
 DR. ARQUITECTO
 IDENTIFICADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MACHADO
 VISADO
 10.121

ALCANTARILLADO SISTEMA UNITARIO
 PROYECTO Nº 10.121
 MACHADO, FEBRO 1 990



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA
 CONSEJO REGULADOR DE OBRAS DE INGENIERIA
 DILIGENCIA Aprobada del Inventario por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-92.
 DILIGENCIADO EN FECHA 2-16-92.
 El Secretario General, por Autoridad del Sr. Director,

Este Proyecto se corresponde con la Aprobación definitiva.

[Handwritten signature]



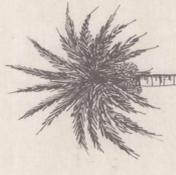
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL:
LA ACEÑA

LOCALIDAD: MAZARRON (MURCIA)
 PROMOTOR: DURAN GRANADOS S. A.

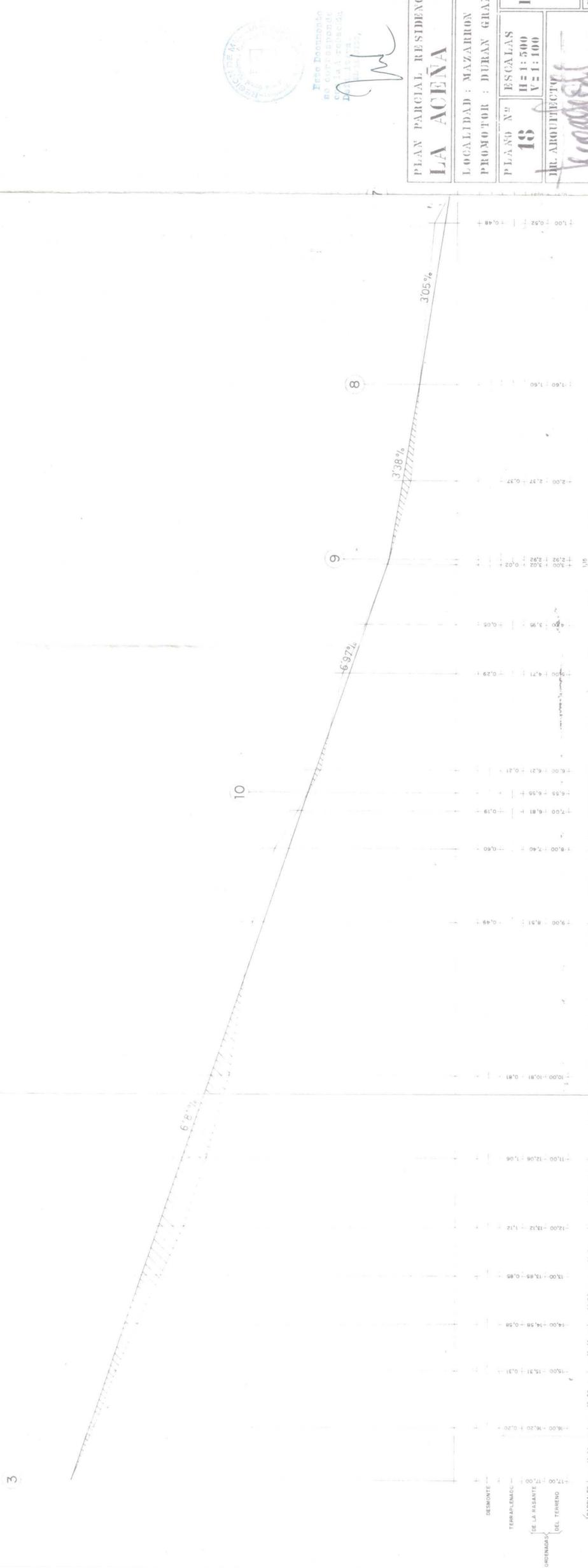
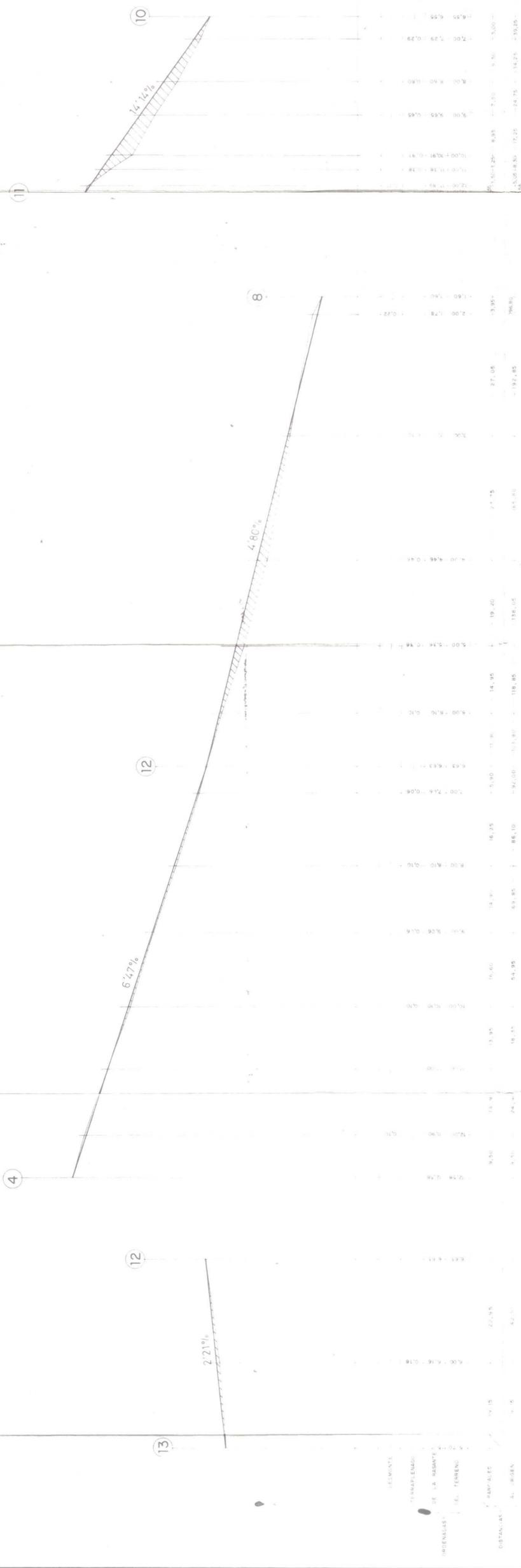
PLANO Nº 14
 ESCALA 1:500

DR. ARQUITECTO: *[Handwritten signature]*

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 PROYECTO Nº 10.121
 FECHA MURCIA, ENERO 1.990



MUEBLARIO URBANO
 D-T-C



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
 REGIÓN DE MURCIA
 CONSEJO DE FISCALÍA
 TEL. 914 77 77 77
 DILIGENCIA: Se ha verificado
 diligentemente por el Sr. Fiscal
 con fecha 11-3-92
 DILIGENCIA: MURCIA 2-16-92
 El Secretario General por Atribución,
 Sr. Secretario del CARUM



Este Documento
 se expone en
 la sala de
 exhibición
 de la
 Dirección
 General de
 Urbanismo,
 para que
 cualquiera
 interesado
 pueda
 alegar
 sus
 derechos
 en el
 plazo
 de
 diez
 días
 hábiles
 desde
 la
 fecha
 de
 esta
 resolución.

COLEGIO OFICIAL
 DE INGENIEROS
 DE MURCIA
 25 SET. 1992

VISADO

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
 LA ACEÑA

LOCALIDAD: MAZARRON CUCURUCOS ESTADARES
 PROMOTOR: DURAN GRANADOS S. A.

PLAN Nº
 18
 ESCALAS
 H = 1:500
 V = 1:100

ING. ARQUITECTO
 DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ

PERFILES LONGITUDINALES

PROYECTO Nº
 10.121
 MURCIA, ENERO 1.999



S.G.C.

S.G.E.L.

S.G.

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
CONSEJO DE FAMILIA RESIDENTIAL
DILIGENCIA Aprobada definitivamente por el Excmo. Sr. Comisario con fecha 11-3-92
BIBLICADO EN FOLIA 2.- 10-92
El Secretario General, por Aprobada en Murcia, Enero 1.990



Este Documento no corre plaza con la Aprobación definitiva



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL:
LA ACEÑA

LOCALIDAD: MAZARRON (MURCIA)
PROMOTOR: DURAN GRANADOS S.A.

PLANO Nº 19
ESCALA 1:500

PR. ARQUITECTO:
D. DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ

PROYECTO Nº 10.121
FECHA MURCIA, ENERO 1.990

