

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 11-3-92

DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98
El Secretario General, por **Atribución,**
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL

"EL ALCOLAR"

(TEXTO REFUNDIDO)



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,

PROMUEVE: HNOS. CANOVAS MOLINA, S.A.

Murcia, Junio de 1.998

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR Dtor. Gval. Ordenación
T. y U.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

MEMORIA

1.- CARACTERISTICA GENERALES

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. PROMOCION Y ENCARGO
- 1.3. LOCALIZACION Y SUPERFICIE
- 1.4. BASE LEGAL Y TECNICA
- 1.5. SISTEMA DE ACTUACION
- 1.6. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS
- 1.7. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE LA FUTURA CONSERVACION DE LAS MISMAS.

- 1.7.1. COMPROMISOS GENERALES.
- 1.7.2. GARANTIA DE LOS COMPROMISOS GENERALES

2.- PLAN PARCIAL

2.1. INFORMACION URBANISTICA

- 2.1.1. SITUACION Y DELIMITACION
- 2.1.2. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO
- 2.1.3. POBLACION Y EDIFICACION EXISTENTE
INFRAESTRUCTURA.
- 2.1.4. VEGETACION. USO DEL SUELO.
- 2.1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

3.- PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

- 3.1. CRITERIOS GENERALES.
- 3.2. INFRAESTRUCTURAS.

4.- ZONIFICACION.

- 4.1. RESIDENCIAL.
- 4.2. SERVICIOS DE INTERÉS PUBLICO Y SOCIAL.

- 4.2.1. ZONA COMERCIAL.
- 4.2.2. ZONA SOCIAL.
- 4.2.3. ZONA DE PARQUE DEPORTIVO.

4.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

- 4.3.1. ZONA VERDE (JARDINES).
- 4.3.2. ZONA VERDE (AREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS).
- 4.3.3. INFLUENCIA ARQUEOLOGICA Z. VERDE PUBLICA.
- 4.4. CENTROS DOCENTES.

4.4.1. ZONA DOCENTE (PREESCOLAR-GUARDERIA Y CENTROS DE E.G.B.)

- 4.5. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.
- 4.6. ESTUDIO DE SUPERFICIES.

- 4.6.1. ESTUDIO COMPARATIVO DE SUPERFICIES ENTRE PLAN PARCIAL VIGENTE Y MODIFICACION DE PLAN PARCIAL. CUADRO RESUMEN.
- 4.6.2. ESTUDIO COMPARATIVO DE RESERVA DE DOTACIONES ENTRE PLAN PARCIAL MODIFICADO Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. CUADRO-RESUMEN.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

4.7. EDIFICABILIDAD.

5.- RELACION CON LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO.

6.- RELACION CON LA LEY DEL SUELO.

7.- SERVICIOS.

7.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

7.1.1. RED DE ABASTECIMIENTO Y CALCULO DE CONSUMO.

7.1.2. HIDRANTES DE INCENDIOS Y BOCAS DE RIEGO.

7.1.3. DEPOSITO REGULADOR.

7.2. SANEAMIENTO.

7.2.1. RED DE SANEAMIENTO.

7.3. ELECTRIFICACION.

7.3.1. REDES M.T., B.T. Y CENTRO TRANSFORMACION.

7.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

7.5. RED VIARIA-PAVIMENTACION.

8.- ZONA DE INFLUENCIA DE LA RAMBLA DE EL ALCOLAR O LOS LORENTES.

9.- CONCLUSION.





DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-92

DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98

El Secretario General, por Atribución,
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

I.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

La realización de la Variante del Puerto de Mazarrón por la Dirección General de Carretera de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, inicialmente prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón por los terrenos de El Alcolar, así como nuevos criterios sobre la ordenación, reflejados mediante la disminución de alturas de la edificación, imponen la necesidad de modificar el Plan Parcial aprobado.

Además de las premisas planteadas en la memoria que justifican de por sí la Modificación del presente Plan Parcial, la demanda de ordenaciones litorales en la zona, con mejoras sustanciales en cuanto a financiación de las mismas, la promoción que ésta zona está adquiriendo en cuanto a turismo, la mejora del nivel social que hace que capas de población accedan a viviendas de segunda residencial, y a la falta de ordenaciones con viviendas de estas características en cuanto a altura, volumen, etc., justifican la necesidad de la ordenación; por otro lado con la presente modificación se obtiene una mayor integración en el terreno de la edificación que hace más acorde a la zona.

El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización "EL ALCOLAR", fueron aprobado con fecha 04-02-80 y publicado su aprobación en el B.O.R.M. el 30-04-80.

Posteriormente y como consecuencia de la variante del Puerto de Mazarrón, por la Dirección Regional de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, inicialmente prevista en el P.G.O.U. de Mazarrón por los terrenos de El Alcolar, así como nuevos criterios sobre la ordenación impusieron la necesidad de modificar el Plan Parcial, con lo cual se redactó por parte del Ingeniero de Caminos D. José Gómez Sánchez, el correspondiente documento de MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "EL ALCOLAR", quedando aprobado dicho documento de modificación por la Corporación municipal en sesión celebrada el día 15-03-91, así como Definitivamente por la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, según orden 955 de fecha 11-03-92, condicionada su aprobación, a la subsanación de varias deficiencias que se enumeran en la citada orden.

Con fecha 15-01-92, se presente en el Ayuntamiento de Mazarrón, el AVAL correspondiente al 8% de conformidad con el Artº. 20.1 de la Ley Regional 12/86, sobre medidas de Protección de la Legalidad Urbanística.

Con fecha 17-02-98, se presenta ante el Ayuntamiento de Mazarrón, para su remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, la subsanación de la deficiencias que se indicaban en la aprobación definitiva según orden 955.

Con fecha 11-05-98, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, emite informe sobre la Subsanación de Deficiencias presentada, en el que se pide que se elabore el Texto Refundido del Plan Parcial, que integre, sobre la base del documento aprobado provisionalmente por el pleno municipal el 15-03-91, las correcciones introducidas en el "Anexo II"(visado en Julio de 1.991 y por el documento de Subsanación presentado en Febrero de 1.998, con las indicaciones a las mismas efectuadas en este informe.

1.2.- Promoción y Encargo.

El presente Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial Residencial "EL ALCOLAR", está promovido por los HNOS. CANOVAS MOLINA, S.A.

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 2-9-98
POR Dtor. Genl. Ordenación T.Y.V.



Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva.
EL TECNICO,

[Firma manuscrita]

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA



1.3.- Localización y Superficies

Los terrenos objeto de la modificación del Plan Parcial, están situados al Oeste y Norte de la Urbanización El Alamillo y al Este de la Rambla de El Alcolar o Los Lorentes; en su parte Norte es atravesada por la variante del Puerto de Mazarrón, proyectada anteriormente por los terrenos de El Alcolar.

La superficie ocupada por la ordenación es de ciento cuarenta mil seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados (140.664 m².) y su configuración y linderos pueden apreciarse en los planos adjuntos que forman parte de la documentación del presente Texto Refundido.

1.4.- Base Legal y Técnica.

La Modificación de éste Plan Parcial de Ordenación, tiene como base legal las disposiciones de la vigente Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, artículo 49 y del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de dicha Ley aprobado por Real Decreto 2159/78 de 23 de Junio en su artículo 154.

En el aspecto técnico se plantea en base a lo establecido en el Plan General de Mazarrón, Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Murcia, Plan Parcial El Alcolar aprobado definitivamente, que se modifica, y cuánta normativa pueda serle de aplicación.

1.5.- Sistema de Actuación.

Se fija como sistema de Actuación el de "COMPENSACION", fijado en la Ley del Suelo, Art. 126 en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la Urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, como es nuestro caso.

Las cesiones que corresponden al Ayuntamiento por la Ley 6/1.998, artº. 14,c); son del 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

1.6.- Relación de propietarios afectados.

Los terrenos comprendidos en el Plan Parcial que se modifica pertenecen como únicos propietarios a los Hermanos Canovas Molina, actuando con suficiente poder para el desarrollo del presente proyecto.

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

La ejecución de las obras de Urbanización se realizará mediante el sistema de Compensación, de acuerdo a lo establecido en el Art. 126 de la Ley del Suelo, que dice "En el Sistema de Compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determina en la presente Modificación de Plan Parcial.

La ejecución de las obras de urbanización se llevarán a cabo una vez redactado y aprobado el correspondiente proyecto de urbanización, mediante la contratación de las obras de cada una de las fases establecidas en el Plan de Etapas de la presente modificación de Plan Parcial. De acuerdo con lo establecido en el Plan de Etapas el orden de ejecución de las etapas podrá alterarse siempre que se cumplan las previsiones establecidas en él y que exista coherencia dentro del Plan.

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA



1.7.1.- Compromisos generales.

Los compromisos entre el Promotor y el Ayuntamiento serán los que deriven de la vigente Ley del Suelo art. 84 y art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

El Promotor se compromete con el Excmo. Ayuntamiento a realizar todas las obras de urbanización y a garantizar la conservación de los servicios públicos, espacios verdes, etc., hasta tanto no constituya la correspondiente Comunidad de Propietarios, que se subrogará en los compromisos que a éstos efectos contraiga la entidad promotora con el citado organismo.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización serán aquellos que se establecen en el Plan de Etapas de la presente Modificación.

1.7.2.- Garantía del cumplimiento de los compromisos.

Los promotores garantizan el exacto cumplimiento de las obras que se proyectan.

Como ya se cita anteriormente en el apartado de antecedentes, con fecha 15-01-92, se presentó en el Ayuntamiento de Mazarrón, el AVAL correspondiente al 8% de conformidad con el Artº. 20.1 de la Ley Regional 12/86, sobre medidas de Protección de la Legalidad Urbanística.

2.- PLAN PARCIAL

2.1.- Información Urbanística

2.1.1. Situación y Delimitación

Los terrenos que configuran el Plan Parcial El Alcolar que se modifica, se encuentran ubicados en el término municipal de Mazarrón, y dentro de él en la zona del Puerto de Mazarrón, lindando por el Sur y Este con la Urbanización El Alamillo, Norte con Variante del Puerto y terrenos de la misma propiedad y al Oeste con la Rambla de el Alcolar o Los Lorentes.

La superficie objeto de ordenación es de 140.664 m2.

2.1.2. Características naturales del terreno.

Topográficas.

La topografía tal como se puede apreciar en los planos es suave, con una zona más elevada en su parte Este y el resto con elevación uniforme del 2,5% aproximadamente desde el límite Sur de la Urbanización y en dirección Norte de la misma, lo que posibilita las vistas al mar.

Geológicas y Geotécnicas.

La zona objeto de estudio está caracterizada por materiales pliocénicos, con formaciones de glaciais dejados al descubierto en diferentes niveles.

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

Así mismo la zona está calificada por la Norma Sismorresistente como de sísmica VIII, por lo que de acuerdo con la norma P.G.S.- 1, es preceptivo su aplicación.

En cuanto a las presiones admisibles en el terreno bajo cargas verticales, son éstas variables, lo que solamente nos permite dar valores a título de orientación, debiendo en cada caso el autor del proyecto, con su criterio técnico y tras el reconocimiento y ensayos del terreno que considere precisos elegir para cada caso la presión admisible que considere adecuada.

La zona con mayor presión admisible se encuentra al Este de la Ordenación (entre calles denominadas B y C), con valores que oscilan de 2 a 5 Kgs./cm².; el resto podemos suponer como presión admisible a la cota de -1,10 de 2 Kgs./cm².

Clima.

Por las características locales de la zona al existir varias cadenas montañosas de sentido Suroeste-Noreste unas y Noreste-Sureste otras origina una menor exposición a los vientos húmedos que proceden tanto del Este como del Oeste y a los vientos fríos que proceden del Norte.

Como datos climatológicos referidos a los últimos dieciocho años tenemos:

Temperatura media anual	18,6° C
Temperatura media durante el invierno	13,0° C
Temperatura media durante la primavera	18,9° C
Temperatura media durante el verano	25,9° C
Temperatura media durante el otoño	16,7° C
Temperatura media de las mínimas	13,4° C
Temperatura media de las máximas	25,5° C
Presión media anual	759,1 mm.
Humedad relativa del aire, media	53%



Las lluvias anuales son muy escasas no llegando a los 200 mm., siendo los días de lluvia variables entre diez y veinte.

El ciclo anual de la humedad relativa media cuenta con un máximo absoluto en Noviembre o Diciembre y otro secundario en Marzo. En cuanto a la nubosidad, entre los días de lluvia y los de cielo completamente cubierto no pasan de 45 al año, siendo la irradiación solar de las más altas de España.

En cuanto a los vientos son de escasa importancia y solo merece destacarse la influencia de las brisas del mar, sobre todo en verano, lo que contribuye a hacer muy suave la estación veraniega.

Hidrología

En la parte de Poniente la Ordenación linda con la Rambla de El Alcolar o Los Lorentes por lo que se acompaña en los Planos de Información del Proyecto de delimitación de la misma de acuerdo con las directrices de Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Segura.

2.1.3.- Población y edificación existente.

Infraestructura.

Actualmente solo existe una vivienda aislada que se recoge dentro de la zonificación del proyecto y en cuanto a infraestructura existe una línea aérea de alumbrado y otra de teléfonos en la parte Sur de la Ordenación, así como una red de caminos de tierra al servicio de las plantaciones de tomates existentes actualmente

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

2.1.4.- Vegetación, Uso del suelo.

Los terrenos se encuentran actualmente con plantaciones de tomates y el único arbolado existente se reduce a una pequeña zona de palmeras y dos árboles más junto a la vivienda existente y que se recogen en el correspondiente plano de información catalogándose los mismos.

2.1.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

El suelo pertenece como únicos propietarios a los Hermanos Cánovas Molina, S.L., actuando con suficiente poder para el desarrollo del presente proyecto.

3.- PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

3.1.- Criterios Generales.

El concepto general imperante en todo el proyecto es el de Urbanización acorde con el medio de ubicación, estableciéndose el principio de afianzamiento de la horizontalidad, creando un conjunto ordenado hasta en sus detalles y que funcione orgánicamente.

Este concepto general seguido en la Modificación del Plan Parcial El Alcolar, consiste en ajustarse estrictamente a aquellas regulaciones que afectan a los conceptos básicos de la Ordenación como son: a) Incidencia en el área de Planeamiento aprobado, de la variante del Puerto de Mazarrón reflejado en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

- b) Modificación del modelo urbanístico de la ordenación, al establecerse el principio anteriormente apuntado de afianzamiento de la horizontalidad como consecuencia de la mayor demanda de ésta tipología de edificación que mejora la calidad de vida.
- c) Fijación de limitaciones a la densidad de población en función del volumen máximo permitido.
- d) Establecimiento de las condiciones de defensa del paisaje y del medio ambiente.
- e) Modificación de las visuales desde el mar procurando que los núcleos de edificación se integren en el terreno adaptándose a sus condiciones topográficas.
- f) Mejora en las corrientes eólicas (brisa nocturna y diurna) como consecuencia de la disminución de alturas en la edificación.
- g) Establecimiento de un modelo urbano de baja densidad poblacional, con viviendas de dos alturas máximo, jardín privado, que mejore la calidad de vida.

Como criterio preferente para la zonificación general de la Ordenación objeto de Modificación se ha establecido la división en usos de suelo con cuatro destinos fundamentales:

- a) Suelo Residencial.
- b) Suelo para Centros Docentes.
- c) Suelo libre.
- d) Suelo de Servicios.

Esta división principal de la Ordenación se ha procurado establecer respetando en primer lugar lo establecido en el Sistema de Espacios de dominio y uso público del Plan Parcial aprobado, apoyándose en zonas verdes de uso privado, de tipo Residencial y Turístico.

Como consecuencia de la ubicación de determinado número de habitantes en la zona aparecen los suelos, dedicados a servicios y centros docentes que se agrupan en zonas claramente definidas con la finalidad de que su uso sea exclusivo y que incluyen los espacios dedicados a aparcamiento de carácter público de acuerdo a las necesidades de los servicios que allí se preveen.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

Estos tipos de suelo constituyen la división primaria del terreno, subdividiéndose a su vez en otros que conlleven a una mejor distribución de las necesidades que la calidad de vida exige para los nuevos asentamientos.

Se ha tenido en cuenta al zonificar el territorio lo estipulado en el art. 13 de la vigente Ley del Suelo, así como los módulo mínimo de reserva para dotaciones en suelo residencial que fija el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, y aquellos condicionantes que establecen el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Murcia, y el propio Plan Parcial aprobado, viniendo todo ello justificado en el Anexo I de éste proyecto, donde se relacionan superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidad, etc, comparándolos con el Plan aprobado y con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

3.2.- Infraestructuras.

La infraestructura vial se ha condicionado en su trazado en planta y perfil a la Ordenación, de tal forma que se integren de la mejor forma posible en el paisaje; para ello se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- a) Mínima alteración de la topografía natural al evitar grandes desmontes y terraplenes, tratando de adaptarse al terreno.
- b) Establecimiento de la zona central de la Urbanización de una zona para circulación rodada y otra peatonal independiente.
- c) El acceso a la Urbanización se realiza a través de un único punto con la suficiente capacidad para el tráfico que se pueda generar; este acceso estará controlado.
- d) Realización del trazado sin afectar a las especies arbóreas principalmente palmeras, que quedan englobadas así dentro de la edificación.

Un estudio adecuado de lo anteriormente dicho habrá de ser objeto del proyecto de Urbanización.

Las demás infraestructuras son descritas posteriormente al hablar de los servicios donde se especifican las características de cada uno de los servicios a preveer en este tipo de suelo, así como la suficiencia de los mismos.

4.- ZONIFICACION

El área objeto de la presente Modificación de Plan Parcial se divide en las zonas que más adelante se desarrollan, en coherencia con la función ó uso asignado, acordes con lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, Plan General de Mazarrón, Plan Parcial aprobado y cuantos supuestos le son de aplicación.

4.1.- Residencial.

Queda subdividida en dos zonas A y B.

Zona A:

Corresponde ésta zona a viviendas unifamiliares adosadas en dos alturas, retranqueadas de las alineaciones oficiales y agrupadas en parcela mínima de 400 m².

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

Esta zona ocupa una superficie de 53.389 m²., lo que representa un 37,96 % de la superficie total planeada.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

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

Zona B:

Corresponde a viviendas plurifamiliares en tres plantas y con el resto de consideraciones que la zona A.

Ocupa una superficie de 5.321 m²., que representa el 3,78 % de la superficie total planeada.

4.2.- Servicios de interés público y social.

4.2.1. Zona Comercial.

La superficie de ésta zona se encuentra en una sola parcela de 1.700 m²., a la entrada a la Urbanización. La superficie el 1,21 % de la superficie total ordenada, con un módulo de reserva de 1 m²., construido/vivienda.

4.2.2. Zona Social.

Esta zona se encuentra situada en la parte Norte de la Urbanización, en zona aislada, junto a zona verde y parque deportivo; ésta zona creemos reúne las máximas condiciones dentro de la ordenación para el fin al cual se le destina. La superficie total dedicada a ésta zona es de 2.000 m²., lo que representa un 1,42% de la superficie total ordenada. Cumple igualmente lo establecido en cuanto a reserva de dotaciones (3 m²., construidos/vivienda) en el Reglamento de Planeamiento.

4.2.3. Zona de parque deportivo.

Ocupa una superficie de 4.321 m²., lo que representa un 3,07 % de la superficie total ordenada, y un 8,64% respecto al módulo de reserva de dotaciones que establece el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

4.3.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

4.3.1. Zona verde (Jardines)

Dentro del Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público, hemos distinguido entre Jardines con una superficie de 25.324 m²., lo que representa un 50,64 m²., suelo/vivienda, muy por encima de los módulos mínimos de reserva que establece el Reglamento de Planeamiento.

4.3.2. Zona verde.

(Áreas de Juegos y Recreo de niños)

Se han destinado 2.000 m²., en parcela única, junto a la zona docnete, considerando que es allí donde mejor puede cumplir su función.

Juntamente con la zona de Jardines suman 27.324 m²., lo que representan el 19,42% de la superficie total ordenada y un 27% más de zona verde pública que el Plan Parcial aprobado, sin tener en cuenta los espacios libres privados exigibles según las ordenanzas.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA



**COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA**

CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS

Las especies arbóreas, principalmente palmeras que se encuentran dentro de esta zona, habrán de conservarse y adecentarse, de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las ordenanzas del presente Plan Parcial.

Las superficies dedicadas a zona verde cumplen con lo establecido en el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-92
DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98
El Secretario General, por Atribución, SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

4.3.3. Influencia Arqueológica Z. Verde Público.

Dando cumplimiento a lo indicado en el informe de la Consejería de Cultura, así como a la orden 955 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, se deja el Sector Arqueológico de la Loma de Segundo, como zona verde pública, tal y como queda reflejado en planos Parcelarios y de Zonificación.

Dentro de la Ordenanza urbanística de la Zona A- Residencia Unifamiliar Agrupada, se indica que en las parcelas afectadas por el área de entorno del sector arqueológico, será preciso que por parte de los Servicios Técnicos de Arqueología, se puedan efectuar la supervisión en el subsuelo, previo aviso al Centro Regional de Arqueología del Servicio de Patrimonio.

4.4.- Centros Docentes

4.4.1. Zona docente. (preescolar-guardería y centros de E.G.B.)

Esta zona destinada a albergar edificaciones para centros culturales y docentes, de carácter público ocupa una superficie de 6.500 m²., en una sola parcela, de la cual 5.000 m²., están dedicados a centros de E.G.B. y el resto de 1.500 m²., a zona Preescolar-Guardería.

El porcentaje de superficie respecto del total ordenado es del 4,63%. La superficie destinada a esta zona cumple con lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y cuantas normas legales le son de aplicación.

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR D. Sr. Genl. Ordenación y V.

REG. GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS
MURCIA

Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva. EL TECNICO.

4.5. Red viaria y aparcamientos.

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

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

Se tendrá en cuenta dentro de la zona, el art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficie mínima por plaza (2,20 x 4,50 mts.) y aparcamiento para minusválidos (3,30 x 4,50 mts.). El número total de aparcamientos previsto en superficie es de 285, incluido diez plazas de aparcamiento para minusválidos.

Todas las parcelas deben tener acceso a una vía de tráfico rodado. A los lados de todas las vías se preveen aceras de 1,50 y 2,00 mts., de ancho en función del tipo de vía.

Las vías de circulación están dimensionadas de acuerdo a las siguientes secciones transversales:

Avdas. Principales de 15 m., con 2 m., de acera, 2 y 3 de mediana y 4,50 m., 4,00 de calzada.

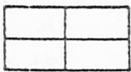
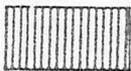
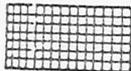
Vías secundarias de 10 m., con 1,50 m., de acera y 7 m., de calzada.

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

La calle que une la calle C de El Aleolar con la Calle Z de Volamar, se deja de 7,00 m. de anchura y con carácter peatonal compatible con el tráfico de vehículos. En proyecto de Urbanización se especificará las características de la pavimentación que permita el carácter mencionado.

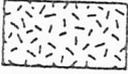
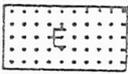
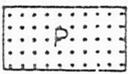
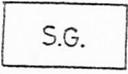
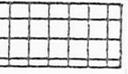
La superficie total de viales, aceras y aparcamientos es de 28.608 m²., lo que representa un 20,34% de la superficie total ordenada.

ZONA	SUPERFICIE	%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	53.389	37,96
RESIDENCIAL PLUVIFAMILIAR	5.321	3,78
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.	27.321 ✓	19,42 ✓
CENTROS DOCENTES	6.500 ✓	4,63 ✓
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.	8.021	5,70
VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS.	28.608 ✓	20,34 ✓
SISTEMAS GENERALES (VARIANTE)	8.048 ✓	5,72 ✓
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA.	1.073 ✓	0,76 ✓
INFLUENCIA ARQUEOLOGICA Z. VERDE PUBLICO	2.380 ✓	1,69 ✓
TOTAL	140.664	100

	SUPERFICIE	%
 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA.	53.389	37,96
 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	5.321	3,78
 SOCIAL.	2.000	1,42
 COMERCIAL.	1.700	1,21



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA

	PARQUE DEPORTIVO	1.321	3,07
	DOCENTE E.G.B.	5.000	3,56 ✓
	DOCENTE PREESCOLAR	1.500	
	VERDE PUBLICO	27.324 ✓	19,42 ✓
	SISTEMAS GENERALES (VARIANTE)	8.048 ✓	5,72 ✓
	VIALES, ACERA Y APARCAMIENTOS.	28.608 ✓	20,34 ✓
	SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA	1.073 ✓	0,76 ✓
	INFLUENCIA ARQUEOLOGICA Z. VERDE PUBLICO.	2.380 ✓	1,69 ✓
TOTALES.....		140.664	100



4.6.- Estudio de Superficies

El estudio de las superficies zonificadas en la presente Modificación de Plan Parcial, ha partido de los siguientes principios básicos:

- Disminución de la densidad de viviendas por hectárea, dedicando la superficie no ocupada por la edificación a zonas libres de uso privado.
- Aumento de las superficies dedicadas a reserva de dotaciones.
- Aumento de las zonas de verde público dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Establecimiento de un modelo de edificación de baja altura adaptada a la topografía del terreno, más acorde con la realidad actual.

En cuadros anexos se realiza un estudio comparativo de superficies entre el Plan Parcial aprobado y la presente modificación, y entre ésta y lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (art. 10).

4.6.1. Estudio comparativo de superficies entre Plan Parcial vigente y Modificación de Plan Parcial. Cuadro resumen.

Analizamos en primer lugar el cuadro resumen de características del Plan Parcial aprobado: (pag. 15 de la memoria).

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA

SUPERFICIES Y PORCENTAJES DE OCUPACION RESULTANTES.

A.- Tendremos afectadas por la Zona 11ª - Residencial de 1º Grado.

ZONAS	SUPERFICIES	PORCENTAJES S/ TOTAL.
1.- Residencial de Altura	8.488 m2.	6,03 %
2.- Residencial de Duplex	7.822 m2.	5,56 %
3.- Social y Comercial	1.247 m2.	0,89 %
4.- Unifamiliar aislada	660 m2.	0,47 %
5.- Docente	6.331 m2.	4,50 %

B.- Terrenos afectados por la zona 16ª - Ordenación Turística.

1.- Residencial de altura	19.730 m2.	14,03 %
2.- Edificación escalonada	9.770 m2.	6,95 %
3.- Social y comercial	2.740 m2.	1,95 %
4.- Deportiva	8.592 m2.	6,11 %

C.- Terrenos de uso público.

ZONAS	SUPERFICIES	PORCENTAJE S/ TOTAL.
1.- Verde Público	25.398 m2.	18,06 %
2.- Aparcamientos	12.921 m2.	9,19 %
3.- Viales	36.992 m2.	26,26 %
TOTAL.....	104.664 m2.	100,00 %



En la presente Modificación de Plan Parcial se establecen dos zonas de edificación residencial una con una superficie de 53.389 m2., altura máxima de 7,00 mts., correspondientes a dos (2) plantas, ocupación del 37,96 % sobre la superficie total ordenada, con parcela mínima de 400 m2., y otra de tres (3) alturas equivalente a 10,00 mts., con una superficie de 5.321 m2., que representa una ocupación del 3,78 % sobre la superficie total ordenada. Todo ello representa una disminución en volumen total edificable de 63.886,80 m3., ya que el volumen edificable de la zona 11ª es de 69.656 m3., y el correspondiente a la zona 16ª de 115.069 m3., por lo que el computo general que establecía el Plan Parcial aprobado era de 184.725 m3. En la presente Modificación el volumen establecido es de 43.156,50 m2/m2. X 2,80 m. = 120.838,30 m3.

En cuanto al sistema de espacios libres de dominio y uso público, aunque en el Plan Parcial aprobado figura la superficie de 25.398 m2., sin embargo contabilizando éstas superficies de acuerdo a lo establecido en el Art. 4.a) del Anexo al Reglamento de Planeamiento referente a la inscripción de una circunferencia de 30 mts., de diámetro mínimo resulta una superficie de 21.871 m2., inferior a la establecida en la presente modificación del Plan Parcial.

Se acompaña a continuación cuadro resumen.

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

4.6.2.- Estudio comparativo de reserva de dotaciones - entre Plan Parcial Modificado y Reglamento de Planeamiento. Cuadro/resumen.

De acuerdo al Art. 2.1. del Anexo al Reglamento de Planeamiento en suelo residencial se preverán los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Res de itinerarios peatonales.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelo residencial serán los siguientes:

1) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

Unidad básica.

Jardines 15 m2., suelo/vivienda.
Áreas de juego y recreo de niños 3 m2., suelo/vivienda.
Reserva no inferior al 10% de la superficie total ordenada.

De acuerdo a éstos módulos y considerando que el número máximo que se establecen es de 500 viviendas, la superficie reserva según el Reglamento de Planeamiento sería de 9.000 m2., considerando el 10% de la superficie total serían 14.066 m2., sin embargo en la presente Modificación se destinan 27.324 m2., lo que representa un incremento del 94,25 % respecto al 10% de la superficie total y el 24,93% respecto a la superficie zonificada en el Plan Parcial aprobado, sin considerar las superficies interiores de parcelas que quedan afectadas como suelo libre privado, descontando la superficie destinada a aparcamientos.

2) Centros docentes.

Superficie destinada a preescolar y guardería 2 m2., suelo/vda. E.G.B. 10 m2., suelo/vivienda.

En la presente Modificación se destinan 1.500 m2., a Preescolar y Guardería, lo que representa un módulo de 3 m2., suelo/vivienda superior a lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. La superficie destinada a Centro de E.G.B. es de 5.000 m2., de acuerdo a lo establecido en el módulo de Anexo al Reglamento de Planeamiento, y superior a lo establecido en el Plan Parcial aprobado.

3) Servicios de Interés Público y Social.

Superficie dedicada a parque deportivo 6 m2., suelo/vivienda.
Superficie de equipamiento comercial 1 m2., const./vda.
Equipamiento social 3 m2., const./vda.

La superficie destinada en la presente Modificación de Plan Parcial a Servicios de interés público y social son las siguientes:

- Parque deportivo 4.321,00 m2., con módulo de 8,64 m2., suelo/vda.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

-Equipamiento comercial 1.700 m²., con una edificabilidad de 0,70 m²./m²., lo que representa un modulo de 3,00 m²., const/vda.

Todas las dotaciones correspondientes a servicios de interés público y social cumplen con el Anexo al Reglamento de Planeamiento y a su vez son superiores a las reservas establecidas en el Plan Parcial aprobado.

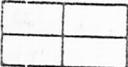
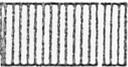
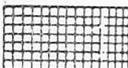
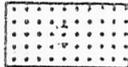


CUADRO COMPARATIVO RESERVA DOTACIONES ENTRE ANEXO AL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO (ART. 10) Y EL PLAN PARCIAL									
RESERVA DOTACIONES SEGUN EL ART. 10 DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO									
RESERVA DOTACIONES SEGUN MODIF. PLAN PARCIAL.									
RESERVA DOTACIONES SEGUN EL ART. 10 DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO									
		Módulo Mínimo	Superficie		Superficie		Superficie	Módulo Resultante	
Sistema Espacios libres de dominio y uso público.	Jardines y Areas de juego y recreo de niños.	18 m2., Suelo Vda. (10 & S.T.)	9.000 m2 14.066 m2	Jardines y Areas de juego y recreo de niños	29.704.-		59,41 m2	Suelo/Vda.	
	Preescolar y Guarderia	2 m2. Suelo/Vda.	1.000 m2.	Preescolar y guarderia	1.500.-		3.- m2.	Suelo/vda.	
CENTROS DOCENTES	E.G.B.	10 m2., Suelo/Vda.	5.000 m2.	E.G.B.	5.000.-		10.- m2.	Suelo/Vda.	
	Parque deportivo	6 m2 Suelo/Vda.	3.000 m2	Parque deportivo	4.321.-		8,64 m2.	Suelo/Vda.	
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.	Equipamiento Comercial	1 m2. Const/Vda.	500 m2.	Equipamiento Comercial	1.700.-		2,4 m2.	Const/Vda.	
	Equipamiento Social	3 m2. Cosnt/Vda.	1.500 m2	Equipamiento Social	2.000.-		3.- m2.		
APARCAMIENTO	NUM. 100 m2. EDIFICACION	1	500 ap.	PLAZAS DE APARCAMIENTO	349 Plazas en			superficie	



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA

EDIFICABILIDADES S/ MODIFICACION PLAN PARCIAL

ZONA	EDIFICABILIDAD S/ SUPERFICIE NETA.
 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (2 ALTURAS)	0,60 m2/m2.
 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (3 ALTURAS)	0,90 m2/m2.
 SOCIAL	0,60 m2/m2.
 COMERCIAL	0,60 m2/m2.
 DEPORTIVO	0,20 m2/m2.
 CENTROS E.G.B. Y PREESCOLAR	0,50 m2/m2.

Teniendo en cuenta las edificabilidades anteriores y las superficies netas edificables tendremos:

RESIDENCIAL A (Unif)	53.389 x 0,60 m2/m2. =	32.033,40
RESIDENCIAL B (Plurif)	5.321 x 0,90 m2/m2. =	4.788,90
SOCIAL	2.000 x 0,60 m2/m2. =	1.200
COMERCIAL	1.700 x 0,60 m2/m2. =	1.020
DEPORTIVO	4.321 x 0,20 m2/m2. =	864,2
DOCENTE	6.500 x 0,50 m2/m2. =	3.250
		<hr/> 43.156,50

Lo que representa una edificabilidad s/ superficie total de: $43.156,50 / 140.664 = 0,3068 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

4) Aparcamientos.

El número total de plazas de aparcamientos previstas es superior a lo establecido en el Art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, contabilizándose 349 plazas en superficies incluidas el 2% para usuarios minusválidos y el resto en el interior de las parcelas.

4.7.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad resultante en la presente Modificación de Plan Parcial es de 0,3068 m²/m²., muy inferior a la que establecía el Plan Parcial anterior. Se acompaña resumen de la edificabilidad de cada zona según Plan Parcial aprobado y según Modificación.

5.- RELACION CON LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO

La presente Modificación del Plan Parcial, cumple con lo establecido en el Plan General de Ordenación vigente, y Normas Subsidiarias y Complementarias para la provincia de Murcia, en cuanto a:

- Zonificación y Superficies.
- Anchos mínimos de calzada.
- Accesos a la Urbanización.
- Servicios de Infraestructura.

Y en todo aquello que le es de aplicación.

6.- RELACION CON LA LEY DEL SUELO

El Plan Parcial que se modifica cumple con lo dispuesto en la Ley del Suelo, y en especial lo establecido en el Anexo al Reglamento de planeamiento que fija las reservas mínimas de terrenos para dotaciones en suelo residencial en cuanto a:

- Sistema de espacios libres de dominio y usos públicos.
- Centros decentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

7.- SERVICIOS

Los esquemas de servicios comprenden la distribución de abastecimientos de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público y pavimentación; En cuanto a la rambla de los Lorentes ésta deberá ser canalizada en la margen que linda con la Urbanización mediante el correspondiente muro de contención. Estos esquemas reflejados en sus líneas fundamentales en los planos de proyecto se desarrollarán detalladamente con arreglo a los siguientes puntos básicos:



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

7.1.- Abastecimiento de agua potable.

Como sistema de abastecimiento de agua potable, se resuelve tomando el suministro del deposito existente de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, que se haya a una distancia de 925 m. de la Urbanización "EL ALCOLAR", por medio de una conducción que se hará paralela al trazado de la variante del Puerto de Mazarrón, hasta su conexión con el deposito que se proyecta para reserva del suministro, el cual quedará situado en la parte más alta de la urbanización, para distribuir posteriormente por gravedad, con lo cual queda asegurado el servicio.

Como bien queda justificado técnicamente más adelante, con esta solución no se produce pérdida de presión en la tubería de abastecimiento de la urbanización "Volamar", inclusive sería suficiente con la red existente para abastecer a las dos urbanizaciones (Alcolar y Volamar), pero ante la recomendación de la Sociedad de Gestión y Servicios Urbanos, S.A. (SOGESUR S.A.), de no emplear la misma, se opta por la realización de otra de forma paralela a la existente.

7.1.1.- Red de abastecimiento y calculo de consumo.

Abastecimiento de agua potable: Justificación técnica.

El depósito existente de la M.C.T. se encuentra en la cota +49 m.s.n.m., del cual parte una tubería de fibrocemento, con un diámetro de 300 mm., que discurre paralela al trazado de la variante del Puerto de Mazarrón.

El deposito que se pretende realizar en la urbanización "EL ALCOLAR", está a una distancia, del deposito de la M.C.T., de 925 m.l. y en la cota + 41,15 m.s.n.m. existiendo entre ellos una diferencia de 7,85 metros.

Para averiguar si la tubería existente (diámetro 300 mm.) tiene capacidad para abastecer las urbanizaciones "VOLAMAR" y "EL ALCOLAR", se han utilizado dos métodos de calculo: La Norma Tecnológica NTE-IFA y el programa de "Cálculo de redes malladas de tuberías. Método de Hardy Cross. Fórmula de Prandtl-Colebrook" de CYPE INGENIEROS.

NTE-IFA

La Urbanización "EL ALCOLAR" se compone de un número máximo de 500 viviendas y la urbanización "VOLAMAR" de un número máximo de 1.600 viviendas.

Para el cálculo de la pérdida de carga se tendrán en cuenta las condiciones de consumo establecidas en los distintos planes parciales:

"EL ALCOLAR" Consumo 250 l/hab./día.
Población: 1.400 hab.
Reserva: 1.250 m³. (capacidad del depósito).

"VOLAMAR" Consumo: 300 l/hab./día.
Población: 4.500 hab.
Reserva: 5.500 m³. (en dos depósitos).

Así, la pérdida de carga "j" entre los depósitos, será:

Diámetro: 300 mm. De fibrocemento.
Nº de viviendas: 2.100
Nº. de habitantes: 5.900
j= 0,0030 m. c. d. a. por metro.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
 REGION DE MURCIA
 CONSEJERIA DE POLITICA
 TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 11-3-92
DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98
El Secretario General, por Atribución,
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

Tabla 14

Fibrocimiento

Número de habitantes del núcleo 1.001 a 6.000

Diámetro D en mm

	60	70	80	100	125	150	175	200	250	300	350	400	
6	9	13	24	45	74	112	161	294	480	726	1.038	1.523	0.0002
9	13	19	36	66	109	166	238	433	706	1.066	1.523	1.523	0.0004
11	17	25	46	84	137	208	298	543	884	1.334	1.904	1.904	0.0006
13	20	29	54	99	161	245	350	637	1.036	1.563	2.229	2.229	0.0008
15	23	33	61	112	183	277	396	720	1.172	1.766	2.519	2.519	0.0010
17	25	37	68	124	203	307	439	796	1.295	1.952	2.782	2.782	0.0012
18	28	40	74	135	221	334	478	867	1.409	2.123	3.026	3.026	0.0014
20	30	43	80	146	238	360	514	933	1.516	2.283	3.254	3.254	0.0016
21	32	46	85	155	254	384	549	995	1.617	2.435	3.469	3.469	0.0018
22	34	49	90	165	269	407	581	1.054	1.712	2.578	3.673	3.673	0.0020
24	36	52	95	174	284	429	613	1.111	1.804	2.716	3.868	3.868	0.0022
25	38	55	100	183	298	450	643	1.165	1.891	2.847	4.055	4.055	0.0024
26	40	57	105	191	311	470	672	1.217	1.976	2.973	4.234	4.234	0.0026
27	41	60	109	199	324	490	700	1.267	2.057	3.095	4.407	4.407	0.0028
28	43	62	113	207	337	509	727	1.316	2.135	3.213	4.575	4.575	0.0030
30	46	66	122	221	361	545	778	1.409	2.285	3.438	4.894	4.894	0.0034
32	49	71	129	236	384	579	827	1.497	2.427	3.651	5.196	5.196	0.0038
34	52	75	137	249	406	612	873	1.580	2.562	3.853	5.484	5.484	0.0042
36	55	79	144	262	426	643	918	1.660	2.691	4.047	5.758	5.758	0.0046
38	57	82	151	274	446	673	960	1.737	2.815	4.232	6.022	6.022	0.0050
42	64	91	167	303	493	743	1.060	1.917	3.106	4.668	6.640	6.640	0.0060
46	69	100	181	330	536	809	1.153	2.083	3.374	5.070	7.210	7.210	0.0070
49	75	107	195	355	577	869	1.239	2.239	3.625	5.446	7.743	7.743	0.0080
53	80	114	208	378	615	927	1.321	2.385	3.861	5.799	8.244	8.244	0.0090
56	85	121	221	401	651	981	1.398	2.524	4.085	6.135	8.720	8.720	0.0100
62	94	134	244	443	719	1.083	1.542	2.783	4.503	6.760	9.607	9.607	0.0120
67	102	146	265	481	782	1.176	1.676	3.022	4.889	7.337	10.424	10.424	0.0140
72	110	157	286	517	840	1.264	1.800	3.246	5.249	7.875	11.187	11.187	0.0160
77	117	168	304	552	895	1.347	1.917	3.456	5.587	8.382	11.905	11.905	0.0180
82	124	178	322	584	947	1.425	2.028	3.655	5.908	8.862	12.586	12.586	0.0200
86	131	187	340	615	997	1.499	2.134	3.845	6.214	9.320	13.234	13.234	0.0220
91	137	196	356	644	1.045	1.571	2.236	4.027	6.507	9.757	13.853	13.853	0.0240
95	143	205	372	673	1.090	1.640	2.333	4.201	6.788	10.177	14.448	14.448	0.0260
99	149	213	387	700	1.135	1.706	2.427	4.370	7.059	10.582	15.022	15.022	0.0280
103	155	222	402	726	1.177	1.770	2.517	4.532	7.320	10.973	15.575	15.575	0.0300

↓
 Diámetro D
 ↓
 Número de viviendas N > Pérdida de carga j

TOMA CONOCIMIENTO
 DE FECHA 8-9-98
 POR Don. Gen. Orden. uad. G. T. y U.

Número de viviendas N



Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva. EL TECNICO,

[Handwritten signature]

en
 m.c.d.a.
 por m

Pérdida de carga: $925 \text{ m.l.} \times 0,003 \text{ m.c.d.a./m.} = 2,78 \text{ m.}$

Por tanto, el depósito debería estar como máximo en la cota +46,22 m.s.n.m., para tener la misma presión que en el entronque, dado que se encuentra en una cota inferior (+41,15 m.s.n.m.), la presión es suficiente para abastecerlo por gravedad y mantener esa presión para dar servicio a los depósitos de la urbanización "Volamar".

-CALCULO DE REDES MALLADAS CYPE INGENIEROS.

Mediante este método de cálculo, se observa en los resultados, que para una presión casi nula en el entronque con el depósito de la M.C.T., la columna de agua que llega al depósito de la urbanización, es muy superior a la mínima requerida. La cota piezométrica, está casi 7 metros por encima del depósito, con lo que el abastecimiento a los depósitos de "Volamar", es factible.

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA

FICHERO = urb

CALCULO DE REDES MALLADAS DE TUBERIAS METODO DE HARDY CROSS FORMULA DE PRANDTL-COLEBROOK	DATOS DE NUDOS
--	----------------

NUDO	COTA (m)	abastecimiento		MIN
		ALT. PIE. (m col ag)	P. DISP. (m col ag)	
1	49.00	49.01	0.01	
2	36.00	48.97	12.97	
3	32.00	48.92	16.92	
4	32.00	48.91	16.91	
5	34.00	48.80	14.80	
6	32.00	48.68	16.68	
7	30.70	48.63	17.93	
8	28.50	48.58	20.08	
9	27.90	48.54	20.64	
10	28.00	48.48	20.48	
11	27.70	48.44	20.74	
12	26.70	48.36	21.66	
13	25.80	48.30	22.50	
14	41.20	48.16	6.96	



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA

FICHERO = urb

CALCULO DE REDES MALLADAS DE TUBERIAS METODO DE HARDY CROSS FORMULA DE PRANDTL-COLEBROOK	DATOS DE TRAMOS
--	-----------------

NUDO I.	NUDO F.	LONGITUD (m)	DIAMETRO (mm)	K	abastecimiento	
					CAUDAL (l/s)	VELOCIDAD (m/s)
1	2	46.00	300	0.0000250	37.50	0.53
2	3	57.00	300	0.0000250	37.50	0.53
3	4	8.00	300	0.0000250	37.50	0.53
4	5	131.00	300	0.0000250	37.50	0.53
5	6	146.00	300	0.0000250	37.50	0.53
6	7	60.00	300	0.0000250	37.50	0.53
7	8	64.00	300	0.0000250	37.50	0.53
8	9	44.00	300	0.0000250	37.50	0.53
9	10	71.00	300	0.0000250	37.50	0.53
10	11	59.00	300	0.0000250	37.50	0.53
11	12	88.00	300	0.0000250	37.50	0.53
12	13	77.00	300	0.0000250	37.50	0.53
13	14	71.00	250	0.0000250	37.50	0.76 MAX



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

FICHERO = urb

CALCULO DE REDES MALLADAS DE TUBERIAS METODO DE HARDY CROSS FORMULA DE PRANDTL-COLEBROOK	CONSUMO DE MATERIALES Y CONDICIONES DE TRABAJO
--	--

MATERIAL	DIAMETRO (mm)	LONGITUD (m)	VELOCIDAD (m/s)	abastecimie
FIBROCEMENTO CON RECU	250	71.00	0.76	MAX.
	300	851.00	0.53	



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

El esquema de la red de abastecimiento viene reflejada en los planos de proyecto correspondientes.

La red de agua se distribuye por debajo de las aceras de tal forma que se asegure el abastecimiento a todas las zonas, mediante tubería subterránea debidamente aislada y con presión mínima, en el punto más desfavorable de una atmósfera, suficiente para caso de incendios debido a la altura de la edificación prevista.

Las tuberías serán de polietileno, para una presión de trabajo de 10 atm.

La red estará dotada de las correspondientes llaves y válvulas de purgado que aseguren su perfecto funcionamiento.

Se evitarán en lo posible las curvas de pequeño radio y en todo caso se anclarán tanto estas como las formas "T", "L" ó cualquier otro accidente que haga cambiar de dirección a la conducción. Igualmente se anclarán las llaves de corte o retención y ventosas si las hubiera, a fin de evitar las sobrepresiones producidas en las tuberías por velocidad ó golpe de ariete.

Toda la instalación quedará unida de unos tramos a otros formando malla con objeto de realizar una distribución de caudales y presiones lo más racional posible.

La tubería se depositará en una zanja abierta de 0,80 m., de profundidad mínima y sobre terreno debidamente preparado con objeto de que los asientos sean uniformes y no haya concentración de tensiones. El relleno de zanjas se realizará con tierras seleccionadas debidamente compactadas.

En todos los entronques de tuberías se dispondrán llaves de corte de fundición, situadas en arquetas suficientemente dimensionadas. De ésta forma y en caso de rotura, solo se quedaría fuera de servicio el tramo averiado, manejando convenientemente las llaves de cierre de dicho ramal.

Las acometidas a las diferentes parcelas se realizarán desde las conducciones generales por medio de tubería de polietileno de 40 mm., de diametro, instalándose la correspondiente llave de corte, con arqueta. Todas las previsiones expuestas, así como las alternativas que se adopten, se fijarán definitivamente en el Proyecto de Urbanización.

7.1.2. Hidrantes incendios y bocas de riego.

Se dispondrán los correspondientes hidrantes contraincendios a una distancia máxima entre ellos de 200 m., así como las bocas de riego necesarias para las zonas verdes, conectadas a la red general en abastecimiento de la urbanización.

7.1.3. Depósito regulador

El depósito regulador se ubicara en la cota más alta de la urbanización con el fin de realizar la distribución por gravedad y con una capacidad de reserva para dos días y medio, sin considerar coeficiente de simultaneidad, lo que supone un volumen de 1.250 m³., de capacidad.

7.2.- SANEAMIENTO

7.2.1. Red de saneamiento.

El sistema unitario previsto en la modificación del Plan Parcial, supondría que en caso de lluvias intensas, todo ese caudal iría a la red general y a la depuradora, la cual no tiene capacidad para tratar ese exceso, por lo



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

que el Ayuntamiento y la empresa que gestiona el servicio, recomienda proyectar sistema separativos de saneamiento.

Se propone este sistema, compuesto por dos redes independientes, en el que las aguas fecales, se unirán a la red general para su tratamiento en la estación depuradora. Las aguas pluviales serán recogidas mediante arquetas-sumidero, unidas por conducciones que verterán en tres puntos distintos de la rambla anexa a la urbanización, por indicación de la C.H.S., para que estas aguas no contengan materias extrañas, se instalarán cámaras de decantación-sedimentación.

Justificación técnica.

Para el cálculo de dimensionamiento de las redes de fecales y pluviales (sistema separativo), se aplica la norma tecnológica NTE-ISA:

Situación geográfica: 37° 34' N 1° 15' W.
Zona Y. Coeficiente K= 1,5.

RED DE FECALES

TRAMO	Nº VDAS. POR TRAMO.	Nº VDAS. ACUMULADAS	PENDIENTE %	DIAMENTRO CONDUCTO (Cm).
1	24	24	50	30
2	16	16	50	30
3	68	108	50	30
4	12	12	50	30
5	28	28	28	30
6	52	92	28	30
7	48	48	28	30
8	24	224	7	30
9	32	256	30	30
10	24	24	50	30
11	32	32	15	30
12	0	56	17	30
13	32	32	18	30
14	0	88	26	30
15	32	32	50	30
16	0	120	17	30
17	32	32	50	30
18	4	156	17	30
19	20	20	34	30
20	8	184	19	30
21	0	440	10	30



Por tanto, todas las canalizaciones serán de hormigón o material similar, con un diámetro de 30 cms.

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

RED DE PLUVIALES

TRAMO	SUP. POR TRAMO HA.	SUP. EN ACUMULA- EN HA.	K x SUP.	PENDIENTE %o	DIAMETRO CONDUCTO (cm).
1	0,48	0,48	0,72	50	30
2	0,69	1,17	1,76	27	30
3	0,61	0,61	0,92	50	30
4	0,39	0,39	0,59	17	30
5	0,43	0,82	1,23	48	30
6	0,39	1,00	1,50	44	30

Todas las conducciones serán de hormigón o material similar, con un diámetro de 30 cm.

Se completa red de pluviales para todas las calles, sin bien en un primer momento no se incluyó en las calles de mucha pendiente que evacuaban a los imbornales.

Se incorpora plano de planta general del trazado en relación con el Plan General a E/. 2.000.

7.3.- Electricidad.

7.3.1. Redes M.T., B.T. y Centros de Transformación.

La actuación que nos ocupa, tiene unas necesidades que evaluamos de la siguiente forma:

500 viviendas x 3.000 W.....	1.500.000 W.
Comercial.....	150.000 W.
Zona de E.G.B. y Preescolar.....	20.000 W.
Zona Social.....	25.000 W.
Alumbrado público.....	17.500 W.
TOTAL Watos.....	1.712.500 W.



Aplicando el Real Decreto 2.949/1.982, sobre acometidas el proyecto de inversión será de $1.712,50 \times 0,4 = 685$.

La potencia necesaria en transformación de energía en A.T. a Baja Tensión es de $685/0,8 = 856$ KVA.

Para llevar a cabo la transformación de energía de A.T. a B.T., se cuenta con la dotación en A.T. a 20 KV. Procedentes de las líneas E.T. Mazarrón-Isla Plana o bien la derivación E.T. Mazarrón- C.T. Rihüete ya que cualquiera de las dos tiene potencia suficiente para alimentar a las demandas de éste Plan Parcial según H.E.

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

La energía en B.T. se obtendrán mediante dos centros de Transformación, integrados en la edificación, y cuya ubicación viene definida en el correspondiente plano de proyecto. La alimentación a 20 KV., se efectuará desde el punto de entronque indicado por H.E. en las dos líneas antes mencionadas; este entronque aéreo se convertirá en subterráneo para acceder al primero de los C.T. y posteriormente de éste al C.T. segundo.

Se instalará para ello un C.T., con transformador de 630 KVA., provisto de una celda de entrada con protección de p.a.t., una celda de protección de Trafo con interruptor automático y un seccionador p.a.t., así como una celda en salida con interruptor y seccionador de p.a.t., desde donde se accederá mediante conductor subterráneo hasta el segundo C.T., en donde se instalarán los mismos elementos mencionados para el primero.

Las celdas serán prefabricadas tipo Funtám aceptadas por la compañía suministradora al igual que la obra civil que se ejecutará bajo Normas.

El tendido de cable observará las Normas de H.E. y el conductor de A.T., será tipo P3PFJ de 20 KV.

La distribución en baja se efectuará mediante cuatro anillos de sección constante que partirán dos de cada C.T., alimentando armarios de seccionamiento y protección.

Se instalarán armarios de Urbanización de Poliester tipo C.G.P. que permiten derivaciones posteriores.

La potencia de los C.T. será de 630 KVA para el primero y de 400 KVA para el segundo, con un total de 1.030 KVA, disposición por exceso al no existir otros tipos normalizados.

La Normativa que le afecta, es la siguiente:

- Reglamento de Líneas Aéreas de Media Tensión, Real Decreto de 23/2/1.949.
- Reglamento de Servicio de Estación Transformadores.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, Real Decreto 2.413/1.973, de 20 de septiembre.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de Energía aprobada por Decreto de 12 de Marzo de 1.954.
- Reglamento de Acometidas, Real Decreto 2.949/82 de 15 de Octubre.

7.4.- Red de Alumbrado Público.

Para dotar de alumbrado público la actuación urbanística que nos ocupa, nos atendremos a lo dispuesto en la legislación vigente que le afecta.

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias del Ministerio de Industria y Energía R.D. 2.413/1.973.
- Normas Básicas de Edificación O.M. 17/7/78.
- Normas de Instrucciones para Alumbrado urbano del MV.- M.O.P.U.
- Real Decreto 2.642/1.985 de 18 de Abril, y O.M. de 11 de Julio de 1.986.

En base a ello, consideramos necesario establecer unos niveles de iluminación que fijamos en 20 lux de nivel de servicio en calles de 15 metros de anchura ó viales principales, y 14 lux de nivel de servicio en calles secundarias de anchura 10 metros. Efectuados los cálculos luminotécnicos obtenemos:

Calles Principales (15 metros ancho)

- Altura de columna: 10 metros.
- Separación entre columnas: 25 metros.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

- Nivel de Servicio: 20 lux.
- Tipo de luminaria: Cornete o similar cerrada asimétrica.
- Potencia de lámpara: 150 V., V.A. MAC.
- Disposición: Unilateral.

Calles secundarias (10 metros ancho)

- Altura de columna: 10 metros.
- Separación entre puntos: 25 metros.
- Nivel de servicio: 14 lux.
- Tipo de luminaria: Cerrada asimétrica corneta o similar.
- Potencia de lámpar: 100 W., MAC.
- Disposición: Unilateral.

Con tales consideraciones técnicas se ejecutará la instalación, partiendo de dos centralizaciones, una en cada C.T., de donde parten las líneas de alimentación en anillo, a fin de optimizar su funcionamiento.

El anillo nº. 1, que parte del C.T. 1, consta de 23 luminarias de 150 Watios y 30 luminarias de 100 Watios, con una potencia efectiva de:

$$\begin{array}{r} 23 \times 150 \times 1,8 = 6.210 \text{ Watios.} \\ 30 \times 100 \times 1,8 = 5.400 \text{ Watios.} \\ \hline 11.610 \text{ Watios.} \end{array}$$

Se preveen un encendido y dos apagados, así como reducción de flujo puntual.

El anillo 2, parte del C.T. 2 y cosnta de 32 luminarias de 100 W., con una potencia efectiva de:

$$32 \times 100 \times 1,8 = 5.760 \text{ Watios.}$$

Se prevee un encendido y dos apagados, así como reducción puntual de flujo.

La instalación se ejecutará subterránea con cuatro conductores más el de reducción de flujo. La profundidad adoptada para la instalación es de 40 metros.

Los báculos serán homologados, metálicos troncocónicos galvanizados al fuego.

Las secciones mínimas de conductor será de 6 m/m2., según lo dispuesto en R.E.B.T. e I.C.

Los conductores se instalarán bajo tubo. En cada cambio de sección o cruce de calles se situará una arqueta de registro.

7.5.- Red viaria - Pavimentación.

Para la determinación del firme a emplear en la Pavimentación de viales se ha tenido en cuenta las características de la Urbanización, tráfico, velocidad y carácter de las vías.

La solución adoptada es realizar la pavimentación mediante aglomerado asfáltico en caliente y considerando como base zahorra artificial clasificada y compactada.

Una vez excavada la caja se procederá a la compactación de la explanada para posteriormente mediante material granular proceder al establecimiento de las capas de sub-base y base en las condiciones que posteriormente se establezcan en el proyecto de urbanización.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

El anclaje con el sistema general viario del Puerto de Mazarrón se realizara a través de un único punto con la anchura suficiente para el tráfico que se pueda generar y controlado.

Se define como zona de servidumbre entre la variante de la Ctra., de Cartagena y la línea de edificación, 30 metros desde la arista exterior de la explanación.

8.- ZONA DE INFLUENCIA RAMBLA DE EL ALCOLAR O LOS LORENTES

-Se prevé la construcción de un muro de características similares a la del muro que se construya aguas arriba para la protección de la parcela residencial, el cual deberá ser contemplado y presupuestado en el proyecto de urbanización.

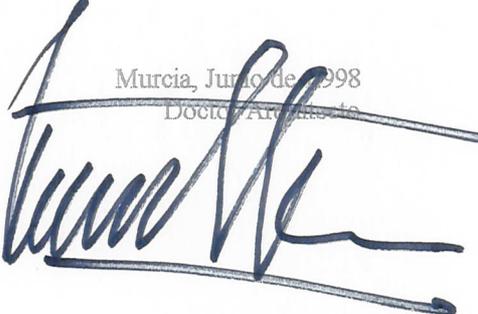
El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial debe constar con un estudio hidraulico completo de la Rambla del Alcolar donde se justifique expresamente la suficiencia del muro de defensa y contención en la margen izquierda, o, en su caso la necesidad de canalización de la rambla en ambas márgenes y en su totalidad.

En el estudio económico financiero se valora la construcción del citado muro de contención.

9.- CONCLUSION.

Con todo lo expuesto y la documentación anexa, se da por finalizada la redacción del Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial Residencial "EL ALCOLAR", por lo que lo elevamos a los organismos competentes, para su tramitación según lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo.


**COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA**
**CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS**
**DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 11-3-98**
DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98
**El Secretario General, por Atribución,
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO**

Murcia, Junio de 1998
Doctor Arquitecto

Demetrio Ortuño Yáñez


COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
24 JUN. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS


TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR Mor. Gen. Ordena-
ción T. y V.


REGION DE MURCIA
Dirección General de Ordenación del Territorio y Obras Públicas
Consejería de P.
Obras Públicas

**Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,**
h. 11

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

DOCUMENTO II

PLANOS



MODIFICACION PLAN PARCIAL "EL ALCOLAR"

(TEXTO REFUNDIDO)

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

DOCUMENTO III

PLAN DE ETAPAS

MODIFICACION PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "EI ALCOLAR"

(TEXTO REFUNDIDO)



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

PLAN DE ETAPAS

La ejecución de toda la Ordenación se prevee en una sola etapa de cuatro años de duración a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

ETAPA UNICA

Para la ejecución de ésta etapa se prevee una duración de cuatro años, y en ella se prepararán como solares las parcelas correspondientes, realizándose los servicios urbanísticos previstos en el Plan Parcial: Red de agua potable, Saneamiento, Red de energía eléctrica, Alumbrado Público, Asfaltado de viales y Pavimentado de aceras. Además se dispondrán las zonas Docentes (E.G.B.), Preescolar, Areas de Juego y Recreo de Niños y Parque Deportivo, Social y Comercial. Conjuntamente se realizarán los sistemas generales, como son Abastecimiento de aguas, Saneamiento, deposito acumulador de aguas, conexión con la variante Ctra., de Cartagena, etc., es decir el 100% de las obras de urbanización que abarca el Plan Parcial y en una sola etapa.

La superficie total de ocupación es de 140.664 m2., que representa el 100% de la superficie total ordenada.

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR Dtos. Gral. Ordenación T. y U.



**Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,**

[Handwritten signature]



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-92

DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98
El Secretario General, por Atribución,
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

[Handwritten signature]

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

DOCUMENTO IV



ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

MODIFICACION PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "EL ALCOLAR"

(TEXTO REFUNDIDO)

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Para el estudio del costo de la urbanización se ha dividido en las fases que se establecen en el correspondiente Plan de Etapas. Es difícil establecer valoraciones exactas del terreno urbanizado, ya que depende de muy diversas circunstancias que actualmente son imprevisibles, como son el incremento del costo de la mano de obra, materiales, etc.

Los cálculos que se establecen, se hacen en base al valor de unidades de obra concreta, en función del Plan de Etapas.

En cumplimiento de lo legislado en el Artº. 53 de la Ley del Suelo, la promotora manifiesta que tiene medios económicos y técnicos propios para llevar a cabo la gestión de éste planeamiento.

En el presente Estudio Económico-Financiero, se incluye la valoración de las obras exteriores, así como del sistema separativo de alcantarillado para evacuación de aguas y el encauzamiento de la Rambla de El Alcolar.

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR Dr. Gual. Ordena-
ción T. y U.



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 11-3-98

DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98

El Secretario General, por Atribución,
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA

EVALUACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

CAPITULO I.- EXPLANACION Y PAVIMENTACION.

1U	Ud. Estudio geotécnico del terreno, con una puesta cada 800 m2., con Sondeos, incluso traslado de personal especializado y equipo a obra, Sondeos por rotación helicoidal, tuberías, estudio de ensayo, emisión y dirección del informe.		886.990,00
17.955	m3. Formación de cajas en apertura de viales y aceras, con desmontes y terraplenados y traslados de tierras.	1.069	19.193.895,00
8.883	m2. De formación de aceras, formada por sub-base de zahorra artificial, capa de hormigón de 10 cm. De espesor, bordillo +rigola de hormigón y baldosas de terrazo en relieve de 40x40.	3.841	34.119.603,00
19.725	m2. De firme de calzada para viales y aparcamientos, formado por sub-base de zahorra artificial, riego de imprimación con emulsión asfáltica y capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente.	509	10.040.025,00
1	Ud. Control de calidad de las baldosas de terrazo y hormigón, bordillo de hormigón, capas de zahorras, aglomerado asfáltico, etc. efectuado por laboratorio homologado.	-	452.851,00
TOTAL CAPITULO I.-			64.693.364,00



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

CAPITULO 2.- MURO DE CONTENCIÓN (ENCAUZAMIENTO RAMBLA)

1.493	m2. Muro de contención en Rambla de El Alcolar, formado por mampostería de piedra concertada de 15 a 45 cm., a una cara vista, sobre zapata de hormigón armado H-200 Kg/cm2. Y armadura de acero AEH-400N, incluso formación de drenaje con tubos galvanizados de 50 mm. Y 150 mm. Y capa de grava en cara interior del muro.	17.623	26.311.139,00
1	Ud. de control de calidad de cimentaciones, con toma de muestra de hormigón fresco, fabricación de probetas cilíndricas, transporte, curado, refrendado, rotura y ensayo a tracción de probetas de acero, incluso desplazamiento del equipo de control y redacción del informe, según EH-91.	-	252.471,00
TOTAL CAPITULO 2.-			26.563.610,00



CAPITULO 3.- RED DE SANEAMIENTO (AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES)

2.385	ml. Tubería de PVC de 315 mm., de diámetro, para evacuación y desagüe, en canalizaciones subterráneas, color naranja, sobre solera de hormigón H-100 Kg/cm2., incluso juntas elásticas, excavación y
-------	--

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA

	posterior tapado.	5.679	13.544.415,00
838	ml. Tubería de PVC de 400 mm. de diámetro, para evacuación y desagüe en canalizaciones subterráneas, color naranja, sobre solera de hormigón H-100 Kg./cm ² ., incluso juntas elásticas, excavación y posterior tapado.	6.850	5.740.300,00
1.200	ml. tubería de P.V.C. de 200 mm. de diámetro, para evacuaciones subterráneas, color naranja, sobre solera de hormigón H-100 Kg./cm ² ., incluso juntas elásticas, excavación y posterior tapado.	4.452	5.342.400,00
64	Ud. Pozo de registro de 80 cm., de Ø interior y 1,60 m. de altura total, con anillos prefabricados de hormigón en masa, incluso solera de hormigón y tapa de fundición.	26.285	1.682.240,00
8	Ud. Pozo de resalto de 80 cm., de Ø interior y 1,60 m. de altura total, con anillos prefabricados de hormigón en masa, incluso solera de hormigón, tapa de fundición y tubo de fibrocemento de conexión.	28.031	224.248,00
1	Ud. Reposición de acera y asfalto en zonas levantadas para la canalización de acometida con red general.	-	384.575,00
1	Ud. Acometida a la red existente de alcantarillado, en Paseo Marítimo, incluso unión en pozo de registro.	-	56.275,00



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA



3	Ud. Cámara de decantación y sedimentación, totalmente terminada.	147.767	443.301,00
---	--	---------	------------

TOTAL CAPITULO 3.-

27.417.754,00

CAPITULO 4.- RED DE AGUAS POTABLES

847	ml. Tubería de polietileno de 40 mm. de diámetro, presión de trabajo 10 atm., incluso junta, excavación y tapado.	1.195	1.012.165,00
1.017	ml. tubería de polietileno de 90 mm. de diámetro, presión de trabajo 10 atm., incluso junta, excavación y tapado.	2.168	2.204.856,00
500	ml. tubería de polietileno, de 125 mm. de diámetro, presión de trabajo 10 atm., incluso junta, excavación y tapado.	3.494	1.747.000,00
1.011	ml. tubería de polietileno, de 140 mm. de diámetro, presión de trabajo 10 atm., incluso junta, excavación y tapado.	4.203	4.249.233,00
184	ml. tubería de polietileno, de 200 mm. de diámetro, presión de trabajo de 10 atm., incluso junta, excavación y tapado.	5.181	953.304,00
1.266	ml. tubería de polietileno, de 250 mm. de diámetro, presión de trabajo de 10 atm., incluso junta, excavación y tapado.	5.911	7.483.326,00
1	Ud. Llave de desagüe, de 75 mm. de diámetro, presión de trabajo 10 atm.	8.715	8.715,00
2	Ud. Llave de compuerta, para 80 mm. de diámetro, incluso unión Gibault.	9.068	18.136,00
1	Ud. Llave de compuerta, para 100 mm. de diámetro, incluso unión Gibault.	12.130	12.130,00

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

2	Ud. Llave de mariposa con palanca, para 150 mm. de diámetro, incluso uniones Gibault y racores con pletina.	26.366	52.732,00
2	Ud. Llave de mariposa con reductor, para 200 mm. de diámetro, incluso uniones Gibault y racores con pletina.	33.585	67.170,00
2	Ud. Llave de mariposa con reductor para 250 mm. de diámetro, incluso uniones Gibault y racores con pletina.	38.743	77.486,00
10	Ud. Arquetas para llaves de paso.	49.123	491.230,00
7	Ud. Hidrante de incendios, de 80 mm. de diámetro, en arqueta enterrada.	54.105	378.735,00
11	Ud. Boca de riego 40 mm. de diámetro.	18.483	203.313,00

TOTAL CAPITULO 4.-

18.959.531,00

CAPITULO 6.- DEPOSITO DE AGUAS POTABLES

1	Ud. deposito de hormigón armado para reserva de aguas potables de 1.250 m3. Totalmente terminado.	-	14.663.609,00
---	---	---	---------------

TOTAL CAPITULO 5.-

14.663.609,00

CAPITULO 6.-
ELECTRICIDAD.

(Media y Baja Tensión).

1	Ud. entronque aéreo-subterráneo según normas H.E.	-	750.000,00
350	ml. red de M.T. a 20 KV tipo P3 PFJ, enterrada a 1,30 m. de profundidad para entronque a Centro	-	-



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

	de Transformación a 13.328 Ptas.	4.664.800,00
1	Ud. Centro de Transformación de 630 KVA, que consta de celda entrada prefabricada, con automático a 24 KV y seccionamiento con p.a.t., celda de protección prefabricada con automático 24 KV, celda de salida en previsión. Cuadro de baja tensión según normas H.E. de 6 salidas. Transformador 0,380/0,220/20 KV. Normalizado UNESA.	3.400.000,00
1	Ud. Centro de transformación de 400 KVA. Que consta de celda entrada prefabricanda con automático a 24 KV y seccionamiento, con P.Q.T. celda de protección prefabricada con automático de 24 KV y celda de salida en previsión. Cuadro de baja tensión según normas H.E. de 6 salidas Transformador 0,380/0,220/20 KV normalizado UNESA.	3.318.000,00
2.200	ml. red de B.T. con conductor de hasta 1 KV., sección 3 x 240 mm ² +1x150 mm ² ., enterrada a 1,10 m. con protección y cinta señalizadora según normas a 4.587 Ptas.	10.091.400,00
56	Ud. de armarios de seccionamiento y protección C.G.P. de poliester aceptado por H.E. y normalizados incluso basamentos y conexiones a 42.800 Ptas.	2.396.800,00
TOTAL CAPITULO 6.-		24.621.000,00



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA

CAPITULO 7.-
ALUMBRADO
PUBLICO.

22	Ud. de punto de luz de 150 W. Luminaria Cornete V.A., asimétrica, lámpara MAC de 150 W, incluso equipos de arranque, reductor de flujo y M.O. montaje a 60.000 Ptas.	1.320.000,00
22	Ud. Columna troncocónica de 10 mts. Altura galvanizada en caliente, incluso basamento, arqueta para T.T. instal., y M.O. montaje a 42.000 Ptas.	924.000,00
62	Ud. Punto de luz de 100 W, luminaria Cornete V.A. asimétrica, con lámpara MAC de 100 W, incluso equipos de arranque, reductor de flujo y M.O. montaje a 48.000 Ptas.	2.976.000,00
62	Ud. Columna troncocónica de 10 mts altura, galvanizada en caliente, incluso basamento, arqueta, T.T., instalada y M.O. montaje a 42.000 Ptas.	2.604.000,00
7.840	ml. conductor 1 KV. De 10 mm ² . Sección colocado y conexionado a 200 ptas.	1.568.000,00
1.950	ml. conductor 1 KV., de 6 mm ² , sección para circuito de reducción de flujo, colocado y conexionado a 170 Ptas.	331.500,00
1.830	ml. de apertura de zanja de 0,40x0,40 m. con preparación de lecho y relleno compactado a 500 Ptas.	915.000,00
21	Ud. arqueta de 0,50x0,50 m. para cruce y cambio sentido, incluso cerco y tapa de hierro fundido a 3.880,95 Ptas.	81.500,00



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

TOTAL CAPITULO 7.-

10.720.000,00

CAPITULO 8.-
RED DE TELEFONIA

1 Ud. Red de telefonía, formada por conducciones con prismas de hormigón y tubos de PVC, enterrados en zanjas, con arquetas de enlace y distribución tipos M, H y D, incluso conexiones con parcelas, todo ello según especificaciones de la CTNE.

5.200.000,00

TOTAL CAPITULO 8.-

5.200.000,00

CAPITULO 9.-
JARDINERIA Y
MOBILIARIO
URBANO

95 ml. Barandilla de protección de 1 m. de altura, formada con montantes de rollizo de pino de 10 cm., de diámetro, anclados con dados de hormigón enterrados y tabloncillos de madera de pino.

5.366

509.770,00

300 Ud. Pino (Pino halepensis) de 2,50 a 3,00 m. de altura, con cepellón incluso apertura de hoyo y plantación.

7.358

2.207.400,00

10 Ud. Olivo (Olea europea), ejemplar centenario, con cepellón, incluso apertura de hoyo y plantación.

38.958

389.580,00

50 Ud. Palmera Washingtonia (Washingtonia Filifera), en cepellón, incluso apertura de hoyo y plantación.

21.640

1.082.000,00

30 Ud. Brachichito (B. Populneum), incluso apertura de hoyo y plantación.

3.765

112.950,00



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
 Doctor Arquitecto
 MURCIA

6	Ud. Naranja amargo(citrus Aurantium), incluso apertura de hoyo y plantación.	2.894	17.364,00
100	Ud. Morera (Morus Alba), incluso apertura de hoyo y plantación.	2.549	254.900,00
22	Ud. Papelera tipo buzón, con agarre a báculo.	8.524	187.528,00
5	Ud. Banco con respaldo y asiento de madera, con pletina de forja de 2 m. de longitud.	21.094	105.470,00
2	Ud. Balancín de 2 plazas, de 0,60 m. de altura y 1,70 m. de longitud.	9.202	18.404,00
1	Ud. tobogán metálico de 1,55 m. de altura, 2 m. de base y 0,44 m. de ancho.	-	30.955,00
1	Ud. Columpio de tres asientos, con respaldo de 2 m. de altura y 3 m. de base.	-	31.947,00
TOTAL CAPITULO 8.-			4.948.268,00



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 11-3-92

DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98
El Secretario General, por Atribución,
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "EL ALCOLAR"

COSTES DE URBANIZACION

CAPITULO I.- EXPLANACION Y PAVIMENTACIONES	64.693.364,00 PTAS.
CAPITULO II.- MURO DE CONTENCION (ENCAUZAMIENTO DE LA RAMBLA EL ALCOLAR)	26.563.610,00 PTAS.
CAPITULO III.- RED DE SANEAMIENTO (RESIDUALES Y PLUVIALES).	27.417.754,00 PTAS.
CAPITULO IV.- RED DE AGUAS POTABLES.	18.959.531,00 PTAS.
CAPITULO V.- DEPOSITO DE AGUAS POTABLES.	14.663.609,00 PTAS.
CAPITULO VI.- ELECTRIFICACION.	24.621.000,00 PTAS.
CAPITULO VII.- ALUMBRADO PUBLICO.	10.720.000,00 PTAS.
CAPITULO VIII.- RED DE TELEFONIA.	5.200.000,00 PTAS.
CAPITULO IX.- JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.	4.948.268,00 PTAS.
TOTAL P.E.M. DE LA UNICA ETAPA.	197.787.136,00 PTAS.

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR Dos. Genl. Ordenación



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva,
EL TECNICO,

Murcia, Junio de 1998

Demetrio Ortuno Yañez

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

DOCUMENTO V

ORDENANZAS REGULADORAS



MODIFICACION PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "EL ALCOLAR"
(TEXTO REFUNDIDO)

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

**ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
"EL ALCOLAR" - MAZARRON (MURCIA).**

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- Intruducción

Ordenanza 1.- Objeto.

Ordenanza 2.- Regulación con la legislación vigente.

Ordenanza 3.- Ambito de aplicación.

Ordenanza 4.- Obligatoriedad.

Ordenanza 5.- Vigencia.

2.- Ordenanzas Generales.

Ordenanza 6.- Desarrollo de las ordenanzas.

Ordenanza 7.- Licencias y obras.

Ordenanza 8.- Proyecto de Urbanización.

Ordenanza 9.- Alineaciones y rasantes.

Ordenanza 10.- Parcelación.

Ordenanza 11.- Vegetación.

3.- Ordenanzas Particulares.

Ordenanza 12.- División de Zonas.

- A) Residencial unifamiliar.
- B) Residencial plurifamiliar.
- C) Comercial.
- D) Social.
- E) Deportiva.
- F) Docente.
- G) Verde Público.
- H) Viales, aceras y aparcamientos.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

ZONA A - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ordenanza 13.- Tipo de edificación.

Ordenanza 14.- Parcela mínima.

Ordenanza 15.- Máxima ocupación de parcela.

Ordenanza 16.- Altura de la edificación.

Ordenanza 17.- Edificabilidad.

Ordenanza 18.- Usos permitidos.

ZONA B- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

Ordenanza 19.- Tipo de edificación.

Ordenanza 20.- Parcela mínima.

Ordenanza 21.- Máxima ocupación de parcela.

Ordenanza 22.- Altura de la edificación.

Ordenanza 23.- Edificabilidad.

Ordenanza 24.- Usos permitidos.

ZONA C - COMERCIAL.

Ordenanza 25.- Tipo de edificación.

Ordenanza 26.- Parcela mínima.

Ordenanza 27.- Máxima ocupación de parcela.

Ordenanza 28.- Altura de la edificación.

Ordenanza 29.- Edificabilidad.

Ordenanza 30.- Usos permitidos.

ZONA D - SOCIAL

Ordenanza 31.- Tipo de edificación.

Ordenanza 32.- Parcela mínima.

Ordenanza 33.- Máxima ocupación de parcela.

Ordenanza 34.- Altura de la edificación.

Ordenanza 35.- Edificabilidad.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

Ordenanza 36.- Usos permitidos.

ZONA E - DEPORTIVA.

Ordenanza 37.- Tipo de edificación.

Ordenanza 38.- Parcela mínima.

Ordenanza 39.- Máxima ocupación de parcela.

Ordenanza 40.- Altura de la edificación.

Ordenanza 41.- Edificabilidad.

Ordenanza 42.- Usos permitidos.

ZONA F - DOCENTE

Ordenanza 43.- Tipo de edificación.

Ordenanza 44.- Parcela mínima.

Ordenanza 45.- Máxima ocupación de parcela.

Ordenanza 46.- Altura de la edificación.

Ordenanza 47.- Edificabilidad.

Ordenanza 48.- Usos permitidos.

ZONA G - VERDE PUBLICO

Ordenanza 49.- Concepto y ordenación.

ZONA H - VIALES ACERAS Y APARCAMIENTOS

Ordenanza 50.- Concepto y ordenación.

4.- Ordenanzas Complementarias.

Ordenanza 51.- Ordenanza Ecológica.

Ordenanza 52.- Disposición final.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR Dr. Gen. Ordenaci
T. y U.

Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.

EL TECNICO

[Firma]



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "EL ALCOLAR".

MAZARRON - MURCIA



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-92

DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98

El Secretario General, por Atribución
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

ORDENANZAS REGULADORAS.

1.- Introducción.

Ordenanza 1. OBJETO.

La presente documentación tiene por objeto el estudio y determinación de las ordenanzas que hayan de regir en las diversas actuaciones urbanísticas y de edificación que se promuevan dentro de los terrenos comprendidos en la presente Modificación de Plan Parcial.

Estas ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las normas contenidas en Plan General y Ordenación Urbana de Mazarrón, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Murcia y el propio Plan Parcial aprobado.

La finalidad de las Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para permitir un desarrollo ordenado de las actuaciones que se preveen en la modificación del Plan mediante su correcta aplicación.

Ordenanza 2. RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.

En todos aquellos aspectos no previstos en éstas ordenanzas se estará a las regulaciones que establece la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de Mayo de 1.975, así como sus Reglamentos, que deberán considerarse como supletorios en los aspectos no previstos en éstas ordenanzas.

Ordenanza 3. AMBITO DE APLICACIÓN.

Estas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites establecidos por el presente Plan Parcial.

Ordenanza 4. OBLIGATORIEDAD.

Las presentes ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por la Autoridad competente, obligando su vigencia en todo el territorio del Plan Parcial, tanto a los Organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las edificaciones, tanto en cuánto a su destino y uso cómo en cuánto a su aprovechamiento.

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

La vigencia para el mantenimiento de éstas Normas y su correcta aplicación corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración Pública.

Ordenanza 5. VIGENCIA.

Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de su aprobación definitiva y tendrán vigencia en todo momento y en toda la superficie del Plan, en tanto no sean derogadas o modificadas tanto o parcialmente, mediante modificación del Plan o con arreglo al Derecho.

2.- Ordenanzas Generales.

Ordenanza 6. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS.

Se establecen tres tipos de ordenanzas que regulan la actividad urbanística y de edificación del área objeto del presente Plan

- Ordenanzas Generales.
- Ordenanzas Particulares.
- Ordenanzas Complementarias.

Las ordenanzas generales son regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las ordenanzas particulares establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

Las ordenanzas complementarias se refieren a diversas cuestiones generales que no son aplicables a elementos urbanísticos concretos.

Ordenanza 7. LICENCIA Y OBRAS.

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites de la presente Modificación de Plan Parcial habrá de obtenerse licencia municipal, con arreglo a las normas vigentes actualmente en el municipio. Toda clase de construcciones se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos generales y municipales que a tal efecto rigen.

Ordenanza 8. PROYECTO DE URBANIZACION.

Los proyectos de urbanización establecerán los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimen necesarios para llevar a cabo la presente Modificación de Plan Parcial, pudiéndose introducir pequeños reajustes para un mejor resultado de las obras; se estará a lo dispuesto en el art. 15 de la Ley del Suelo y al Capítulo VII "De los Proyecto de Urbanización" del Reglamento del Planeamiento (Real Decreto 2159/1.978 de 23 de Junio).

El proyecto de urbanización establecerá asimismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área: agua, electricidad y saneamiento, etc.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

Ordenanza 9. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes a que han de ajustarse las construcciones son las que figuran en el Plano correspondiente de la presente Modificación de Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización correspondiente. Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas.

Ordenanza 10. PARCELACION.

La parcelación es la representada en los planos con las superficies mínimas establecidas en éstas ordenanzas; no obstante podrán reestructurarse por sectores siempre que se cumplan las condiciones de parcelas mínimas y no haya aumento de edificabilidad, ni mayor ocupación.

Los cerramientos de las parcelas, en lo que se refiere a la línea oficial de la calle, podrán realizarse hasta una altura de 0,65 m., de material ópaco, y cerramiento continuo hasta una altura de 1,50 m.

El cerramiento podrá ser de elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

Ordenanza 11. VEGETACION

En todas las actuaciones se respetarán al máximo las zonas de vegetación y se repondrán en el caso de ser afectadas en el menor tiempo posible con especies similares a las afectadas u otras adecuadas a la zona.

3.- Ordenanzas Particulares.

Ordenanza 12. DIVISION EN ZONAS.

Desde el punto de vista de sus funciones, el área objeto de ésta Modificación de Plan Parcial regulado por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas:

- A) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA.
- B) RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.
- C) COMERCIAL.
- D) SOCIAL.
- E) DEPORTIVA.
- F) DOCENTE.
- G) VERDE PUBLICO.
- H) VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS.

Se expresan a continuación todas aquellas condiciones reguladoras y determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA



**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA**

**CONSEJERIA DE POLÍTICA
TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS**

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 11-3-92

**DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98
El Secretario General, por Atribución.
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO**

ZONA A - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Ordenanza 13. Tipo de edificación.

El tipo de edificación para esta zona será unifamiliar adosada, retranqueada de calles y linderos según lo especificado en las presentes ordenanzas.

Las parcelas afectadas por el área de entorno del sector arqueológico, será preciso que por parte de los Servicios Técnicos de Arqueología, se puedan efectuar la supervisión en el sub-suelo, previo aviso al Centro Regional Arqueología del Servicio del Patrimonio.

En caso de agrupación de parcelas, y con objeto de no producir monotonía por la longitud del frente edificado, se establece como longitud máxima de fachada de edificación de 30 mts., cumpliendo además las especificaciones establecidas en las presente ordenanzas. La altura mínima entre planta será de 2,50 mts.

Ordenanza 14. Parcela mínima.

La parcela mínima se establece en 400 m²., debiéndose poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 12,00 m.

Ordenanza 15. Máxima ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

A efectos de ocupación de parcela, se consideran las terrazas abiertas por dos o más lados, así como las escaleras exteriores en un 50% de su superficie. La superficie no edificable, excepto aparcamientos interiores se considerará afectada de un modo permanente por el uso de espacio libre privado.

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

La separación a la alineación de calle de la edificación, así como a linderos, será de 4,00 metros.

Ordenanza 16. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros equivalente a dos plantas, autorizándose un semisótano que no sobrepase su altura en cualquier punto de 1,50 m., medida desde la rasante oficial de la calle, hasta la cara inferior del forjado.

Para el computo de volumen, se medirá la altura máxima desde el baricentro de la planta construida hasta la cara inferior del último forjado.

Ordenanza 17. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,60 m²/m²., sobre parcela neta.

Para las plantas situadas en sótano o semisótano, la ocupación máxima será el 100% de la planta superior, no computando volumen, siempre y cuando la altura entre la rasante oficial de la calle y la cara inferior del primer forjado no sobrepase en cualquier punto 1,50 metros.

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR Dtor. G. del Ordenación



**Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,**

[Firma manuscrita]

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

Ordenanza 18. Usos Permitidos.

El único uso permitido es el residencial unifamiliar.

ZONA B - RESIDENCIAL.

Ordenanza 19. Tipo de Edificación.

El tipo de edificación para esta zona será de edificación plurifamiliar aislada cumpliendo con los retranqueos, ocupación y volumen establecidos en las presente ordenanzas. En caso de agrupación de parcelas, será obligado dejar libres de edificación el retranqueo a linderos especificado en las presentes ordenanzas.

Ordenanza 20. Parcela mínima.

La parcela mínima se establece en 400 m²., debiéndose poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 15,00 m.

Ordenanza 21. Máxima ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 30%.

A efectos de ocupación de parcela, se consideran las terrazas abiertas por dos o más de sus lados, así como las escaleras exteriores en un 50% de su superficie. La superficie no edificable, excepto aparcamientos interiores se considerará afectada de un modo permanente por el uso de espacio libre privado. Será preceptivo disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, situadas en el interior de la parcela.

La separación a la alineación de calle de la edificación, así como a linderos, será de 4,00 metros.

Ordenanza 22. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 10,00 metros equivalentes a tres plantas, autorizándose un semisótano que no sobresalga más de un metro de la rasante oficial, medido desde el punto medio de la parcela.

Para el computo de volumen, se medirá la altura máxima desde el baricentro de la planta construida hasta la cara inferior del último forjado.

Ordenanza 23. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,90 m²/m²., sobre parcela neta.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

Para las plantas situadas en sótanos o semisótanos, la ocupación máxima será el 100% de la planta superior, no computando volumen, siempre y cuando la altura entre la rasante oficial de la calle y la cara inferior del primer forjado no sobrepase en cualquier punto 1,50 metros.

Ordenanza 24. Usos permitidos.

El único uso permitido es el de residencial de todo tipo.

ZONA C - COMERCIAL.

Ordenanza 25. Tipo de edificación.

El tipo de edificación para ésta zona será el de bloque de dos plantas máximo, aislado.

Ordenanza 26. Parcela mínima.

La parcela es de delimitada para éste uso en el plano de ordenación propuesto, pudiéndose subdividir en parcelas mínimas de 400 m²., al objeto de facilitar la venta en trozos independientes pero de tal forma que siempre el conjunto cumpla el resto de las condiciones señaladas en éstas normas.

Deberá poder inscribirse en las parcelas un círculo que tendrá un diámetro mínimo de 15 metros. Fondo mínimo de la parcela 15 m.

Ordenanza 27. Máxima ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela con la edificación será el 30% de la superficie total. El retranqueo a viales y linderos será de 4,00 mts.

Ordenanza 28. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. equivalente a dos plantas, autorizándose un semisótano que no sobresalga más de 1,00 m. en ningún punto de la rasante oficial medido desde el punto medio de la parcela.

Ordenanza 29. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,60 m²/m²., sobre parcela neta.

Para las plantas situadas en sótanos o semisótanos, la ocupación máxima será el 100% de la planta superior, no computando volumen, siempre y cuando la altura entre la rasante oficial de la calle y la cara inferior del primer forjado no sobrepase en cualquier punto 1,50 metros.

Ordenanza 30. Usos permitidos.



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

El uso se reducirá exclusivamente al comercial, permitiéndose una vivienda para encargado o dueño de instalaciones pero siempre vinculada a la actividad que se desarrolle; en caso contrario no se permiten viviendas. Deberá preverse un aparcamiento por cada 50 m²., de edificación.

ZONA D - SOCIAL.

Ordenanza 31. Tipo de edificación.

El tipo de edificación será el bloque de dos plantas aislado con retranqueo a viales y linderos de 4,00 mts.

Ordenanza 32. Parcela mínima

La parcela es la delimitada para ésta uso en el plano de Ordenación propuesto, pudiéndose subdividir en parcelas mínimas de 500 m²., al objeto de facilitar la construcción en trozos independientes, pero de tal forma que siempre el conjunto cumpla el resto de las condiciones señaladas en éstas normas.

Ordenanza 33. Máxima ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será el 30% de la superficie total.



Ordenanza 34. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. equivalente a dos plantas, autorizándose un semisótano que no sobresalga más de 1,00 m. en ningún punto de la rasante oficial, medido desde el punto medio de la parcela.

Ordenanza 35. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,60 m²/m²., sobre parcela neta.

Para las plantas situadas en sótanos o semisótanos, la ocupación máxima será el 100% de la planta superior, no computando volumen, siempre y cuando la altura entre la rasante oficial de la calle y la cara inferior del primer forjado no sobrepase en cualquier punto 1,50 metros.

Ordenanza 36. Usos permitidos.

El uso de ésta zona se reducirá al de club social, espectáculos, religioso, sanitario y asistencia. Se permite la construcción de una vivienda para encargado de instalaciones, englobada dentro del núcleo de la edificación social. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m²., de edificación.

ZONA F - DEPORTIVA.

Ordenanza 37. Tipo de edificación.

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

El tipo de edificación será aislada, con una ocupación máxima del 10% de la superficie total de la parcela.

Ordenanza 38. Parcela mínima.

La parcela es la delimitada para éste uso en el plano de Ordenación correspondiente.

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR Dr. Genl. Ordena-
ción T. y U.

Ordenanza 39. Máxima ocupación de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será el 10% de la superficie total.



**Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,**

Ordenanza 40. Altura de la edificación.

La altura máxima de edificación será la demandada en cada caso por la instalación, según módulo de la Dirección General de Deportes.

Ordenanza 41. Edificabilidad.

La edificabilidad para ésta zona será de 0,20 m²/m²., sobre parcela neta.

Ordenanza 42. Usos permitidos.

Deportivo de todo tipo. Se permiten instalaciones recreativas y sociales para la creación de club deportivo.

ZONA F - DOCENTE.

Ordenanza 43. Tipo de edificación.

Se destina ésta zona a centros docentes de enseñanza preescolar, guardería y centros de G.B.B. de carácter público.

Ordenanza 44. Parcela mínima.

La parcela mínima es la delimitada para éste uso en el plano de Ordenación propuesto.

Ordenanza 45. Máxima ocupación de parcela.

La máxima ocupación de la parcela será del 70% para la zona de preescolar y guardería y del 70% para centros de E.G.B. Retranqueos de la edificación a viales y linderos 5,00 metros.


**COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA**
**CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS**
**DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 11-3-92**
DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98
**El Secretario General, por Atribución,
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO**

DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

Ordenanza 46. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será libre, sin más limitación que el de ocupación y edificabilidad.

Ordenanza 47. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,50 m²/m²., sobre parcela neta.

Ordenanza 48. Usos permitidos.

Docente de cualquier tipo. Se preveerá una plaza de aparcamiento por cada 100 m²., de edificación proyectada.

ZONA G - VERDE PUBLICO.

Ordenanza 49. Concepto y Ordenación.

Corresponde ésta zona a la clasificada en los planos de Ordenación como jardines y áreas de juego y recreo de niños, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Las únicas actuaciones que se permiten son las de iniciativa y uso público, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre y en general las de carácter cultural o recreativo.

ZONA H - VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS.

Ordenanza 50. Concepto y Ordenación.

Comprende los terrenos destinados de manera específica a la circulación y estacionamiento de vehículos y personas. Las condiciones de ordenación son las que se establecen en los planos del presente proyecto. En el acceso se permite la construcción de caseta para resguardo del personal del control de accesos a la Urbanización.

4.- Ordenanzas Complementarias.

Ordenanza 51. Ordenanza Ecológica.

Independientemente de la vegetación existente y reflejada en los planos de información, de acuerdo a lo establecido en la revisión del P.G.O.U. de Mazarrón, será obligatorio incluir la plantación de una palmera por



DEMETRIO ORTUÑO YAÑEZ
Doctor Arquitecto
MURCIA

cada 50 m2., de espacio libre de parcela privada o semipública, así como una palmera por cada 500 m2. De suelo.

Ordenanza 52. Disposición final.

Independientemente de las Ordenanzas aquí establecidas, se deberán contemplar aquellas que le sean de aplicación.

Murcia, Junio de 1.998
Doctor Arquitecto



Demetrio Ortuño Yáñez.



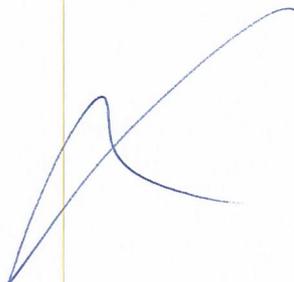
COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 11-3-92

DILIGENCIADO EN FECHA 10-9-98

El Secretario General, por **Atribución,**
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO



TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 8-9-98
POR Dr. Genl. Ordenación
T. y U.



**Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,**

