

## **INDICE DE DOCUMENTOS**

### **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES**

#### 1.1 Memoria Informativa.

- 1.1.1 Antecedentes
- 1.1.2 Justificación de la procedencia de formulación del PE
- 1.1.3 Planeamiento superior
  - 1.1.3.1 Clasificación de los terrenos
  - 1.1.3.2 Usos
  - 1.1.3.3 Niveles de intensidad
- 1.1.4 Características generales del Ámbito Territorial
  - 1.1.4.1 Características Geológicas y Topográficas
  - 1.1.4.2 Climatología
  - 1.1.4.3 Afecciones hidráulicas, ambientales y etnológicas
- 1.1.5 Estado Actual del ámbito territorial
  - 1.1.5.1 Situación y superficie
  - 1.1.5.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
  - 1.1.5.3 Propiedades según Catastro
  - 1.1.5.4 Circunstancias relevantes para la ordenación del ámbito

#### 1.2 Memoria justificativa de las determinaciones del Plan y su ordenación

- 1.2.1 Alternativas de la ordenación-características
- 1.2.2 Determinaciones del Plan Especial
  - 1.2.2.1 Estructura del Plan Especial
  - 1.2.2.2 Cuadro de usos y superficies
  - 1.2.2.3 Suelo público
  - 1.2.2.4 Suelo de uso industrial
- 1.2.3 Redes
  - 1.2.3.1 Abastecimiento de agua
  - 1.2.3.2 Saneamiento
  - 1.2.3.3 Energía eléctrica
  - 1.2.3.4 Alumbrado público
  - 1.2.3.5 Red de telecomunicaciones

### **2. NORMAS URBANÍSTICAS**

#### 2.1 Normas Generales, conceptos y terminología.

- 2.1.1 Régimen urbanístico del suelo
- 2.1.2 Asignación de edificabilidad
- 2.1.3 Estudios de detalle
- 2.1.4 Parcelaciones
- 2.1.5 Proyectos de urbanización
- 2.1.6 Desarrollo del Plan Especial

#### 2.2 Normas de gestión, sistemas y plazos de actuación

- 2.2.1 Sistemas Generales
- 2.2.2 Delimitación de unidades de actuación
- 2.2.3 Plazos de actuación

#### 2.3 Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.

- 2.3.1 Fase de proyecto

- 2.3.2 Fase de proyecto: Instalaciones
- 2.3.3 Fase de proyecto: materiales de construcción
- 2.3.4 Fase de construcción
- 2.3.5 Fase de mantenimiento

2.4 Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.

- 2.4.1 Condiciones contenidas en el Plan General
- 2.4.2 Condiciones propuesta Plan Especial
  - 2.4.2.1 Condiciones generales de urbanización
  - 2.4.2.2 Excavación, movimiento de tierras, pavimentos y aceras
  - 2.4.2.3 Abastecimiento y distribución de agua potable
  - 2.4.2.4 Saneamiento y alcantarillado
  - 2.4.2.5 Distribución de energía eléctrica y alumbrado público

2.5 Normas de Edificación

- 2.5.1 Condiciones generales
- 2.5.2 Normas particulares de cada zona

**3. PLAN DE ACTUACIÓN**

Incluido en Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación

- 3.1 Generalidades, terminología y conceptos
- 3.2 Sistema de actuación
- 3.3 Régimen urbanístico del suelo
- 3.4 Condiciones para los estudios de detalle, parcelaciones y proyectos de urbanización
- 3.5 Normas de edificación

**4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**5. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES**

**6. PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- 6.1 PI. SITUACIÓN SOBRE CATASTRAL
- 6.2 PI. SITUACIÓN EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL P.G.O.U.
- 6.3 PI. CATASTRAL
- 6.4 PI. TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- 6.5 PI. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES: SANEAMIENTO Y DRENAJE
- 6.6 PI. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES: ALUMBRADO Y E.ELÉCTRICA
- 6.7 PI. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES: ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 6.8 PI. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES: RED DE TELEFONÍA
- 6.9 PI. UNIDADES DE PAISAJE Y EDIFICACIONES EXISTENTES

**7. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 7.1 PP. ZONIFICACIÓN: Calificación pormenorizada. Cuadro de características
- 7.2 PP. ORDENACIÓN, PARCELARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
- 7.3 PP. RED VIARIA, ANÁLISIS CIRCULACIONES Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
- 7.4 PP. RED VIARIA: TRAZAS
- 7.5 PP. DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN. GESTIÓN. ETAPAS
- 7.6 PP. SUPERPUESTO EDIFICACIONES EXISTENTES-ORDENACIÓN

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

### 1.1- MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1 1.-ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Plan Especial por el Ayuntamiento de Mazarrón y de conformidad con el Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación. En el Plan General, la manzana delimitada por las calles Juan Carlos I y Salvador Dalí tiene la clasificación de suelo urbano y la calificación de Industrial Extensivo (IE), dejando fuera del ámbito a desarrollar el suelo integrado en esta manzana calificado como RCE ya ordenado y que linda con las calles Poeta Pedro Guerrero y Pintor Manuel Coronado. El objeto de este Plan Especial, es lo siguiente:

Ordenar el ámbito para definir una estructura viaria mediante la que puedan tener acceso viario las parcelas que en la actualidad no lo tienen, al mismo tiempo se dotas de una estructura más coherente esta manzana que el Plan general prevé como suelo urbano consolidado y situar el 10% de espacios libres necesarios previstos en las resoluciones de la CARM, estableciendo polígonos de actuación en esta zona consolidada. Todo ello tal y como prevén las resoluciones 4/8/88, 26/10/89, 10/5/91 y 24/5/94 de la CARM. Por lo tanto es definir su estructura pormenorizada y zonificación mediante Plan Especial de Reordenación Urbana.

Por lo que se desprende de estas resoluciones esta manzana esta en ZONA 3

*El cuadro de características de la actuación:*

| Denominación          | Uso             |               | Nº de plantas | Edificabilidad | Superficie   |
|-----------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
|                       | Genérico        | Pormenorizado |               |                |              |
| IM (IE)*              | Industrial      | Extensivo     | 2 plantas     | 0,6 m2/m2      | 63.681,56 m2 |
| Equipamiento (EBE) VJ | VJ (Z.V.) (10%) |               |               |                | 6.368,16 m2  |
|                       |                 |               |               |                |              |

(\*) IM y VJ, se corresponden con la denominación según la orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se aprueba la instrucción técnica en materia territorial y urbanística. Estandarización y normalización de instrumentos de planeamiento (ITU-PL1). La denominación va acompañada entre paréntesis de la denominación asignada por el Plan General ya que al no estar este adaptado a la orden contempla nomenclatura distinta. Este será el criterio de denominación en todo el documento.





– **Resolución 26/10/89 :**

2.3.1/2.3.2. Se mantiene la determinación de la Resolución que exigía que se ordenara el suelo urbano industrial a ambas márgenes de la carretera de Águilas , a la salida de la población , y en la margen izquierda de la carretera de Puerto de Mazarrón , sin es admisible la alegación del Ayuntamiento sobre las dificultades de ordenación de los usos industriales ; en este sentido , se definirá un área urbana con frente a la carretera del Puerto con acceso controlado desde la carretera mediante un vial de servicio .

La zona de ejecución directa, con retranqueo actual de la edificación de 50 m. desde la carretera, debe reservar una franja de 30 metros como Zona verde pública, paralela a la carretera y a continuación del vial de servicio citado.

2.3.3 Respecto al suelo urbano industrial en ambas márgenes de la Ctra. De Murcia y **desvío Norte** y oeste hacia Ctra. De Águilas, debe desclasificarse a suelo no urbanizable la margen derecha al objeto de no colapsar el núcleo de la variante en su inicio, e imponer la conexión viaria adecuada en la margen izquierda, tal y como se decía en la Resolución

– **Resolución 10/05/91 ,**

La delimitación de las unidades de actuación que se recoge en planos no ha sido expuesta a información pública, por lo que deberá realizarse a través del procedimiento autónomo previsto en el art. 118 de la Ley del suelo.



– **Orden de la Toma de conocimiento 24/05/94**

CUARTA : Que en el supuesto de contradicción entre el Texto Refundido y el contenido de las referidas Ordenes resolutorias , prevalecerán estas , por ser el Acto de aprobación definitiva , teniendo el citado Texto el único alcance de refundir lo anteriormente aprobado.

El terreno objeto de esta actuación urbanística se encuentra situado entre las calles Juan Carlos I y Salvador Dalí de Mazarrón, ocupa una extensión de 63.681,56 m<sup>2</sup>; el área de actuación tiene una forma sensiblemente triangular con fachada a ambas calles y otro a calle que se deberá formar al Noreste de la actuación y que está prevista en el PG.

La topografía del mismo es sensiblemente horizontal, con suave descenso hacia el vértice noreste del triángulo y hacia el vértice suroeste del mismo acentuándose la pendiente desde las calles Pintor Manuel Coronado y Poeta Pedro Guerrero respecto de la calle Salvador Dalí lo que dificulta la conexión de las anteriores con esta última.

**1.1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE AVANCE DE PLAN ESPECIAL.**

La formulación de este Plan Especial se justifica principalmente por no existir una infraestructura adecuada para dar servicio a las edificaciones existentes, ni una ordenación que permita el acceso a todos los titulares actuales de parcelas desde el viario público previsto en la actual ordenación y que además posibilite la racional utilización del espacio.

En el ámbito de actuación existen edificaciones con uso industrial, que están en funcionamiento desde hace años, y que en estos momentos no disponen de un acceso controlado desde los viales circundantes, ni de una banda de aparcamientos, ni de las infraestructuras necesarias para el buen funcionamiento de un parque industrial.

Se pretende reordenar el ámbito del modo mas adecuado teniendo en cuenta las limitaciones existentes por las edificaciones y los trazados de viales provisionales, tratando de dejar el mayor numero posible de las mismas dentro de la ordenación, para no tener que demolerlas.

Se adecua, a su vez la estructura viaria el tendido eléctrico de Alta Tensión existente que atraviesa la actuación de Este a Oeste así como una malla de tendidos de Alta y media

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

tensión existentes dentro del ámbito y que se soterrarán siguiendo el trazado de viales, tanto previstos como existentes en él contorno.

Mediante la redacción del presente Plan especial se pretende dar cumplimiento a lo establecido en el Texto Refundido del Plan General y sus Resoluciones, según lo propuesto anteriormente, para uso industrial.

Por otro lado es necesaria su transformación, dando cumplimiento a lo establecido en el LOTURM, en relación a los derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado que requiere reordenación, tal y como se describen en los artículos que se incluyen a continuación:

**art. 85** *(Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones establecidas en el planeamiento, así como, en su caso, a promover el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y urbanización que resulten necesarios.)*

### **Artículo 86. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.**

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.

**2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en unidades de actuación para llevar a cabo operaciones necesarias de reforma o renovación de la urbanización, sus propietarios estarán sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el planeamiento.** Si este conllevara incremento de aprovechamiento, que no se justifique necesario para garantizar su viabilidad, se cederá además el suelo necesario para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente.

3. En actuaciones de dotación que no requieren reforma o renovación de su urbanización, aunque puedan conllevar ciertas obras complementarias, será obligatoria la cesión de suelo para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente.

Queda justificada la redacción de este Plan Especial, como el instrumento de Planeamiento adecuado, ya que así se define en las resoluciones de la CARM y de acuerdo a la LOTURM, en art.132 *(1. Los Planes Especiales de ordenación o reordenación urbana podrán tener por objeto actuaciones en suelo urbano, o urbanizable ya ordenado, para la descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, reforma, renovación y rehabilitación integral de barrios, **resolución de problemas de accesibilidad,***



## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

*circulación o de estética, mejora del medio ambiente y otros fines análogos, como calificación del suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta Ley.)*

Los contenidos generales de un Plan especial son los siguientes, de acuerdo al art. 143 (*Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, siendo de aplicación lo señalado en el artículo anterior para los planes parciales, con las siguientes particularidades: a) La Memoria deberá justificar específicamente la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación a su objeto y finalidad. b) Se acompañarán los estudios complementarios que resulten adecuados y deberán incorporar el estudio de impacto territorial en los supuestos previstos en esta ley y en el plan general. En particular, cuando el Plan Especial ordene suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje. El Plan incluirá también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental. c) El Informe de sostenibilidad económica será exigible en aquellos casos en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al ámbito de actuación, solo será precisa su actualización.*)

Conforme a los artículos anteriormente reseñados la figura aquí prevista de Plan especial, se entiende que es la adecuada para el desarrollo de este suelo.

En esta actuación existen varias naves construidas y en funcionamiento, por tanto, se pretende ordenar y urbanizar la zona objeto de este Plan especial, para así consolidar un área de uso industrial.

Se tramita a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón, justificándose, de acuerdo al art. 197 de la LOTURM, ya que existen circunstancias de demanda de suelo. Por lo que se dan todos los requisitos necesarios para establecer como sistema de actuación el de compensación con la posibilidad de aplicación de cualquiera de los previstos para la iniciativa privada por el procedimiento oportuno art. 166 de la LOTURM.

La redacción de este Plan especial obedece a la obligación impuesta por el propio planeamiento superior para que se redacte a fin de que se complete su estructura viaria y se le dote de unos espacios libres en extensión mínima del 10% de su superficie urbana consolidada. Siendo las cesiones necesarias de viales superiores en todos los casos al 20% de las parcelas originales por lo que no se considera adecuado la cesión directa de viales art 191 apartado 2 de la LOTURM.

Conforme al Art. 132 en su apartado 3 dice: (*Se preverán los espacios libres y equipamientos públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial, con respecto al previsto en el Plan General o en el planeamiento anterior, **aplicándose los estándares sobre los incrementos de aprovechamiento. En actuaciones de dotación, renovación o reforma en suelo urbano consolidado se aplicarán los estándares de sistemas generales establecidos por el plan. En actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano sin consolidar o suelo urbanizable se aplicará además el estándar***



## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

*de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento, determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades específicas. Este estándar se reducirá a la mitad en el caso de uso de actividad económica y en caso de uso mixto se establecerá de forma proporcional.)*

En esta actuación no se produce incremento de aprovechamiento respecto al previsto en el Plan General ya que al ser la norma prevista en el Plan general de edificabilidad neta sobre parcela 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, esto conlleva, al permanecer el parámetro de edificabilidad como 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta y reducirse la superficie de parcelas netas un decremento de edificabilidad total por lo que y según el art. 132 apartado 3 antes mencionado no es necesario aumentar los estándares sobre los ya previstos en el plan. No obstante se fijan parcelas en proporción adecuada a las necesidades de la actuación para instalaciones básicas **F**, de forma que se puedan albergar infraestructuras de bombeo necesarias para las redes de saneamiento que se implantarán.

La división en dos unidades de actuación queda justificada en base a lo previsto en el PG: Según el artículo B.8.1.9 en su apartado 2: “ Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentre en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el propio plan, se consideran a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo” En base a lo anterior se ha procedido a la división en dos UA ya que la nombrada como UA 1 estaría dentro del supuesto mencionado, sirviendo el Plan Especial para ordenar la configuración de la zona verde y la cesión del ensanchamiento de viales y justificándose el equilibrio de cargas con su mayor participación económica en la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras como se justificará más adelante en este documento .

### **1.1.3- PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

El planeamiento superior de aplicación a este Plan especial, incluyendo la Normativa que le afecta es la siguiente:

- Texto Refundido del Plan general de Ordenación urbana de Mazarrón.
- Resoluciones de la Comunidad Autónoma respecto al Plan General de Mazarrón.
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- Directrices y Plan de Ordenación territorial del Litoral de la Región de Murcia

## AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ

- Decreto nº 102/2006, de 8 de Junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de ordenación territorial del Suelo industrial de la Región de Murcia”.
- Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada. Comunidad Autónoma región de Murcia.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. (Estatal)

También será de aplicación todas aquellas leyes y reglamentos que no hayan sido derogadas por las leyes antes mencionadas.

### 1.1.3.1.- CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS:

La clasificación según el P.G.O.U. es Suelo urbano sin condición de solar, a definir su estructura pormenorizada y zonificación mediante Plan Especial de reordenación urbana. Por ello se redacta el siguiente Plan especial, con la finalidad de reordenar pormenorizadamente el ámbito de actuación con el objetivo principal de dar acceso viario a todos los propietarios que aparecen en la estructura catastral del mencionado ámbito.

### 1.1.3.2.-USOS.

El Plan General determina para la actuación el uso global industrial.

De acuerdo a la documentación que obra en el expediente del Plan general, se hace referencia a esta zona industrial, tanto en las Resoluciones a la aprobación definitiva, como en el T.R. del Plan general de lo que se deduce, que el uso es industrial extensivo.

**- La resolución de Aprobación Definitiva del Plan General, respecto al suelo urbano industrial, recoge la resolución del 3 de agosto de 1988, donde se establece lo siguiente:**

#### “2.3 SUELO URBANO MAZARRÓN

-El Suelo Urbano industrial de ambas márgenes de la carretera de Águilas a la salida de la población, semi consolidado y falto de servicios, no esta ordenado, por lo que debe incorporarse al Plan General un trazado viario con los espacios libres necesarios (10%) estableciendo polígonos de actuación en las áreas no consolidadas.

-Igualmente esta sin ordenar el área Urbana industrial en el margen izquierdo de la carretera del Puerto de Mazarrón, debiéndosele dar el mismo tratamiento.

-Idem respecto al Suelo urbano industrial en ambas márgenes de la carretera de Murcia y **desvío Norte** y Oeste hacia la carretera de Águilas, debiéndose desclasificar la margen derecha en dirección a Mazarrón, y su ubicación deberá evitar la frontalidad del nudo de enlace.”

– **Resolución 26/10/89 :**

2.3.1/2.3.2. Se mantiene la determinación de la Resolución que exigía que se ordenara el suelo urbano industrial a ambas márgenes de la carretera de Águilas , a la salida de la población , y en la margen izquierda de la carretera de Puerto de Mazarrón , sin ser admisible la alegación del Ayuntamiento sobre las dificultades de ordenación de los usos industriales ; en este sentido , se definirá un área urbana con frente a la carretera del Puerto con acceso controlado desde la carretera mediante un vial de servicio .

La zona de ejecución directa, con retranqueo actual de la edificación de 50 m. desde la carretera, debe reservar una franja de 30 metros como Zona verde pública, paralela a la carretera y a continuación del vial de servicio citado.

2.3.3 Respecto al suelo urbano industrial en ambas márgenes de la Ctra. De Murcia y **desvío Norte** y oeste hacia Ctra. De Águilas, debe desclasificarse a suelo no urbanizable la margen derecha al objeto de no colapsar el núcleo de la variante en su inicio, e imponer la conexión viaria adecuada en la margen izquierda, tal y como se decía en la Resolución

– **Resolución 10/05/91 ,**

La delimitación de las unidades de actuación que se recoge en planos no ha sido expuesta a información pública, por lo que deberá realizarse a través del procedimiento autónomo previsto en el art. 118 de la Ley del suelo.

– **Orden de la Toma de conocimiento 24/05/94**

CUARTA : Que en el supuesto de contradicción entre el Texto Refundido y el contenido de las referidas Ordenes resolutorias , prevalecerán estas , por ser el Acto de aprobación definitiva , teniendo el citado Texto el único alcance de refundir lo anteriormente aprobado.

1.1.3.3 NIVELES DE INTENSIDAD.

No se establece en el Plan general un nivel de intensidad determinado a repartir en el ámbito de la actuación. Debiéndose deducir este nivel de intensidad a partir de la extensión de las manzanas edificables y las ordenanzas de edificación que le asigna el Plan general.

#### **1.1.4.-CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL AMBITO TERRITORIAL.**

##### **1.1.4.1.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y TOPOGRÁFICAS DEL TERRENO.**

Los terrenos forman parte del denominado campo de Mazarrón que queda limitado por el Este, Sur y Oeste por las sierras del Algarrobo, de las Moreras y de Almenara, y por el Norte por el Valle del Guadalentín.

Se trata de un área ligeramente depresiva respecto al resto, formada por lomas de cumbres planas y laderas bastante tendidas. Todo el área está formada por materiales terciarios (mioceno-Messiniense), del tipo margas y areniscas. Son rocas sedimentarias constituidas por una serie detrítica; en su base tiene un conglomerado poli génico de grano grueso a muy grueso. Encima existe una formación alternante de margas y areniscas; las margas, arcillosas de color amarillento y areniscas calcáreas del tipo molasas.

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

El área de actuación se encuentra dentro de un terreno de capacidad de carga media y asientos de magnitud media. Podrían surgir algunos problemas ligados a la heterogeneidad litológica y a la falta, a priori, del conocimiento aproximado de la disposición del terreno. Podrían encontrarse yesos masivos o diseminados.

Litológicamente está formada por rocas volcánicas, morfología alomada, poca permeabilidad, drenaje aceptable, por escorrentía superficial, características mecánicas que oscilan entre aceptables y favorables. Los terrenos presentan una topografía regular bastante uniforme, con una ligera inclinación en dirección sur-este. Con respecto al nivel del mar, el punto más bajo se sitúa a la carretera regional 332 de Mazarrón.

Dada la agresividad de las aguas selenitosas sobre los aglomerantes hidráulicos ordinarios deberá analizarse previamente a toda realización de obra.

La cuenca hidrográfica pertenece a la Confederación Hidrográfica del Segura.

##### **1.1.4.2.-CLIMATOLOGIA:**

La zona afectada se encuentra en el campo de Mazarrón, por lo que los rasgos climatológicos corresponden a los de dicha comarca. La zona es muy uniforme climatológicamente, benigno de temperaturas, seco y con escasas y concentradas precipitaciones. La temperatura media anual puede fijarse en 18.1 Centígrados con una diferencia media entre máximos (28.1 en Julio



## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

y Agosto) y mínimos (10.1 en el mes de Febrero) de las estaciones registran mínimas absolutas que muy esporádicamente se sitúan por debajo de los 0C. Las heladas son, por tanto, prácticamente inexistentes.

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

### **PRECIPITACIONES:**

El promedio de días despejados es de 82, los nubosos de 217, mientras el promedio de días cubiertos es de tan sólo 67. (Según el periodo 1975-1980). La precipitación media es de unos 300 mm. anuales, y la humedad relativa media es de 57%. El déficit de aguas pluviales es muy grande, llegando a estar la evaporación potencial próxima a los 900 mm. En los datos de precipitaciones, se pone de manifiesto, la extrema sequía estiva: ninguno de los observatorios considerados presenta un mes de verano con precipitaciones superiores a los 9mm. El mes más seco es Julio, con valores ínfimos que no superan los 5 mm.

El volumen de lluvia asciende bruscamente en Octubre siendo esta época la de mayor intensidad. El máximo secundario se presenta entre Enero y Abril, mientras que en Febrero y Noviembre la gráfica muestra un brusco descenso, no tan acentuado como el estival.

Según las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas de protección oficial, los terrenos están incluidos en la zona pluviométrica "Z".

Ante la ausencia de otra regulación normativa, subsidiariamente se considerará en los cálculos de las secciones de lima-hoyas, canalones, cazoletas de recogida de aguas y secciones de tuberías de desagües de pluviales una intensidad de lluvia de  $I=50\text{mm/h}$ .

Como vientos con notable frecuencia, son los del Oeste o Noroeste en los meses invernales y del Este o Sureste en los meses de primavera y verano. El viento más frecuente es de componente Sureste con un 39,7% anual. El "Lebeche" de componente Suroeste, es cálido y seco por proceder del Sahara y lleva en suspensión gran cantidad de partículas sólidas, sopla preferentemente en los meses de primavera y verano. Este viento influye desventajosamente en la vegetación por elevar la aridez, caldear la atmósfera y provocar un aumento de la transpiración, con lo que las plantas se agostan prematuramente.

El asoleo es el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante del Urbanismo siendo el factor más condicionante de la temperatura del aire. Esta varía siguiendo una curva semejante a las de horas-sol, pero retrasándose sus máximos y mínimos poco más de un mes, debido a la inercia térmica de la tierra que tarda más, en enfriarse y volverse a calentar, que la



atmósfera que la envuelve. Es decir, los días más fríos y más calientes no corresponderán con los solsticios de invierno y verano (21 de diciembre y 21 de julio). Estas fechas precisamente serán las que sirvan para los cálculos de los días de mayor o menor temperatura anual.

Por cuanto normalmente los rayos de sol no encuentran siempre el camino abierto hacia la Tierra, sino que existen una serie de obstáculos (nubes, calima, nieblas, etc.) que junto con las obstrucciones solares (edificios, montañas) reducen considerablemente las horas de sol para cualquier punto. Este tipo de soleamiento, el teórico menos el obstruido, es lo que constituye el soleamiento efectivo, es decir que por cada hora de sol teórica solo habrá un determinado porcentaje de efectiva. Para la latitud  $37^{\circ} 1' 30''$  puede suponerse por término medio de asoleo efectivo el 60% del asoleo teórico. Algunos autores se refieren al clima árido del sureste al referirse a las condiciones climatológicas de la región, cuyo rasgo definitivo es la escasa precipitación lluviosa, la más baja de la península y, probablemente, de la Europa Mediterránea. Las lluvias anuales son siempre inferiores a 350 mm., lo que unido a las altas temperaturas, dan como resultado la aridez dominante en el sureste español. En todo caso, en las diferentes clasificaciones existentes, la denominación común aplicada es de clima árido.

La escasa oscilación térmica media, con veranos cálidos y largos, acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves, otoños de agradables temperaturas y primaveras de corta duración, son las características más acusadas. Estas situaciones son debidas al obstáculo natural representado por la Meseta y las cadenas montañosas que limitan la región frente a las borrascas atlánticas, portadoras de lluvia y al alejamiento de las depresiones del Norte del Mediterráneo-golfo de Lyon o Génova-que afecta a parte del Levante Español. Por lo que se refiere a las borrascas sur-atlánticas, que penetran por el estrecho de Gibraltar y giran al noroeste, el área queda a sotavento y defendida por las montañas, quedando únicamente afectada por el sector occidental de dichas borrascas, donde el ascenso del aire es menor y por lo tanto la lluvia.

En cuanto a los vientos, al existir varias cadenas montañosas de sentido suroeste –Noroeste 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.

#### 1.1.4.3.- AFECCIONES HIDRÁULICAS, AMBIENTALES Y ETNOLÓGICAS.

##### **Dominio público hidráulico:**

El ámbito no parece estar afectado por Ramblas según la cartografía disponible.

**Ambientales:**

En cumplimiento de la Legislación Medioambiental de aplicación, se acompaña a este documento de avance el documento de inicio de tramitación de evaluación ambiental.

**Patrimonio histórico y elementos catalogados:**

No se detectan según lo previsto en el PG, zonas con protección cultural. No obstante se someterá el presente Plan especial al informe del Servicio arqueológico municipal.

**1.1.5.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO TERRITORIAL.**

**1.1.5.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE**

El terreno objeto de esta actuación urbanística se encuentra situado AL NORTE del núcleo urbano de Mazarrón, ocupa una extensión de 63.681,56 m<sup>2</sup>; el área de actuación tiene una forma sensiblemente triangular con frente a las calles Salvador Dalí y Juan Carlos I así como por el Norte con vial previsto en el PG y pendiente de ejecución.

La topografía del mismo es inclinada de Norte a Sur en sentido ascendente hacia este último y descendente aproximadamente desde la línea de mitad de la actuación hacia el Sur, lo anterior en el sentido longitudinal. En el sentido transversal presenta en la zona próxima a la calle Salvador Dalí, un acusado desnivel.

La topografía condiciona el trazado viario y la situación de la zona verde de mayor extensión situada de forma que absorbe el desnivel entre la actuación y la calle Salvador Dalí.

La situación del resto de zona verde se considera apropiado por su frontalidad con equipamientos escolares y zonas deportivas existentes.

**1.1.5.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

En la zona de actuación del Plan especial existen varias edificaciones de naves industriales, que se encuentran en funcionamiento en su mayoría. Son todas edificaciones antiguas.

Fuera del ámbito de actuación pero lindando con este existen edificaciones residenciales, que se mantienen dentro de manzanas edificables y no se ven afectadas por la actuación excepto por la posible renovación de servicios sin que estas edificaciones tengan participación económica en ello.

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Las demoliciones de las naves existentes que se tengan que llevar a cabo, se valoraran en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y serán objeto de indemnización.

Se acompaña en anexo, fotografías de todas las edificaciones existentes.

### **INFRAESTRUCTURAS:**

Las infraestructuras existentes son la pavimentación parcial del vial denominado Juan Carlos I que discurre paralelo a la actuación como lindero este, la pavimentación parcial del vial denominado Salvador Dalí que discurre paralelo a la actuación en el lindero Oeste.

Otro factor determinante para la ordenación es la línea de alta tensión que recorre la actuación de este a oeste, lo que determina la realización de viario bajo su vuelo en previsión de su posible soterramiento o de vuelo en caso de que los informes preceptivos así lo determinen. La energía eléctrica aérea de 20 kv, que sirve a distintas líneas trazadas por todo el ámbito y que producen un entramado que hace inviable la actuación, que lleva energía a los centros de Transformación realizados por los distintos propietarios de las edificaciones allí existentes dentro y fuera del ámbito.

Red de alcantarillado al servicio y diseñada para las edificaciones existentes y distribución de agua potable al mismo efecto.

Todos estos servicios, aunque existentes, son deficientes y no reúnen características suficientes para todo el polígono, ni siquiera para completar el frente de fachada a las calles existentes.

- a) Carreteras y Caminos: La red viaria existente limita y da acceso a los terrenos por a través de la calle Salvador Dalí y y calle Juan Carlos I; La actuación está atravesada por un camino público de este a oeste que no tiene la consideración de vial al no estar previsto en el Plan General.
- b) Red eléctrica: En el interior del sector existe una línea de 20 kv. y múltiples derivaciones aéreas de la anterior.
- c) Red de Abastecimiento: En calle Juan Carlos I existe una línea de abastecimiento de agua potable así mismo solo en parte en la calle Salvador Dalí.
- d) Red de Saneamiento: Existe una red de alcantarillado, en la calle Juan Carlos I, totalmente insuficiente para dar servicio a la actuación. La red parcial en calle Salvador Dalí no puede dar servicio a la actuación ya que el gran parte de la actuación que da frente a este futuro vial no ejecutado esta a cota deprimida lo que hará necesario probablemente la instalación de bombeo.

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

- e) Red de Teléfonos: La red existente se encuentra en línea paralela a la calle Juan Carlos I.
- f) Red de Gas: La red de gas no llega a la zona de actuación.

Todas las infraestructuras existentes se desarrollarán de forma pormenorizada en el documento del P.E.

**1.1.5.3 PROPIEDADES SEGÚN CATASTRO:**

Según los datos facilitados por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda, los terrenos incluidos en estos sectores tienen los siguientes propietarios:

**RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES DENTRO DEL ÁMBITO:**

| PROPIETARIOS   | SUP. AFECTADA dentro del ámbito | SUP. TOTAL PARCELA CATASTRAL   | REFERENCIA CATASTRAL  |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1-Agrupación Agrícola Perichan, SL   | 13.425,00m <sup>2</sup>         | 13.425,00m <sup>2</sup>        | 9332011XG4693S0001TJ  |
| 2- Javier Carrión García, Mari Carmen Celdrán Sánchez, Placido Sánchez Atero, Josefa Celdrán Sánchez, Emilio Caña Cabrera, Josefa Celdrán Raja | 5.703,00m <sup>2</sup>          | 5.703,00 m <sup>2</sup>        | 9332010XG4693S0001LJ  |
| 3- Josefa Costa García   | 912,00m <sup>2</sup>            | 912,00m <sup>2</sup>           | 9332009XG4693S0001FJ  |
| 4- José Lardín Vivancos  | 6.866,00m <sup>2</sup>          | 6.866,00m <sup>2</sup>         | 9433002XG4693S0001JJ  |
| 5- Reiter Europa S.L.  | 15.526,70m <sup>2</sup>         | 28.101,00m <sup>2</sup>        | 30026A041000500000ZF  |
| 6- Cayetano Avilés Martínez  | 2.489,00m <sup>2</sup>          | 2.489,00m <sup>2</sup>         | 9433005XG4693S0001ZJ  |
| 7- Francisco Jorquera Legaz  | 2.200,00m <sup>2</sup>          | 2.200,00m <sup>2</sup>         | 9332007XG4693S0001LJ  |
| 8- Mazelec S. Cooperativa  | 1.794,06m <sup>2</sup>          | 2.365,00m <sup>2</sup>         | 9433003XG4693S0001EJ  |
| 9- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.  | 4.785,46m <sup>2</sup>          | 5.520,00m <sup>2</sup>         | 9433001XG4693S0001IJ  |
| 10- José Rodríguez Martín SL   | 429,00m <sup>2</sup>            | 429,00m <sup>2</sup>           | 30026A041001200000ZD  |
| 11- Ainhoa Roca Alburquerque   | 222,07m <sup>2</sup>            | 410,00m <sup>2</sup>           | 9332001XG4693S00001AJ |
| 12- Felipe Alonso Jiménez Pedreño  | 178,16m <sup>2</sup>            | 358,00m <sup>2</sup>           | 9332005XG4693S00001QJ |
| 13- Francisco Méndez Martínez  | 316,00m <sup>2</sup>            | 316,00m <sup>2</sup>           | 9332006XG4693S00001PJ |
| <b>SUMA PROPIETARIOS</b>   | <b>54.851 m<sup>2</sup></b>     |                                |                       |
| <b>AYUNTAMIENTO PATRIMONIAL</b>  |                                 |                                |                       |
| <b>AYUNTAMIENTO DEMANIAL</b>   | <b>8.835,11 m<sup>2</sup></b>   |                                |                       |
| <b>TOTAL</b>   |                                 | <b>63.681,56 m<sup>2</sup></b> |                       |

#### 1.1.5.4 CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

Teniendo en cuenta la situación del ámbito, tal y como se ha expuesto en los puntos anteriores, y contemplando que existen diversas Edificaciones se ordena este, de forma, que con criterios de racionalidad se pueda mantener en situación de legalidad urbanística el mayor número posible de estas.

### **1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y SU ORDENACIÓN.**

#### **1.2.1. ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN-CARACTERÍSTICAS:**

En función de los elementos predeterminados por el Plan General, normativa y trazados, y de las características físicas del territorio se ha optado por una alternativa única que satisface ampliamente la potencial demanda y resuelve adecuadamente la ordenación urbanística y su inserción territorial. Los elementos que condicionan son los siguientes:

- El eje viario principal formado por dos vías que confluyen en un ángulo agudo frente a equipamiento escolar existente.
- La franja con desnivel pronunciado respecto al vial Salvador Dalí debida a la carretera.
- La topografía del terreno.
- Las normas de ordenación, urbanización y edificación derivadas del Plan General Municipal de Ordenación.
- La edificación existente.
- La línea aérea de alta tensión que cruza la actuación de este a oeste.

Las diversas líneas aéreas que atraviesan la actuación como derivaciones de la anterior mencionada.

En concordancia con lo antes expuesto se ha diseñado una red viaria complementada con un viario perimetral que da lugar a la creación de manzanas edificables de diversas dimensiones. La red viaria interior se adapta a la topografía del terreno, conforme a las curvas de nivel y de forma que las vías primarias actúen de colectoras de la previsible circulación.

En el encuentro de estas vías se han dispuesto chafflanes con objeto de resolver las intersecciones, dar fluidez al tráfico y minimizar los accidentes.

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



**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Los espacios libres se han distribuido en 2 grandes áreas con objeto de no disgregar su posible utilización en pequeñas parcelas fraccionadas.

**1.2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.**

1.2.2.1 ESTRUCTURA DEL PLAN ESPECIAL

La superficie total de la actuación es de 63.681,56m<sup>2</sup> se distribuye en la forma siguiente:

Se han delimitado dos unidades de actuación.

UNIDAD DE ACTUACION U.A.1:

| UNIDAD DE ACTUACION U.A.1  |            | SUPERFICIE DE SUELO      | SUPERFICIE EDIFICABLE | %/TOTAL |
|----------------------------|------------|--------------------------|-----------------------|---------|
| MANZANAS INDUSTRIAL IMo 1  |            |                          |                       |         |
|                            | MANZANA M1 | 10.204,00 m <sup>2</sup> | 6.122,40              | 66,56%  |
| INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS F |            | 90,00 m <sup>2</sup>     | 180,00                | 0,59%   |
| ESPACIOS LIBRES VJ         |            | 1.540,46 m <sup>2</sup>  | 15,40                 | 10,05%  |
| VIARIO LOCAL               |            |                          |                       |         |
|                            | VIARIO     | 3.495,44 m <sup>2</sup>  |                       | 22,80%  |
| TOTAL U.A. 1               |            | 15.329,90 m <sup>2</sup> |                       | 100,00% |

Plazas de aparcamiento público previsto en viales..... 31 plazas de ellas 2 de minusválidos.

Aprovechamiento A= 6.122,40 / 15.329,90 = 0,39937 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

UNIDAD DE ACTUACION U.A.2:

| UNIDAD DE ACTUACION U.A.2         |               | SUPERFICIE DE SUELO      | SUPERFICIE EDIFICABLE | %/TOTAL |
|-----------------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|---------|
| MANZANAS INDUSTRIAL IMo 2 y IMx 2 |               |                          |                       |         |
|                                   | MANZANA M2-M6 | 29.578,48 m <sup>2</sup> | 17.747,08             | 61.17%  |
| INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS F        |               | 250,00 m <sup>2</sup>    | 500,00                | 0,52%   |
| ESPACIOS LIBRES VJ                |               | 5.623,14 m <sup>2</sup>  | 56,23                 | 11,63%  |
| VIARIO LOCAL CC                   |               |                          |                       |         |
|                                   | VIARIO CC     | 12.900,04 m <sup>2</sup> |                       | 26,68%  |
| TOTAL U.A. 2                      |               | 48.351,66 m <sup>2</sup> |                       | 100,00% |



**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Plazas de aparcamiento público previsto en viales..... 88 plazas de ellas 4 de minusválidos.

Aprovechamiento A= 17.747,08 / 48.351,66 = 0,36704 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

1.2.2.2.- CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES:

| ACTUACION                     |               | SUPERFICIE DE SUELO      | %/TOTAL |
|-------------------------------|---------------|--------------------------|---------|
| MANZANAS INDUSTRIAL IMo y IMx |               |                          |         |
|                               | MANZANA M1-M6 | 39.782,48 m <sup>2</sup> | 62,04%  |
| INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS F    |               | 340,00 m <sup>2</sup>    | 0,54%   |
| ESPACIOS LIBRES VJ            |               | 7.163,60 m <sup>2</sup>  | 11,25%  |
| VIARIO LOCAL CC               |               |                          |         |
|                               | VIARIO CC     | 16.395,48 m <sup>2</sup> | 26,17%  |
| TOTAL U.A. 1                  |               | 63.681,56 m <sup>2</sup> | 100,00% |

Aprovechamiento A= 23.869,48 /63.681,56 = 0,37483 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Al no tener área urbana definida se entiende como área urbana el propio ámbito de actuación dividido en dos U.A. siendo el diferencial de aprovechamiento entre ambas 9,609%.

1.2.2.3.- SUELO PÚBLICO:

El suelo destinado a uso y titularidad pública lo constituyen los jardines, el viario y las parcelas de infraestructuras:

JARDINES:

La superficie mínima a considerar de acuerdo con el Plan General 10% s/ 63.681,56 m<sup>2</sup>.....6.381,56m<sup>2</sup>.-

En el Plan Parcial se han considerado las siguientes parcelas:

| ZONAS VERDES ZV | m <sup>2</sup> |
|-----------------|----------------|
| U.A.1           | 1.540,46       |
| U.A.2           | 5.623,14       |

RED VIARIA:

Está constituida por la red viaria interior, áreas de aparcamiento interiores de la urbanización.

**RED VIARIA INTERIOR:**

Está constituida por los siguientes elementos:

-Calle tipo T1, corresponde con C/Juan Carlos I, ampliándose el vial hasta conformar un vial de ancho total variable en función de la alineación opuesta, acera existente de ancho variable, calzada de ancho variable en función de la acera existente con ancho mínimo de 7,00 m., aparcamientos de 2,20 m. en línea y acera de 1,80 m.

-Calles tipo T2, corresponde con C/ Salvador Dalí, ampliándose el vial hasta conformar un vial de 12,50 metros de ancho total, con acera de 3,70 m., calzada de 7 m y acera existente en parte del trazado y a realizar en el resto con anchura de 1,80 m.

-Calles tipo T3, de 14.00 metros de ancho total, con acera de 1.80 m., calzada de 3,5 m mediana de 1,2 m. calzada de 3,5 m. aparcamiento de 2,2 m. y acera de 1.80m.

-Calles tipo T4, viales existentes en los que se modifica el ancho de acera para adaptarlo a la orden de accesibilidad, se corresponde con las calles Pintor Manuel Coronado y Pedro herrero, de 10.00 metros de ancho total, con acera de 1.80 m., calzada de 6,4 m acera de 1.80m.

-Calles tipo T5, calle de nueva formación con un solo sentido de circulación, de 10.00 metros de ancho total, con acera de 1,80 m., calzada de 6,40 m. y acera de 1.80 m.

-Calles tipo T6, de 20.00 metros de ancho total, de nueva formación del que la mitad corresponde al ámbito por lo que se realiza con acera de 1,80 m., calzada de 7 m y semi-mediana de 1.20 m.

-Calles tipo T7, de 10.00 metros de ancho total, peatonal con acceso restringido para vehículos de residentes.

La red viaria se realizará mediante la adaptación de los itinerarios peatonales a minusválidos conforme a la ley regional aplicable en el momento de la redacción del proyecto de urbanización de modo que se asegure la accesibilidad de las futuras instalaciones industriales por itinerarios practicables así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

**APARCAMIENTOS:**

Según el art. 124 de la LOTURM en su apartado i, para actividad económica podrá reducir el número de plazas de aparcamiento obligatorias en el 50%.

La red de aparcamientos está constituida por bandas de aparcamientos en las calles tipo T1 y T3. En total el número de aparcamientos es de 119 al aire libre en áreas anexas a la vía pública.

De forma integrada en la edificación se construirán además un aparcamiento cada 100 de edificación.

Por lo que el número total de plazas de aparcamientos en el ámbito a desarrollar mediante el Plan especial será de:

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Aparcamientos   |     |
| Viales públicos | 119 |
| Privados        | 238 |

-Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie mínima de 2.20 x 5'00 m.

En el proyecto de urbanización se señalará la reserva del 2% de plazas para minusválidos de dimensiones 2'20 x 6'50 m. en línea. Por un total de 6 plazas. 2 plazas en la UA 1 y 4 plazas en la UA 2.

**INFRAESTRUCTURAS:**

| Infraestructuras F | SUELO m <sup>2</sup> | EDIFICABLE m <sup>2</sup> |
|--------------------|----------------------|---------------------------|
| Infraestructura 1  | 90                   | 180                       |
| Infraestructura 2  | 250                  | 500                       |

**1.2.2.4.- SUELO DE USO INDUSTRIAL**

Los constituyen los terrenos que según la ordenación se destinan a albergar los usos industriales extensivos:

| MANZANA | SUELO m <sup>2</sup> | EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | EDIFICABLE m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|---|---------------------------|
| M1      | 10.204,00            | 0,6   | 6.122,40                  |
| M2      | 929,51               | 0,6   | 557,71                    |
| M3      | 16.594,51            | 0,6   | 9.956,71                  |
| M4      | 9.262,05             | 0,6   | 5.557,23                  |
| M5      | 1.728,32             | 0,6   | 1.036,99                  |
| M6      | 792,70               | 0,6   | 475,62                    |
| TOTAL   | 39.511,09            | 0,6   | 23.706,66                 |

### **1.2.3. REDES**

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

La red existente de Alta Tensión (transporte), se soterrara o mantendrá aérea según la legislación de aplicación y el informe sectorial correspondiente.

El esquema de trazado quedará grafiado en los planos correspondientes del Plan especial.

#### **1.2.3.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.**

- A) La red de abastecimiento de agua potable está constituida por el entronque a la red general municipal y red de distribución interior de la urbanización hasta las acometidas domiciliarias, bocas de riego y red de hidrantes contra incendios.
- B) El entronque o acometida a la red general municipal se realizará desde la red perimetral, donde exista una red de fundición dúctil de 200 mm y 6 kg de presión. La red será de tipo mallada de forma que obtenga uniformidad de presiones y mejora del servicio ante posibles roturas o cortes por obras.
- C) Se deberán prever arquetas de acometida frente a cada parcela así como la correspondiente red de incendios con hidrantes cada 200 m.(ver código técnico de la edificación)
- D) Bases de Cálculo: Incluye tanto los consumos privados, como riegos, pérdidas y otros. Se considerará una unida de consumo equivalente cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construible. El coeficiente de punta utilizado será 2´4, lo que equivale a un consumo de la dotación indicada en 10 horas.
- E) La red de distribución comprende la instalación de un sistema contra incendios y red de riego. Se tendrá en cuenta un caudal de 500 litros/minuto durante 2 horas con una presión mínima de 10 mca.
- F) Los diámetros interiores mínimos serán de 80 mm para la red de distribución y contraincendios y de 63 mm para la red de riegos y ramales secundarios.
- G) Zonas verdes: Se preverá un caudal de 10 l /m<sup>2</sup>, cuyo riego se realizará con aguas no potables.
- H) Características de la red. Las tuberías de la red se construirán con tuberías de polietileno, con junta y sobre lecho de arena, y teniendo un recubrimiento al menos 80



cm., sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente, a una presión de 2 atmósferas.

#### 1.2.3.2.- SANEAMIENTO:

- A) El esquema de trazado quedará grafiado en los planos correspondientes y será diseñado en función de las características topográficas de los terrenos de forma que se sigan las pendientes naturales del terreno.
- B) Se prevé la instalación de una red separativa para la evacuación de aguas pluviales, Se mejora la existente y a ella se entroncaran los ramales de nueva creación que se estimen necesarios o en su caso en función de los informes sectoriales discurrirán por los viales. En ningún caso se unirá a la red de fecales.
- C) En función de ello se dispone una red completa de saneamiento para las aguas residuales que conducen éstas hasta la estación depuradora.
- D) Para la evacuación de pluviales se dispone de una red discurriendo según las pendientes de la red viaria hasta los puntos de recogida, imbornales, que vierten en los puntos que queden previstos al efecto según informe de infraestructuras de no ser posible discurrirán por los viales.
- E) Se preverán arquetas de acometida frente a parcelas, pozos de registro cada aprox.50 metros y en los cambios de dirección y pendiente.
- F) El diámetro mínimo de la red será de 300 mm. Las acometidas desde parcelas serán de 200 mm. de diámetro.
- G) Bases de Cálculo: Se considera una dotación igual a la indicada para el abastecimiento de agua.
- H) Características de la red. Las tuberías de la red se construirán con tubos de PVC color teja, con junta de goma y sobre lecho de arena, pero siempre siguiendo los criterios de la Ordenanza Municipal de Alcantarillado, procurando que la pendiente de la red se adapte a la del vial por donde discurre, con una pendiente mínima del 4% y teniendo un recubrimiento al menos 1 m., sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente.

#### 1.2.3.3 – ENERGIA ELECTRIA.

- A) La red aérea de alta tensión existente quedará conforme con la previsión subterránea /aérea tal como se deduzca de los informes sectoriales que se deberán solicitar a este efecto.

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

- B) El esquema de trazado quedará grafiado en los planos correspondientes. A partir de la línea aérea del sistema general hasta la urbanización, se prevé el soterramiento de la línea en media tensión hasta los centros de transformación desde donde se distribuye la red interior hasta las acometidas domiciliarias y a la red de alumbrado público yendo todo el cableado subterráneo.
- C) Centros de Transformación: Los Centros de Transformación se situarán en las parcelas de Servicios Técnicos que quedarán previstas en el desarrollo del plan especial en función de las previsiones e informes que deban ser evacuados.
- D) Redes de Baja Tensión: las redes de baja tensión estarán formadas por una serie de anillos cerrados que partiendo de los cuadros de baja tensión de transformadores, rodean las distintas manzanas para dar servicio a los cuadros generales de protección. El suministro será de 380 voltios, en trifásico, estando formado los cables por una terna de fase y 6 neutro, con tensiones de 380 voltios entre fases y 220 voltios entre fase y neutro.
- E) El cable subterráneo de media tensión irá ubicado en una zanja de 1´10 m. De profundidad y 0´60 m. de ancha. Los cruces de calzadas se ejecutarán embutiendo el cable en un tubo hormigonado o pasa tubos.
- F) Bases Genéricas de Cálculo: Las redes eléctricas de baja tensión se calculan como anillos cerrados, capaces de suministrar las potencias demandadas en cada cuadro general de protección o armario tipo urbanización, con una pérdida de potencia inferior a 19 voltios que corresponde al 5%. La potencia demanda en cada punto de consumo se evaluará aplicando los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

**1.2.3.4.- ALUMBRADO PUBLICO:**

A) Todos los viales y demás espacios de uso público deberán quedar iluminados mediante báculos fijos y luminarias de reducción de flujo, de acuerdo con las recomendaciones para la reducción del consumo energético. La iluminación mínima de los viales será la siguiente:

| Nivel Luminoso        |    |
|-----------------------|----|
| Mínimo (lux)          |    |
| Todas las calles..... | 20 |
| Jardines.....         | 15 |

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

La instalación estará prevista con reducción de iluminación y de la potencia consumida a partir de la hora que determine la Ley; la potencia en funcionamiento durante las horas de reducción, estará comprendida entre el 50 y el 60 % del total.

En cuanto a los espacios libres, no es necesario una iluminación de gran uniformidad, admitiéndose zonas de baja iluminación en los espacios menos utilizados, aunque suficiente para garantizar la seguridad del tránsito de peatones.

Será preciso estudiar la distribución y tipo de arbolado para que no exista un desaprovechamiento del flujo luminoso sobre los pavimentos.

### **B) Situación Centros de Maniobra:**

Los cuadros de protección y medidas del alumbrado público, se instalarán en las fachadas de los centros de transformación, de la forma usual al resto de las instalaciones de este tipo de la ciudad.

Constarán de dos armarios: uno, para los contadores de activa y reactiva, y protección general, y otro armario de maniobra del alumbrado público.

El cuadro de maniobra será para dar servicio a dos circuitos de alumbrado permanente y reducido, en sus modalidades de manual y automático, para lo cual dispondrá de reloj programable y célula fotoeléctrica, protegido todas las fases y circuito con sus correspondientes fusibles e interruptores magneto térmicos.

### **C) Características de las redes:** El alumbrado público estará formado por las correspondientes redes y puntos de alumbrado.

Las redes serán subterráneas, formadas por canalizaciones de plástico corrugado protegidos de hormigón, con las secciones tipo en aceras y cruces de calzadas que fija el reglamento de baja tensión.

El cálculo de las secciones necesarias se hará para no sobrepasar las caídas máximas de tensión admisibles, aunque se comprobará la intensidad máxima admisibles por los conductores.

Se colocarán arquetas de hormigón prefabricada en las bases de farolas y arqueta registrable en los cambios de alineación y cruces de calzadas, donde se preverá un tubo de reserva.

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Los báculos serán de chapa galvanizada de al menos 3m/m de espesor, de color blanco, conectados a tierra individualmente con picas de 2 m. de longitud y 16 m/m de diámetro y cable de cobre desnudo de 35 m/m<sup>2</sup>.

Las luminarias de los viales de tráfico rodado serán cerradas herméticamente, de aluminio, con lámparas de sodio de alta presión.

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

### **1.2.3.5.-RED TELECOMUNICACIONES:**

- A) Paralelamente a la red eléctrica, y en subterránea se proyectará la línea de tendido de telecomunicaciones, conforme a las disposiciones del Código Técnico de la Edificación y compañías suministradoras.
- B) Características de las redes: Las redes de telecomunicaciones, serán del tipo subterráneo, no admitiéndose postes en la vía pública o cruces aéreos, no obstante se admitirá en las fachadas las cajas de distribución y las acometidas en caso de resultar necesarias.

Las canalizaciones serán tubos de P.V.C. hormigonados, con las secciones tipo y disposición de los tubos normalizados por las compañías suministradora. Las cámaras y arquetas serán de hormigón armado igualmente normalizadas.

## **2. NORMAS URBANÍSTICAS**

Las ordenanzas del Plan especial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo los siguientes apartados:

### **2.1 NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.**

El presente documento contiene las Normas Regulatoras de aplicación para los terrenos afectados por el Plan especial. Este Plan Especial se ha formulado conforme a las prescripciones del ordenamiento urbanístico del PGOU, LOTURM, Reglamento de Planeamiento y el Reglamento de gestión urbanística y las Directrices de ordenación del suelo industrial de la Región de Murcia.

Las condiciones a que han de sujetarse la edificación y usos previstos por este Plan Especial serán las contenidas en las Condiciones Generales de la Edificación y Condiciones de Uso e Higiene del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, así como las condiciones y recomendaciones que se establecen en las presentes Normas, de este Plan Especial.

**\* Cumplimiento de las Directrices del suelo industrial:**

**Decreto 102/2006, de 8 de Junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación territorial del suelo industrial de la Región de Murcia.**

**CAP.III .Condiciones de mejora paisajística y estética en áreas industriales**

Art. 16 .No es de aplicación

**Cap.III**

**2.1.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

La calificación y ordenación del suelo es la definida en los planos denominados Ordenación Pormenorizada.

En dichos planos se definen:

- a) La estructura urbana de las Unidades de actuación.
- b) Las calificaciones distintivas del suelo.

La calificación del suelo refleja la asignación de los usos pormenorizados que el Plan especial establece para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito. Los suelos calificados como zonas verdes infraestructuras y viario, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Mazarrón.

La calificación del suelo del presente Plan se concreta en los siguientes usos:

- Industrial extensivo (IE) IMo e IMx



## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

- Equipamiento básico extensivo (Espacios libres) (EBE) (jardines) VJ
- Infraestructuras básicas (IB) F

La nomenclatura entre paréntesis es la prevista en el Plan General el resto es la prevista en la orden de la consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se aprueba la Instrucción técnica en materia territorial y urbanística. Estandarización y normalización de instrumentos de planeamiento (ITU-PL1).

Sistemas generales exteriores:

- Sistema general exterior de soterramiento de la Línea Aérea de Alta Tensión existente hasta la conexión que se realice en la actuación así como su trazado interno hasta la salida de la actuación y nueva conexión aérea con la línea existente todo ello en Suelo urbano .
- Sistema general de estación de bombeo de aguas residuales.

### **2.1.2 ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD**

Las condiciones particulares de estas Normas, fijan para cada manzana edificable la superficie máxima edificable, tal como se recoge en los cuadros de edificabilidad correspondientes, que figuran en el cuadro de características establecido en las presentes normas y en el Plano de ordenación.

La edificabilidad será el resultado de aplicar el índice de edificabilidad previsto a la superficie neta de las manzanas resultantes.

### **2.1.3 ESTUDIOS DE DETALLE**

Se llevarán a cabo para aquellos casos que se indique en las Ordenanzas Particulares su necesidad, o cuando quiera modificarse o ajustar algún parámetro de los indicados en el artículo 139 de la LOTURM y en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Se formularán cuando fuere preciso adaptar o completar determinaciones establecidas en el Plan especial en lo referente al señalamiento de alineaciones y rasantes, o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general.

Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 65 a 66 del Reglamento de Planeamiento y artículo 139 y 144 de la LOTURM.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación.

#### **2.1.4 PARCELACIONES**

La parcelación aparece representada en el plano parcelario, con la superficie de cada parcela, no obstante la superficie mínima será la establecida por las ordenanzas para cada zona, pudiendo parcelarse en el ámbito de cada manzana resultan siempre que se cumplan las condiciones que marca cada norma zonal para cada uso.

Los cerramientos de parcela podrán realizarse hasta una altura de cien (100) centímetros mediante elementos opacos, para alturas mayores, como máximo 2 m. se dispondrán cerramientos discontinuos o vegetación.

#### **2.1.5 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Se llevarán a cabo para desarrollar las determinaciones del plan especial en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, ajustándose al mismo.

Comprenderán los planos necesarios para detallar y programar las obras con la precisión necesaria para ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Plan especial que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, y en los artículos 183-187 de la LOTURM.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de las características de las obras
- b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c. Planos de proyecto y de detalles.
- d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios
- e. Mediciones
- f. Cuadro de precios descompuestos
- g. Cuadro de precios unitarios
- h. Presupuesto

Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señala el Pliego de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b. Red viaria con secciones viarias, perfiles longitudinales y transversales.
- c. Pavimentación del viario.
- d. Red de distribución de agua, riego e hidrantes.
- e. Redes de Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f. Red de distribución de energía eléctrica.
- g. Canalizaciones de telecomunicación.
- h. Red de gas
- i. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j. Alumbrado público.
- k. Señalizaciones y marcas del viario.

#### **2.1.6 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

Para el desarrollo del Plan especial será necesaria la formación y formulación del Proyecto de reparcelación, Programa de actuación, Proyecto de urbanización y proyectos de edificación en las unidades de actuación previstas.

#### **2.2 NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN**

La iniciativa de formulación del presente Planeamiento corresponde a los propietarios del ámbito de la Unidad de Actuación.

No obstante y tal y como se ha justificado anteriormente en estas Unidades de actuación existen varias naves construidas y en funcionamiento, por tanto, se pretende ordenar y urbanizar la zona objeto de este Plan especial, para así consolidar un área de uso industrial.

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Se tramita a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón, justificándose, de acuerdo al art. 164 de la LOTURM, existen circunstancias de demanda de suelo y fundamentalmente la ausencia de viales públicos que conforme a la ordenación del plan den servicio a toda la estructura catastral existente.

El Plan Especial prevé como Sistema de gestión el de compensación. No obstante se podrá utilizar cualquiera de los sistemas previstos en la LOTURM para la iniciativa privada mediante la tramitación oportuna.

La redacción de este Plan especial obedece a la obligación impuesta por el propio planeamiento superior para que se redacte a fin de que se complete su estructura viaria y se le dote de unos espacios libres en extensión del 10% de su superficie urbana consolidada.

Se tramitará de acuerdo a los art. 206-211 de la LOTURM.

### **2.2.1 SISTEMAS GENERALES:**

Se ejecutará a cargo de los propietarios.

Previa o simultáneamente a la tramitación del Proyecto de reparcelación de la primera UA que se desarrolle, se debe iniciar la tramitación del proyecto de ejecución de soterramiento de la línea aérea de alta tensión con el objeto de tener la cuantificación económica definitiva y aplicar su coste a cada una de las UA según corresponda. La ejecución del mismo es necesaria para la viabilidad de la actuación, no obstante se estará a lo que resulte de los informes sectoriales. Se considera sistema general a cargo de las dos unidades de actuación.

Respecto de la necesaria estación de bombeo se considerará de igual modo como sistema general a cargo de las dos unidades de actuación y se deberá realizar el proyecto de ejecución previa y simultáneamente a la reparcelación de la primera UA que se desarrolle con el mismo objeto, la cuantificación económica de los gastos de la infraestructura y su justo reparto entre ambas UA.

La ejecución de las dos infraestructuras se llevará a cabo con el desarrollo de la UA 2 pero el coste será repercutido en ambas UA.

### **2.2.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**

El Plan especial delimita dos unidades de actuación, tal y como se define en este documento.

Se establece que la ejecución y urbanización de cada unidad de actuación deberá ser realizada en un periodo de 1 año, en una etapa única para cada una de ellas.

La ejecución de toda la Ordenación de cada Unidad de Actuación se prevé en una sola etapa de 1 año de duración a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Con la ejecución de esta unidad de actuación adquirirán la condición de solar las parcelas mediante la realización del viario y de las instalaciones urbanísticas previstas en el Plan especial dentro de cada unidad.

No procede cesión de terrenos al Ayuntamiento correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo, ya que se trata de un suelo urbano ya ordenado y se tramitará el Plan Especial, con el fin de resolver problemas de accesibilidad al entramado parcelario, situar las zonas verdes previstas en el PG y resolver problemas de infraestructuras deficientes.

Se llevarán a cabo la conexión con las distintas infraestructuras externas al ámbito de actuación, así como las de las infraestructuras de sistemas generales.

### **2.2.3 PLAZOS DE ACTUACIÓN**

El Programa de Actuación se tramitará conforme a lo previsto en el art. 198,199 y 200 de la LOTURM.

El Proyecto de Urbanización de cada unidad deberá presentarse en un plazo máximo de cuatro meses desde la adjudicación al urbanizador.

El inicio de las obras de urbanización se llevará a cabo en un plazo máximo de 2 meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de cada unidad de actuación.

La ejecución de las obras de urbanización de cada UA se ejecutará en una fase única y no podrán exceder en su ejecución total del plazo de un año.

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Las obras del Sistema General de conexión exterior deberán ser incluidas en el proyecto de urbanización de la unidad de actuación 2, si bien, los costes de ejecución corresponden a ambas unidades de actuación según su porcentaje de participación en el justo equilibrio de cargas. En el caso de ejecución de la UA 1 antes que la UA 2 los propietarios de la UA 1 deberán depositar o avalar los costes provisionales previstos de la infraestructura general ante la administración actuante.

Las obras de edificación a realizar en las parcelas resultantes podrán iniciarse simultáneamente a la urbanización, siempre y cuando esté realizada la urbanización básica según marca el Plan General y se deposite aval que garantice la ejecución de la urbanización según artículo 258 de la LOTURM.

El urbanizador está obligado a la conservación de la urbanización en perfectas condiciones hasta la recepción de la misma por el Ayuntamiento.

### **2.3 NORMAS DE PROTECCIÓN, DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES**

Los proyectos de edificación deberán contener las siguientes determinaciones para las mejoras medioambientales de este ámbito:

#### **2.3.1. Fase de Proyecto**

##### Eficiencia energética del edificio:

La orientación del edificio y su distribución interior, siempre que sea posible, será tal que aproveche el calor solar en los espacios vivideros en invierno.

Considerar las formas a priori adecuadas del edificio para cada tipo de clima en función del entorno construido.

Diseñar las fachadas (aperturas y forma) y la distribución interior para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural.

Minimizar aperturas que no estén en fachada sur, en términos de combinación térmico-lumínica.

Incorporar algún sistema de control solar en aperturas orientadas a Sur: elementos pasivos fijos (aleros, voladizos, etc), persianas fijas o móviles, toldos.

Incorporar algún sistema de control solar en aperturas, orientadas a Oeste y Noroeste:

Protección con lamas verticales u horizontales, fijas o móviles.

Diseñar las fachadas y la distribución interior para facilitar la ventilación natural cruzada.

Aislar térmicamente el primer forjado o la solera en contacto con el suelo si el espacio superior que definen es local calefactado.

En zonas en las que el sobrecalentamiento en verano de la cubierta sea muy importante, considerar la utilización de cubiertas con cámara de aire ventilada o cubiertas ajardinadas ya que tienen mejor comportamiento.

Estudiar las posibilidades de utilizar un sistema de cubierta multifuncional.

Evitar que los pavimentos de cubierta estén adheridos e en contacto con la membrana impermeable.

En zonas o en orientaciones de fachadas donde el sobrecalentamiento en verano sea muy importante, considerar la utilización de soluciones o de cerramientos con cámara de aire ventilada o de recubrimiento de acabado exterior formando cámara de aire ventilada con la pared de soporte.

Considerar en construcción tradicional de obra la utilización de piezas o bloques con propiedades térmicas aislantes, de bajo coeficiente de conductividad térmica.

Se dará solución de ruptura a los puentes térmicos.

#### Mejoras Medioambientales y de accesibilidad

Planificar el destino de los movimientos de tierras para aprovechamiento interno o externo.

Preservar la cobertura vegetal del terreno en caso de que exista, se pueda conservar y se pueda reutilizar.

Disponer del estudio geotécnico del terreno antes de realizar el cálculo definitivo del sistema de cimentación.





## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Ajustar los cálculos que define las secciones, dimensión y armado de los elementos estructurales, siempre a partir de los coeficientes de seguridad mínimos exigibles por normativa.

Producción de agua caliente sanitaria mediante energías renovables en al menos el 60% de las necesidades. Se recomienda la utilización de paneles de energía solar térmica.

Incorporación de soluciones arquitectónicas y de diseño de los edificios que optimicen la accesibilidad integral en las zonas comunes de los mismos, teniendo en cuenta las necesidades de personas con discapacidades por razones de edad, reducción de movilidad o de comunicación, comprensión del entorno, etc, incluida o relativa a la seguridad de los mismos.

Organizar los espacios exteriores de forma que se mantengan separadas las zonas de acceso de peatones de las de coches. Diseñar espacios para los ciclistas: carril de bicis de acceso al edificio, lugar de estacionamiento de bicicletas.

Aplicar parámetros bioclimáticos al diseño del edificio para integrarlo a la topografía, vegetación, clima y orientación particulares.

En espacios exteriores utilizar vegetación autóctona, adecuada a las condiciones climáticas del lugar y vegetación resistente a escasez de agua. Considerar la utilización de elementos de agua para crear microclimas exteriores adecuados, controlando el consumo de agua.

Aislar acústicamente los cerramientos de fachadas según necesidades específicas mejorando cuando se pueda lo exigido por normativa.

Todo uso o instalación generadora de ruido deberá aislarse acústicamente siempre que la fuente generadora sobrepase los 45 dbA a un metro, de forma que los valores alcanzados, después del aislamiento, iguallen o mejoren los valores admisibles fijados en las normas para el uso y horario de utilización más restrictiva.

Disponer de una lista de los materiales que tienen componentes tóxicas que pueden provocar emisiones contaminantes para la calidad del aire interior.

Mejoras de diseño arquitectónico y funcionalidad de los edificios

Centralizar los espacios con las mismas funciones: núcleos de instalaciones, locales húmedos y aseos alrededor de zona ventilada.

Repetir al máximo las mismas tipologías edificatorias (criterios de flexibilidad).

Prever espacio para almacén y contenedores separados de materiales reciclables y/o reutilizables.

Disponer de aparcamiento en el mismo edificio, preferiblemente en subterráneo.

Utilizar en paredes de obra con materiales cerámicos o bloques prefabricados, espesor no inferior de 7 cm en divisorias en el interior y no inferior de 15 cm en paredes de separación entre usos diferentes.

Colocar cielos rasos en zonas de servicios y espacios de distribución. En caso de que pasen instalaciones por su interior que sean registrables.

### **2.3.2 Fase de proyecto: Instalaciones**

#### Eficiencia energética en los edificios

Centralizar las instalaciones del edificio. Disponer de espacios ventilados y adecuados para estos usos.

Diseñar las redes de distribución de las instalaciones de forma que sean fácilmente accesibles y manipulables y puedan seccionarse para realizar reparaciones.

Considerar los siguientes factores ambientales en el cálculo de las instalaciones: control solar para temas de ganancias térmicas y de necesidades de iluminación artificial.

Agua: es adecuado disponer de acumulador de agua caliente cuando la demanda de consumo es irregular y de una red de distribución con circuito de retorno del agua caliente.

Calefacción-climatización: utilizar algún sistema de aportación de climatización natural, dimensionar los diversos elementos del sistema de calefacción de forma adecuada y para cada caso en concreto si se quiere obtener la máxima eficiencia en la instalación, aislar térmicamente los elementos de la instalación para evitar pérdidas, los generadores de calor

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

tendrán el marcado energético exigido por R.D. 275/95 debiendo poseer, como mínimo, una estrella, mejorar el aislamiento exigido en normativa, procurando obtener valores del orden de 0,4 w/m<sup>2</sup>k, se mejorará el coeficiente de transmisión térmica global de los edificios Kg, colocando en las superficies vidriadas cristal doble con cámara de aire, realizándose los cálculos justificativos del mismo como si se instalara vidrio simple.

Electricidad: utilizar luminarias de alumbrado interior con diseño de sistemas de máxima eficiencia energética, disponer de algún sistema de aportación de luz natural hacia el interior, utilizar lámparas de bajo consumo, larga duración y alto rendimiento, en edificios o locales no dedicados a vivienda solamente podrán utilizarse lámparas Led. Estos edificios estarán equipados con los medios de control necesarios para optimizar el aprovechamiento de la luz natural sin disminuir la calidad de los parámetros de iluminación. Considerar la instalación de luminarias para espacios exteriores que funcionen con placas fotovoltaicas.

Utilizar algún sistema de control, regulación automática o programación de sistemas de iluminación. Todo espacio iluminado cuya utilización sea temporal estará dotado de regulación mediante temporizadores. Cuando se utilicen fuentes de luz fluorescentes, las reactancias serán de tipo electrónico.

Mejoras medioambientales en las instalaciones:

Saneamiento: considerar diseñar instalaciones separativas de saneamiento para aguas limpia y negras, siempre que el régimen de lluvias lo permita, o haya una uso para el que pueda ser utilizada prever la recogida de agua de lluvia para su posterior reutilización para riego de zonas ajardinadas, diseñar el paso de bajantes de aguas pluviales por el exterior del edificio y con montaje visto. Utilizar sistemas de detección de fugas en tuberías enterradas.

Agua: prever la colocación de una descalcificadora de aguas en zonas con aguas muy duras y de un filtro de partículas en la acometida para evitar la obstrucción de conductos.

Utilizar algún sistema de ahorro de agua en la cisterna del inodoro. Utilizar sistemas de detección de fugas de agua en las tuberías enterradas. Diseñar sistemas de riego adecuados a los consumos necesarios para la vegetación elegida y el clima de la zona.

Calefacción-climatización: en instalaciones de climatización utilizar equipos de Refrigeración que no empleen CFC ni HCFC. Considerar que algunas plantas de interior crean microclimas que pueden ayudar a refrigeración y aireación natural.

Nuevas Tecnologías:

Estudiar la posibilidad de utilizar soluciones con energías alternativas. Conocer los rendimientos de las instalaciones diseñadas y las condiciones óptimas de Funcionamiento.

Todos los edificios dispondrán de zonas de ubicación, con la infraestructura necesaria, en su cubierta, para poder aislar antenas parabólicas. Se dispondrá de una preinstalación adecuada para poder llegar a cualquier usuario con señales de cable que discurran por la vía pública a través de ondas.

### **2.3.3 Fase de proyecto: Materiales de construcción**

Minimizar las emisiones de Radón empleando materiales que no lo contengan, o creando espacios ventilados sobre suelos que lo contengan.

Utilizar algún tipo de material aislante acústico en el forjado antes de colocar el pavimento interior.

Utilizar materiales durables, valorizables (reciclables), fácilmente desmontables, estandarizados.

No utilizar siempre que la solución constructiva lo permita, materiales de aislamiento térmico que utilicen HCFC, como el PUR o el XPS.

Utilizar pinturas y barnices que cumplan la norma UNE 48-300-94 de criterios ecológicos.

Procurar utilizar pinturas, barnices y aceites naturales. Evitar pinturas con disolventes.

No utilizar maderas tropicales, ni aquellas que no dispongan de certificado de origen.

Utilizar materiales inocuos para la salud. No utilizar los siguientes materiales tóxicos:

Plomo o amianto, disolventes o sustancias volátiles, colas con formaldehído.

#### **2.3.4 Fase de Construcción**

Informar al constructor de las obligaciones y leyes ambientales exigibles.

Garantizar las medidas de seguridad y salud en las obras exigidas según normativa específica.

Separar los residuos producidos durante la ejecución de la obra, almacenándolos en contenedores diferentes según el origen del mismo, siempre que exista una infraestructura adecuada para su valorización.

Utilizar elementos auxiliares de ejecución de obra reutilizables. Hacer una buena limpieza de ellos después de su uso.

Controlar las emisiones en obra: ruido, polvo, agua, residuos varios, etc., para minimizar el impacto ambiental en la fase de construcción del edificio.

Realizar los controles de calidad mínimos necesarios para garantizar un resultado final de calidad de la edificación, mediante una empresa dedicada a tal fin.

En trabajos de instalaciones y de sistemas constructivos prefabricados disponer de personal especializado en la tecnología a montar.

Utilizar técnicas de desconstrucción y desmontaje en lugar de realizar un derribo masivo, siempre que exista una infraestructura adecuada para la valorización de los residuos generados.

#### **2.3.5 Fase de Mantenimiento**

Se dispondrán de cuartos de basura con capacidad adecuada para la recogida selectiva de residuos.

Se estudiará la posibilidad de riego mediante una red específica con agua reciclada, de forma coordinada con las previsiones de la urbanización.

Disponer de los planes de mantenimiento habituales preventivos y de los de conservación del buen estado y funcionamiento del edificio. Disponer del Certificado de solidez del edificio.

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Conservar las juntas de estanqueidad de los elementos de cerramiento exterior y de la cubierta para evitar infiltraciones. Mantener limpias las superficies exteriores de estos elementos.

Considerar básico en el mantenimiento los criterios de: durabilidad, accesibilidad, fácil limpieza, facilidad de sustitución, adaptación al uso.

El constructor de edificios deberá disponer de un seguro que cubra los posibles defectos de la construcción durante los diez años siguientes a su finalización.

Disponer de los planes de mantenimiento habituales preventivos y de los de conservación del buen estado y funcionamiento de los sistemas energéticos utilizados y de los consumos de cada una de las instalaciones.

Facilidad de localización y uso de los locales técnicos o espacios donde están montados los equipos para facilitar los trabajos de mantenimiento.

Dado que la tipología de la edificación es de poca altura no se producirá impacto visual.

## **2.4 NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.**

### **2.4.1 Condiciones contenidas en el Plan General**

En cuanto a las condiciones que deberá cumplir la urbanización, serán las contenidas en el Plan General B.7.4.1. y B.7.4.4.(Criterios de Ordenación, Condiciones de diseño de la red viaria), y las que a continuación se indican.

Siguiendo las directrices marcadas por el Plan General, para el desarrollo de las obras de urbanización, se remite a los artículos B.7.4.1. y B.7.4.4 del Plan General, que se refieren a los Planes Parciales, no obstante por similitud en cuanto al instrumento de ordenación, las aplicamos al Plan especial, ya que no recopila ningunas en concreto para un documento de Plan especial.

El texto del Plan General se transcribe a continuación, no siendo de aplicación por completo:

#### ***B.7.4.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN***

*Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:*

- a) *Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.*
- b) *Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.*
- c) *Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.*
- d) *Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.*
- e) *Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.*
- f) *Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.*
- g) *Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.*
- h) *La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su*  
*accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.*
- i) *Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.*
- j) *Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican estos con las áreas centrales.*

#### **B.7.4.4. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA**

1. *El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de las alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.*
2. *La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.*  
*Su ancho mínimo será de 4 m. en sendas peatonales y 1.50 m en aceras.*
3. *En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones. El ancho mínimo de todo vial con circulación rodada será de 9 m.*
4. *Se tenderá a una solución de viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado.*
5. *La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.*
6. *Los espacios para ubicar los contenedores de basura se dispondrán en la vía pública, sin reducción del ancho de viales ni interrumpiendo el paso en aceras ni ocupando espacios de jardines.*





## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

*Sus dimensiones mínimas serán de 1,10 m x 2,20 m. Su número se calculará a razón de uno cada 30 unidades (viviendas/100 m<sup>2</sup> de LC) o fracción.*

En nuestro caso se diseñaran en el proyecto de urbanización zonas de recogida selectiva.

### **B.7.4.5. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS**

- 1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.*
- 2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.*
- 3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.*
- 4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.*

Además de estos parámetros generales marcados por el Plan General, las exigencias en lo referente a infraestructuras se complementan con las siguientes directrices:

### **2.4.2 Condiciones propuesta Plan Especial**

#### **2.4.2.1 Condiciones generales de urbanización**

El proyecto de urbanización que debe redactarse para la ejecución del Plan especial se ajustará a lo dispuesto en LOTURM, artículo 183 a 187, y 234, así como a los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y Normas urbanísticas del P.G.O.U.

El proyecto de Urbanización desarrollará el presente Plan especial, tanto en las exigencias contenidas en su texto como en la documentación gráfica. Cumplirá las condiciones estipuladas en el "Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización" y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Utilizará preferentemente el diseño de los elementos de urbanización que estén homologados y normalizados.

Las previsiones y esquemas de trazado, dimensionamiento y características de las distintas redes de servicios del Plan especial, podrán modificarse, previa justificación técnica, en el Proyecto de Urbanización. Las obras de jardinería y de mobiliario urbano se atenderán en lo posible a la localización indicada en planos y a las especificaciones contenidas en el articulado del presente Plan.

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Los proyectos específicos de redes o instalaciones que hayan de depender de las compañías concesionarias o adjudicatarias concretas, tales como los de abastecimiento de agua, red de energía eléctrica y red de canalizaciones de telecomunicaciones, redes de gas se realizarán de acuerdo con la normativa sectorial y de las empresas adjudicatarias del servicio,(cuando proceda), las cuales certificarán su conformidad a los correspondientes proyectos específicos, condición sin la cual no podrán ser aprobados definitivamente los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los proyectos de urbanización deberán contener las siguientes determinaciones para las mejoras medioambientales y funcionales de este ámbito:

- Ahorro Energético y mejora de las condiciones estéticas y de servicio de los elementos de alumbrado público.

- Reducción de los consumos de alumbrado público mediante la utilización de lámparas de bajo consumo.
- Reducción y mejora de niveles de iluminación, mediante utilización de sistemas ópticos en elementos de iluminación tradicionales de parque y aceras.
- Utilización de luminarias y soportes de diseño integrado con las mismas, que mejoren las condiciones estéticas del entorno y las de servicio y mantenimiento.
- Utilización del alumbrado en la propia jerarquización de las vías.
- Mejoras medioambientales y de accesibilidad
- Reducción del impacto ambiental debido a los tendidos aéreos de líneas eléctricas existentes, mediante su enterramiento.
- Reducción del nivel de ruidos derivado de las vías de alta intensidad de tráfico exterior al ámbito, mediante la creación de zonas verdes en los límites de dichas vías.
- Mejora de las condiciones ambientales en viario mediante la plantación de arbolado de alineación en el mismo siempre que sea posible.
- Reducción de la contaminación lumínica, mediante la utilización de luminarias en elementos de iluminación tradicionales de parques y jardines.
- Incorporación de soluciones constructivas y de diseño que optimicen la accesibilidad integral, teniendo en cuenta las necesidades de peatones con discapacidades por

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

razones de edad, disminución de movilidad o de comunicación, comprensión del entorno, etc.

- Mejoras de diseño de la red viaria y acabados en pavimentación y mobiliario urbano
- Diferenciación clara de los distintos tipos de tráfico (vehículos, peatones etc) con espacios reservados para cada uno de ellos, bien delimitados y con texturas distintas.
- Aceras amplias en las vías donde se prevea mayor tráfico peatonal con protección verde frente al tráfico de vehículos.
- Anchura mínima de las aceras 1,50 m según señala el P.G.O.U. aunque se han previsto de 1,80 m. en cumplimiento de la orden VIV/561/2010.
- Utilización de baldosa de adoquín en los pavimentos peatonales.
- Utilización de bordillos en chaflán en delimitación de aceras, medianas, etc.
- La pendiente del aparcamiento deberá realizarse hacia la calzada.
- Mejoras en el diseño y construcción de las redes de servicios
- Saneamiento separativo siempre que sea posible.
- Tanques de retención de las aguas pluviales
- Automatización de la red de riego del arbolado de alineación de las zonas verdes.
- Diseño de las zonas verdes atendiendo a un menor consumo de agua en ellas.
- Evitar los tendidos aéreos provisionales de redes eléctricas o telefonía.
- Control de afecciones a la urbanización y coordinación de la misma con la obras de edificación.
- Realización de un estudio de optimización de la ubicación de redes de servicios en la vía pública, según los casos, teniendo en cuenta la normativa existente y a la necesidad de realizar las excavaciones en parcela con garantía de no afección a dichas redes.
- Estricto control de las afecciones a la vía pública derivadas de las obras de edificación, confinando éstas en lo posible en el ámbito de las respectivas parcelas en lo relativo a acopios, instalación de grúas, etc., permitiéndose sólo con carácter excepcional las ocupaciones de la vía pública con los citados elementos y garantizándose en su caso, las reparaciones de los deterioros que puedan producirse por dicha utilización.
- Definición de los puntos de acometidas de todos los servicios a cada parcela, de forma coordinada con la realización de la urbanización, para evitar la rotura de pavimentos posteriores.

### 2.4.2.2 Excavación, movimiento de tierras, pavimentos y aceras

1. Los pavimentos serán preferentemente de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapa, dimensionados en función de las cargas que deban soportar. En calles con

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

pendiente elevada u otros casos podrán acabarse con hormigón, justificándolo adecuadamente.

2. Los bordillos serán de hormigón bicapa o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante. El tipo de bordillo será C-7 terminado en chaflán.

3. El diseño de las aceras, bordillos, accesos a edificios, etc., se realizará de tal modo que no se produzcan barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación de personas con minusvalías físicas.

4. Los proyectos y obras de Explanación y Pavimentación contemplarán la eliminación de barreras arquitectónicas y concretarán las medidas adoptadas para la misma (rebaje de bordillos, rampas alternativas, diferenciación de pavimentos, etc.), sin perjuicio de cumplimentar la normativa vigente en tal sentido.

5. Las redes viarias establecidas en el presente documento podrán ser objeto de reajustes a nivel de proyecto de urbanización de acuerdo con el grado de concreción que a éste corresponde y seguirán las siguientes indicaciones:

- Tratamiento homogéneo de aceras, bordillos, calzadas, alcorques, señalización, elementos de alumbrado, etc, como:
- Calzadas: Asfalto bicapa
- Bordillos: Hormigón rebajados (tipo C-7)
- Aceras: Adoquín
- Cuidado y diseño de los elementos de mobiliario urbano: bancos, papeleras, etc.
- Bajo las aceras discurrirán las redes de electricidad, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y gas. Bajo la calzada las redes de saneamiento.

6. Las anchuras de aceras, calzadas y estacionamientos podrán ser reajustadas a nivel de Proyecto de Urbanización, sin que ello implique modificación del presente Plan especial, siempre que se cumplan las siguientes estipulaciones:

Que la anchura total de la vía, entre alineaciones, no sea modificada.

Que el número de estacionamientos previstos o posibilitados a través del presente Plan Especial no se vea disminuido como consecuencia de tal modificación con la excepción de los vados que resulten necesarios para el acceso controlado de vehículos a las parcelas.

Que la modificación no conlleve reducción alguna de la superficie de espacios libres de uso público anejos a la red viaria.

En cualquier caso, tales reajustes deberán quedar justificados en los preceptivos Anejos de "Reajustes con relación al Plan especial" de la Memoria Resumen y del Proyecto de Explanación y Pavimentación, y/o en el correspondiente Estudio de Tráfico y Aparcamiento.

7. Los espacios libres de uso público serán objeto de tratamiento de superficies mediante pavimentación adecuada, adaptarán su diseño a su propia finalidad de áreas estanciales.

Los proyectos y obras de pavimentación viaria se ajustarán a las estipulaciones del P.G.O.U. en los epígrafes B.7.4.1 y B.7.4.4. Así como a la reglamentación de firmes, que resulte procedente en función de la materia.

#### 2.4.2.3 Abastecimiento y distribución de agua potable.

1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.

2. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes; se utilizarán preferentemente tuberías de fundición, con diámetro interior mínimo de 80 mm, excepto en acometidas a parcela que podrá ser de polietileno de diámetro mínimo 40 mm.

3. La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 3 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm., deben preverse válvulas reductoras.

4. La dotación mínima, incluyendo servicios comunes, será de 250 litros/hab x día y 40 m<sup>3</sup>/día x Ha de suelo terciario. Cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 1 día.

5. En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa vigente, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

6. Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor de 1 metro; en condiciones especiales y previa justificación puede reducirse a 0,50 m.

7. Los cálculos para el dimensionado de la red de abastecimiento se realizarán considerando una dotación no inferior a 250 litros diarios por habitante, y un caudal punta no inferior a dos veces y media el caudal medio.
8. La dotación de hidrantes no será inferior a una cada 200 metros y su ubicación se establecerá en puntos de fácil acceso para vehículos-cisterna. La acometida del hidrante será directa a la red general de abastecimiento mediante conducción de diámetro interior no inferior a 100 mm, y el caudal de suministro de cada hidrante no será inferior a 5 litros/segundo.
9. Las conducciones de las redes de abastecimiento, riego e hidrantes serán de fundición de diámetro mínimo 80 mm, en red mallada, recibándose sobre lecho de arena, y rellenándose las zanjas de arena y el resto con productos granulares de préstamos, discurriendo toda ella por debajo de las aceras.
10. En el caso de utilizar conducciones de material diferente será preceptiva la conformidad de la Compañía de Aguas a la utilización de dichos materiales.

#### 2.4.2.4 Saneamiento y alcantarillado.

1. La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce.
2. El sistema será separativo. En la red de pluviales se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida mayor de 600 m<sup>2</sup>, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora en caso de que no exista posibilidad de conexión a red existente o punto de vertido se dispondrá en superficie.
3. Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 75 metros de distancia mínima.
5. Los conductos serán de PVC, color teja sn-4 para la red de saneamiento y de conexión entre imbornales, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibándose sobre lecho de arena u hormigón para el caso de las tuberías de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro apisonadas, y hasta 20 cm por encima de la generatriz.
6. El vertido se hará necesariamente a la red municipal.

7. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.
8. El sistema de saneamiento será separativo. El caudal de aguas negras será igual al correspondiente al de abastecimiento de agua y para el cálculo de los caudales de agua de lluvia se establecerá una lluvia de cálculo equivalente a un chubasco no inferior a 160 litros/segundo x hectárea durante quince minutos, o se dimensionará de acuerdo con las normas de urbanización vigentes.
9. Fuere cual fuere el diámetro de cálculo resultante, no se adoptarán conducciones de diámetro interior inferior a 300 mm. Se justificarán los diámetros en función del caudal.
10. El trazado de las conducciones de saneamiento se establecerá bajo calzada y de no ser ello posible bajo estacionamientos.
11. El material de las canalizaciones será PVC sn-4 color teja para la red de saneamiento y hormigón para la red de pluviales.
12. Las tuberías se recibirán sobre lecho de arena para el caso de las conducciones de PVC, y sobre lecho de hormigón o arena, dependiendo del diámetro, para las conducciones de hormigón. Se rellenarán con arena los laterales y 20 cm por encima de la generatriz superior del tubo.
13. Los pozos serán de hormigón en masa con conos excéntricos, se dispondrán cada 75-100 m y en los cambios de dirección.

#### 2.4.2.5 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

1. Los proyectos de redes de alimentación eléctrica deberán ajustarse a la normativa e instrucciones de la compañía suministradora y obtener aprobación de los Servicios Técnicos.
2. Las redes de alimentación y distribución serán subterráneas, discurrirán bajo las aceras. Las líneas de M.T. se colocará como mínimo a 1 m de profundidad. Los centros de transformación se harán de acuerdo a la normalización adoptada por la compañía distribuidora y estarán dotados de doble alimentación.
3. Las necesidades de energía eléctrica para cálculo de demandas serán como mínimo las siguientes:
  - Industria 125 w/m<sup>2</sup>
  - Locales comerciales 100 w/m<sup>2</sup>
  - Oficina 100 w/m<sup>2</sup>
  - Centros de enseñanza 500 w/m<sup>2</sup>
  - Alumbrado público 1,5 w/m<sup>2</sup> de vial



4. Las condiciones mínimas exigibles al alumbrado público en cuanto se refiere a niveles de servicio serán las siguientes:

#### ILUMINACIÓN UNIFORMIDAD

Redes principales 20 lux

Redes secundarias 14 lux

Las luminarias se montarán sobre columnas troncocónicas de 12 metros de altura y de color a elegir. La instalación será subterránea bajo tubo corrugado bicapa, todo ello confinado en hormigón.

#### 2.4.2.6 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Las obras de jardinería y mobiliario urbano se ajustarán en lo posible a la localización indicada en los planos y a las especificaciones contenidas en el presente Plan Parcial.

La elección de especies de jardín se hará de forma que se elijan las más adecuadas a la climatología.

Se instalarán fuentes provistas de desagüe en número mínimo de una por cada hectárea ajardinada.

El mobiliario urbano se ajustará a modelos normalizados.

#### 2.4.2.7 RED DE GAS

La norma básica del Sector gasista es la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, con las diversas modificaciones que se han ido introduciendo con el objetivo, entre otros, de trasponer las diferentes Directivas Europeas de aplicación (1998/30/CE;2003/54/CE;2009/73/CE). En esta Ley del Sector de Hidrocarburos se describe el régimen de actividades del sector gasista y las diferentes infraestructuras que lo componen.

En desarrollo de dicha norma, el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y los procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

El Real Decreto 949/2001, de 3 de agosto, regula por su parte el acceso de terceros a las instalaciones gasistas y establece un sistema económico integrado del sector de gas natural.

La normativa técnica de construcción y mantenimiento de redes que resulta de aplicación es el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias, así como la Orden de 18 de noviembre de 1974 por la que se aprueba el

Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos en lo que no contradiga a aquél.

## **2.5 NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **2.5.1. CONDICIONES GENERALES**

Las condiciones particulares de cada una de las zonas, se aplican conforme a lo indicado en la ordenanza 8 y 15 del PGOU, regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y usos de cada una de ellas en función de su localización, aunque en el mismo se introducen modificaciones.

En función de los objetivos diferentes que el Plan especial persigue en cada lugar, y de su uso característico, el sector se ha dividido en zonas de la siguiente forma.

División en zonas:

- (1) INDUSTRIAL EXTENSIVA ZONA 1 Y 2.
- (4) DOTACIONAL VERDE PÚBLICO-EQUIPAMIENTO BÁSICO EXTENSIVO
- (5) INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y BOMBEOS)

Para estas zonas el presente Plan Especial, a través de estas Normas, regula su desarrollo mediante condiciones particulares determinadas para cada una de ellas.

### **2.5.2 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

#### **ORDENANZA 1:**

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1:**

#### **EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EXTENSIVA IMo1 (IE1)**

##### **Artículo 1.1. Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con la descripción IMo1 (IE1)

**Ordenanza según el PGOU vigente**

## **8.- ZONA INDUSTRIAL EXTENSIVA IMo1 (IE1)**

\*\*\*\*\*

### **8.1 - USO GENERICO**

Industrial

### **8.2 - TIPOLOGIAS PERMITIDAS**

#### **8.2.1 - TIPOLOGIA ARQUITECTONICA CARACTERISTICA:**

Edificios mixtos formados por naves industriales y espacios comerciales, de oficinas o auxiliares del uso característico, de dos plantas, con acceso y solar propio, separada de todos sus linderos.

### **8.3 - USOS O ACTIVIDADES**

#### **8.3.1 - USOS COMPATIBLES:**

Equipamientos (excepto docentes)

#### **8.3.2 - USOS INCOMPATIBLES:**

Residencial

Equipamientos Básicos Docentes (EBD)

### **8.4 - CONDICIONES ARQUITECTONICAS:**

- Edificabilidad ..... 0.6 m2/m2.
- Altura máxima.....10.0 m.
- Parcela mínima.....600 m2.
- Ocupación máxima..... 60 %
- Retranqueo mínimo a linderos y vial: 5 m.
- Aparcamientos mínimos: uno cada 100 m2. de edificación

Así es como viene definido en la ordenanza del Plan general, se aplicara conforme a este en todas sus condiciones.

Pero dado, que en el ámbito tenemos edificaciones existentes, se ha previsto eliminar el retranqueo a viales y mantener el retranqueo obligatorio a linderos privados, en las zonas edificadas, por lo que se define Zona 2 con su ordenanza que quedaría del siguiente modo:

## **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN**

### **INDUSTRIAL EXTENSIVA IMx2 (IE2)**

**Artículo 1.1. Ámbito y características**

2. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con la descripción IMx2 (IE2)

**Ordenanza según el PLAN ESPECIAL**

**8.º- ZONA INDUSTRIAL EXTENSIVA IMx2 (IE2)**

\*\*\*\*\*

**8.º1 - USO GENERICO**

Industrial

**8.º2 - TIPOLOGIAS PERMITIDAS**

**8.º2.1 - TIPOLOGIA ARQUITECTONICA CARACTERISTICA:**

Edificios mixtos formados por naves industriales y espacios comerciales, de oficinas o auxiliares del uso característico, de dos plantas, con acceso y solar propio, separada de todos sus linderos.

**8.º3 - USOS O ACTIVIDADES**

**8.º3.1 - USOS COMPATIBLES:**

Equipamientos (excepto docentes)

**8.º3.2 - USOS INCOMPATIBLES:**

Residencial

Equipamientos Básicos Docentes (EBD)

**8.º4 - CONDICIONES ARQUITECTONICAS:**

- Edificabilidad ..... 0.6 m2/m2.
  - Altura máxima.....10.0 m.
  - Parcela mínima.....150 m2.
  - Ocupación máxima..... 100 %
  - Alineación obligatoria a fachada principal que da a los viales públicos
- Retranqueo mínimo a linderos privados: 0 m.

**-Retranqueos mínimos.:** alineación obligatoria a vial público, y se permitirán retranqueos, por manzanas completas o parte de las mismas y siempre mediante la redacción de Estudio de Detalle

- Aparcamientos mínimos: uno cada 100 m2. de edificación

La norma de la ZONA INDUSTRIAL EXTENSIVA IMx2 (IE2), se completa con los siguientes artículos:

**Artículo 8.'5. Parcela mínima**

1. La parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup>, dando frente a vial rodado, peatonal o espacio libre público.

**Artículo 8.'6. Separación a linderos y retranqueos**

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será 0 m.
2. La separación a los linderos laterales será 0 metros.
3. Para los casos en que se queden medianeras vistas por diferencias de retranqueo entre parcelas colindantes, deberán ser tratadas como fachadas.
4. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga.

**Artículo 8.'7. Ocupación**

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente del cien por ciento (100%).
2. Será obligatorio disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, situada en el interior de la parcela.

### **Artículo 8.'8. Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en (0,60) metros cuadrados por metro cuadrado. La superficie edificable de cada parcela no podrá exceder del valor señalado en el cuadro de superficies y en el cuadro de características incluido en la presente memoria. El índice de edificabilidad será el que aparece grafiado por manzanas en plano de zonificación.

3. Se permiten las transferencias de edificabilidad entre las parcelas situadas dentro de la misma manzana.

### **Artículo 8.'9. Altura de cornisa**

1. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

2. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de diez (10,00) metros, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja, dicha cota de origen y referencia se situará sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

3. La altura máxima en cubrera será de 11,00 m, pudiendo modificarse dicha altura en proyectos de manzana completa.

4. Por la tipología edificatoria, se aclara que la altura libre interior máxima de 10,00 m, serán contados hasta el nivel inferior de las cerchas o elementos estructurales de cubierta. En caso de pórticos peraltados, hasta el nivel de apoyo inferior sobre los pilares de fachada.

5. Son admisibles por encima de dicha altura, los elementos de instalaciones Indispensables para la actividad.

6. Se autoriza la construcción de entreplantas siempre que no ocupen la primera crujía de la edificación, computando a efectos de edificabilidad.

7. Se autoriza la construcción de una planta bajo rasante siempre que no sobrepase su altura en cualquier punto cien (100) centímetros, medida desde la rasante oficial de la calle, hasta la cara inferior del forjado.

#### **Artículo 8.'10. Altura de pisos**

La altura de pisos será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

1

#### **Artículo 8.'11. Usos autorizables**

Aquellos que permitan la compatibilidad indicada en el artículo 8 del PGOU que son equipamientos (excepto docentes).

#### **Artículo 8.'12. Condiciones estéticas**

En los frentes de parcela las cubiertas deberán taparse mediante antepechos, excepto en proyectos de conjunto en edificios de manzana completa que se justifiquen estéticamente.

Los rótulos se colocarán en fachadas o en el interior de la parcela.

#### **Artículo 8.'13. Medidas correctoras contra el ruido y vertidos**

Quedan prohibidas las industrias que produzcan vertidos líquidos industriales que contengan los componentes y las características que de forma enumerativa quedan agrupadas por similitud de efectos en el anexo 2 del Decreto 16/99 sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

Según la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, dentro de su disposición adicional Quinta "Vertidos de aguas residuales al alcantarillado, indica que aquellas solicitudes que se efectúen posteriores a la entrada en vigor de esta Ley no se podrán efectuar de forma independiente.

Las actividades se desarrollarán sin sobrepasar los niveles fijados por la legislación para este tipo de uso del suelo, que según el Decreto 48/1998, de protección frente al ruido será de 70 dB(A) para el periodo diurno y 60 dB(A) para el periodo nocturno (medidos dichos niveles en Leq).



## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

Quedan prohibidas las industrias nocivas e insalubres. Están prohibidos los vertidos al alcantarillado de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos, materiales coloreados, residuos corrosivos, residuos considerados tóxicos y residuos o isótopos radiactivos. Los parámetros exigidos para los vertidos vendrán marcados por la ordenanza de vertidos del Ayuntamiento, que marcará los límites admisibles.

En cuanto a la emisión de olores, deberán tener los sistemas que aseguren que su actividad no produce olores que puedan deteriorar el nivel de vida de las viviendas cercanas, en caso de que las actividades instaladas sean susceptibles de producir olores desagradables.

En cuanto a emisión de partículas y otros compuestos contaminantes al exterior, se minimizará cumpliendo la legislación vigente en la materia.

**EN EL PLAN GENERAL SE INCUYEN ADEMÁS COMO CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS , LO QUE SE INDICA CONTINUACIÓN :**

### **9.8. USO INDUSTRIAL: Definición y clases**

1.- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) *Producción industrial , que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales , e incluye funciones técnicas , económicas y espacialmente ligadas a la función principal , tales como la reparación , guarda o depósito de medios de producción y materias primas , así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas , instaladores , fabricantes ,pero sin venta directa al público .*
- b) *B) Almacenaje y comercio mayorista , que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito , guarda o almacenaje de bienes y productos , así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias mercancías propias del comercio mayorista . asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del usos terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.*
- c) *Reparación y tratamientos de producción de consumo doméstico ,que comprenden aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individualizables , por procedimientos no seriados o en pequeñas series , que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios .*

**2.- A LOS EFECTOS DE SU PORMENORIZACION EN EL ESPACIO Y EL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES PARTICULARES SE DISTINGUEN LAS SIGUIENTES CLASES:**

- A) Industrias en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.*
- b) Mini polígonos industriales: Cuando al actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño organizados con elementos urbanos preparados específicamente, insertos en la trama urbana, en áreas de usos característico no industrial y que comparten instalaciones y servicios.*
- c) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.*

#### **9.8.1. Aplicación:**

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

1.- Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación e en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

2.- las presentes Normas , así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales , sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes se consideraran de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual , tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma , como para las ya instaladas cuyos ruidos , vibraciones , emisiones de humos , etc, sobrepasen los límites que en ellas se fijen .

### **9.8.2. Actividades compatibles**

Se consideran compatibles con el uso de cada zona las que se indican expresamente en cada norma de zona de este Plan General.

## **ORDENANZA 2:**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:**

#### **15.- ZONA DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS F (IB)**

\*\*\*\*\*

##### **15.1 - USO GENERICO: Infraestructuras Básicas**

##### **15.2 - TIPOLOGIAS PERMITIDAS**

###### **15.2.1 - TIPOLOGIA ARQUITECTONICA CARACTERISTICA:**

15.2.1.1 - Edificación independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, y destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

##### **15.3 - USOS O ACTIVIDADES**

**15.3.1 - USOS COMPATIBLES:** Solo se consideran compatibles con los usos descritos para cada terreno calificado de esta forma, los que sean complementarios del uso principal y no supongan perjuicio para el normal desarrollo de las actividades que le son propias.

###### **15.3.2 - USOS INCOMPATIBLES:**

Residencial de cualquier tipo

Industrial o Equipamientos que no puedan englobarse en los usos compatibles descritos en el apartado anterior.

#### **15.4 - ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente esta destinado cada parcela. En el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio se indica con un número la referencia de las características específicas de la parcela que se describe en la memoria del PGOUM.

Las actividades que se consideran específicas de este uso son las siguientes:

- Tratamiento de basuras
- Cementerio
- Gasolinera
- Deposito de agua
- Subestación de electricidad
- Depuradora de aguas fecales
- Bombeos de aguas fecales

#### **15.5 - CONDICIONES ARQUITECTONICAS:**

|  |       |         |
|--|-------|---------|
| 15.5.1 - Edificabilidad                  | ..... | 2 m2/m2 |
| 15.5.2 - Retranqueo mínimo a vía pública | ..... | 0 m.    |
| 15.5.2 - ocupación                       | ..... | 100%    |
| 15.5.3 – Número de plantas               | ..... | 3       |

#### **ORDENANZA 3:**

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE PUBLICA-EQUIPAMIENTO BÁSICO EXTENSIVO VJ y VE (E.B.E.):**

#### **12.- DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS EXTENSIVOS VJ y VE (EBE)**

\*\*\*\*\*

#### **12.1 - USO GENERICO:**

##### **Equipamiento Básico**

#### **12.2 - TIPOLOGIAS PERMITIDAS:**

### **12.2.1.-TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:**

**12.2.1.1-** Instalaciones de superficie con edificaciones mínimas de carácter auxiliar de una planta como máximo, independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, excepto de vía pública, destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

### **12.3 - USOS O ACTIVIDADES**

#### **12.3.1 - USOS COMPATIBLES**

Las actividades específicas de este uso genérico.

#### **12.3.2 - USOS INCOMPATIBLES:**

Residencial -Industrial

#### **12.4 - ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente esta destinado cada parcela. Cuando no se especifica la actividad específica se entiende que la compatibilidad se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados. *En el presente Plan especial se ha previsto el uso de espacios libres.*

##### 1 - Deportivo:

- Pista de atletismo.    - Pista Polideportivo.
- Campo de futbol.    - Pistas de tenis.

##### 2 - Espacios libres:

- **Jardines. VJ y VE**
- **Juegos y recreo de niños.**
- Plazas y caminos peatonales.

##### 3 - Aparcamientos

### **12.5 - CONDICIONES ARQUITECTONICAS:**

#### 12.5.1 - Edificabilidad :

- a) Deportivo ..... 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Espacios libres .....0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### 12.5.2 - Altura máxima ..... 2.7 m. y/o 1 p

12.5.3 - Retranqueo mínimo a vía pública..... 3.0 m

**ORDENANZA 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTROS DE TRANSFORMACIÓN FE (C.T.):**

**Artículo 4.1. Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 5.
2. Su uso cualificado es de infraestructuras eléctricas, para centros de transformación.

**Artículo 4.2. Parcela mínima**

No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo ubicarse en cualquier parcela delimitada cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

**Artículo 4.3. Usos autorizables y tipología arquitectónica**

Solo se permitirá la instalación en dichas parcelas de módulos prefabricados homologados para dicho uso, que albergaran los centros de transformación en su interior, estando prohibido otro tipo de edificación.

**Artículo 4.4. Separación a linderos y alineación oficial.**

Se dejará un espacio libre alrededor de 1,00 m de ancho, de manera que la separación a linderos será siempre de 1,00 m, pudiendo en cambio alinearse a alineación oficial.

**3. PLAN DE ACTUACIÓN**

Incluido en parte en Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación

**3.1. GENERALIDADES , TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS:**

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

La terminología de conceptos a aplicar será la prevista en la orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se aprueba la instrucción técnica en materia territorial y urbanística. Estandarización y normalización de instrumentos de planeamiento (ITU-PL1). Y la del Plan general de Mazarrón que se grafía entre paréntesis en toda la documentación del presente avance de Plan Especial.

### **3.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Compensación para ambas unidades de actuación, aunque podrá adoptarse cualquiera de los sistemas previstos en la LOTURM para la iniciativa privada utilizando el sistema oportuno.

Generalidades:

- A) Este Plan Especial se formula directamente por el Ayuntamiento de Mazarrón. Los propietarios de los terrenos incluidos dentro de su ámbito estarán obligados al cumplimiento de las siguientes cargas:
- Efectuar las cesiones de terrenos previstas en este Plan Especial
  - Sufragar los costes de urbanización en la cuantía que se justifique en el Proyecto de Liquidación de Obra correspondiente.
- B) Los costos de urbanización comprenderán los siguientes conceptos:
- Las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua, alumbrado público, electrificación, telefonía, mobiliario urbano, arbolado, y jardinería.
  - Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de este Plan Especial.
- El coste del Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.
- El coste de las obras exteriores e interiores de infraestructura necesarias.
- C) Las obligaciones y cargas de los propietarios de los terrenos de este Plan Especial serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante reparcelación. El incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística y por lo indicado en este Plan Especial habilitará al Ayuntamiento de Mazarrón para expropiar los terrenos afectados.

## **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

- D) La cesión del 10 % del aprovechamiento no procede por ser una reordenación de suelo urbano consolidado, para la apertura de viales que den servicio a titulares catastrales que no disponían de estos y localización del 10% de zonas verdes previsto en el Plan General y resoluciones de la CARM.
- E) Según el artículo B.8.1.9 en su apartado 2: “ Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentre en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el propio plan, se consideran a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo” En base a lo anterior se ha procedido a la división en dos UA ya que la nombrada como UA 1 estaría dentro del supuesto mencionado, sirviendo el Plan Especial para ordenar la configuración de la zona verde y la cesión del ensanchamiento de viales.

### **3.3. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

El régimen urbanístico del suelo será el correspondiente al suelo urbano.

Calificación del suelo (Usos pormenorizados):

Industrial extensivo IM (IE)

Espacio libre para jardines VJ- VE (ZV)

Infraestructuras básicas F (IB)

### **3.4 CONDICIONES PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:**

Se aplicarán las condiciones previstas en el plan General de Mazarrón y en la legislación vigente.

### **3.5 NORMAS DE EDIFICACIÓN**

Serán de aplicación las normas urbanísticas generales del Plan General de Mazarrón en todo lo que no contradiga con lo indicado en las normas particulares de cada zona que se indican a continuación:

**8.- ZONA INDUSTRIAL EXTENSIVA IMo (IE-1)**

\*\*\*\*\*

**8.1 - USO GENERICO**

Industrial

**8.2 - TIPOLOGIAS PERMITIDAS**

**8.2.1 - TIPOLOGIA ARQUITECTONICA CARACTERISTICA:**

Edificios mixtos formados por naves industriales y espacios comerciales, de oficinas o auxiliares del uso característico, de dos plantas, con acceso y solar propio, separada de todos sus linderos.

**8.3 - USOS O ACTIVIDADES**

**8.3.1 - USOS COMPATIBLES:**

Equipamientos (excepto docentes)

**8.3.2 - USOS INCOMPATIBLES:**

Residencial

Equipamientos Básicos Docentes (EBD)

**8.4 - CONDICIONES ARQUITECTONICAS:**

- Edificabilidad ..... 0.6 m2/m2.
- Altura máxima.....10.0 m.
- Parcela mínima.....600 m2.
- Ocupación máxima..... 60 %
- Retranqueo mínimo a linderos y vial: 5 m.
- Aparcamientos mínimos: uno cada 100 m2. de edificación

**8.'- ZONA INDUSTRIAL EXTENSIVA IMx (IE-2)**

\*\*\*\*\*

**8.'1 - USO GENERICO**

Industrial

**8.'2 - TIPOLOGIAS PERMITIDAS**

**8.'2.1 - TIPOLOGIA ARQUITECTONICA CARACTERISTICA:**

Edificios mixtos formados por naves industriales y espacios comerciales, de oficinas o auxiliares del uso característico, de dos plantas, con acceso y solar propio, separada de todos sus linderos.

**8.'3 - USOS O ACTIVIDADES**

**8.'3.1 - USOS COMPATIBLES:**

Equipamientos (excepto docentes)



**8.3.2 - USOS INCOMPATIBLES:**

Residencial

Equipamientos Básicos Docentes (EBD)

**8.4 - CONDICIONES ARQUITECTONICAS:**

- Edificabilidad ..... 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima.....10.0 m.
  - Parcela mínima.....150 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima..... 100 %
  - Alineación obligatoria a fachada principal que da a los viales públicos
- Retranqueo mínimo a linderos privados: 0 m.

**-Retranqueos mínimos.:** alineación obligatoria a vial público, y se permitirán retranqueos, por manzanas completas o parte de las mismas y siempre mediante la redacción de Estudio de Detalle

- Aparcamientos mínimos: uno cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación

**15.- ZONA DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS F (IB)**

\*\*\*\*\*

**15.1 - USO GENERICO:** Infraestructuras Básicas

**15.2 - TIPOLOGIAS PERMITIDAS**

**15.2.1 - TIPOLOGIA ARQUITECTONICA CARACTERISTICA:**

15.2.1.1 - Edificación independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, y destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

**15.3 - USOS O ACTIVIDADES**

**15.3.1 - USOS COMPATIBLES:** Solo se consideran compatibles con los usos descritos para cada terreno calificado de esta forma, los que sean complementarios del uso principal y no supongan perjuicio para el normal desarrollo de las actividades que le son propias.

**15.3.2 - USOS INCOMPATIBLES:**

Residencial de cualquier tipo

Industrial o Equipamientos que no puedan englobarse en los usos compatibles descritos en el apartado anterior.

#### **15.4 - ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente está destinado cada parcela. En el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio se indica con un número la referencia de las características específicas de la parcela que se describe en la memoria del PGOUM.

Las actividades que se consideran específicas de este uso son las siguientes:

- Tratamiento de basuras
- Cementerio
- Gasolinera
- Depósito de agua
- Subestación de electricidad
- Depuradora de aguas fecales
- Bombeos de aguas fecales

#### **15.5 - CONDICIONES ARQUITECTONICAS:**

- 15.5.1 - Edificabilidad ..... 2 m2/m2
- 15.5.2 - Retranqueo mínimo a vía pública ..... 0 m.
- 15.5.2 - ocupación ..... 100%
- 15.5.3 – Número de plantas ..... 3

#### **12.- DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS EXTENSIVOS VJ y VE (EBE)**

\*\*\*\*\*

##### **12.1 - USO GENERICO:**

**Equipamiento Básico**

##### **12.2 - TIPOLOGIAS PERMITIDAS:**

##### **12.2.1.-TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:**

**12.2.1.1-** Instalaciones de superficie con edificaciones mínimas de carácter auxiliar de una planta como máximo, independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, excepto de vía pública, destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

## **12.3 - USOS O ACTIVIDADES**

### **12.3.1 - USOS COMPATIBLES**

Las actividades específicas de este uso genérico.

### **12.3.2 - USOS INCOMPATIBLES:**

Residencial -Industrial

## **12.4 - ACTIVIDADES ESPECIFICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente esta destinado cada parcela. Cuando no se especifica la actividad específica se entiende que la compatibilidad se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados. *En el presente Plan especial se ha previsto el uso de espacios libres.*

1 - Deportivo:

- Pista de atletismo.      - Pista Polideportivo.
- Campo de futbol.      - Pistas de tenis.

3 - Espacios libres:

- **Jardines. VJ y VE**
- **Juegos y recreo de niños.**
- Plazas y caminos peatonales.

3 - Aparcamientos

## **12.5 - CONDICIONES ARQUITECTONICAS:**

12.5.1 - Edificabilidad :

- a) Deportivo ..... 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Espacios libres .....0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

12.5.2 - Altura máxima ..... 2.7 m. y/o 1 p

12.5.3 - Retranqueo mínimo a vía pública..... 3.0 m

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

#### **4.-ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

##### **4.1.-OBJETO Y EXTENSIÓN DEL ESTUDIO.**

###### **4.1.1.OBJETO**

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

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

2º Que las cargas derivadas de la realización de este Plan son soportables económicamente por la edificación prevista, y no superan los porcentajes normales. Este estudio económico se refiere a la totalidad del área abarcada por el planeamiento propiamente dicho.

###### **4.1.2.-PROCESO DEL ESTUDIO**

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

Se incorpora al estudio, asimismo, el valor de las indemnizaciones por derribo de construcciones, cosechas y plantaciones, e instalaciones en general, que se producen con motivo de la actuación. Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie del techo construible en las áreas edificables. De esta forma obtenemos unos valores medios generales de repercusión sobre el m<sup>2</sup>, de techo para toda el área. Considerando el carácter eminentemente social de esta actuación urbanística, y las distintas capacidades para soportar los costes que resisten cada uno de los tipos de edificación contenidos en el Plan se efectúa una descomposición racional del precio medio así determinado.

Se puede llegar de esta forma a determinar para la totalidad de la actuación, habida cuenta de la superficie de la edificación contenida en el mismo y del uso a que se destinan, las

cargas que les corresponde soportar, derivadas de la totalidad de la actuación. Por último, se establece, en cada uno de los tipos de edificación considerados, la relación de las cargas al coste total, para comprobar que los porcentajes resultantes de dicha comparación están dentro de los límites habituales. A estos efectos se introduce un factor de corrección que permite englobar términos heterogéneos, como pueden ser el uso comercial o el uso residencial. Unos factores de ponderación adecuados pueden ser los coeficientes de homogeneización utilizados en el cálculo del aprovechamiento medio.

La operación global se imagina como si todos los terrenos se comprasen, se urbanizasen y se enajenasen, por un ente ideal, sin beneficio final alguno; se determinan las cargas que se derivan del proceso previsto, y se reparten entre las unidades urbanísticas cuya rentabilidad se estudia y se analiza ésta.

#### 4.1.3.- COSTES DE SUELO, DE URBANIZACIÓN Y DE INDEMNIZACIONES.

##### 4.1.3.1.-CONSIDERACIONES GENERALES:

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará el Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto, repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

##### 4.1.3.2. VALOR DEL SUELO

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 53,38 €/m<sup>2</sup> (suelo), lo cual nos da un valor total de 63.681,56 x 53,38 =3.399.013,95-Euros

$$VRS= Vv/K-Vc= 142,40 \text{ €/m}^2 \text{ (t)}$$

$$Vv= 402 \text{ €/m}^2$$

$$Vc= 192,60 \text{ €/m}^2$$

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable. K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios: a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves **industriales** u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

**4.1.3.3. COSTE DE LA URBANIZACIÓN**

A continuación se incluye la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes dentro de las Unidades de actuación, así como obras de urbanización del Sistema general de infraestructuras, estimativa, ya que será en el proyecto de urbanización donde queden perfectamente definidos y cuantificados.

La asignación de cargas de conexión y ejecución de las infraestructuras de servicios se hace sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos que pudieran corresponder con cargo a las Compañías Suministradoras de servicios, tal y como establecen el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

Costes de ejecución del PE y Proyectos de Reparcelación y Urbanización. Se incluyen también las indemnizaciones de aquellas edificaciones o infraestructuras incompatibles con el planeamiento. Se incluyen dichos valores, pero se han estimado de forma aproximada, siendo en el programa de actuación donde se recogen los datos tenidos en cuenta para dicha valoración que es en este instrumento aproximada. No obstante deberá ser el programa de actuación que se presente, en el que se recojan dichos datos de manera explícita y justificada.

| <b>Gastos de urbanización U.A. 1</b> | <b>Presupuesto<br/>(euros)</b> | <b>% Total</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Movimiento de tierras                | 23.313,99€                     | 7,0            |
| Pavimentos                           | 109.908,79€                    | 33,0           |
| Red de Agua                          | 33.305,70€                     | 10,0           |
| Red de Saneamiento                   | 49.625,49€                     | 14,9           |
| Red Energía Eléctrica                | 25.978,44€                     | 7,8            |
| Red Alumbrado                        | 49.958,54€                     | 15,00          |
| Red de Gas                           | 7.327,25€                      | 2,2            |

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

|   |                    |            |
|---|--------------------|------------|
| Red de telecomunicaciones                     | 7.327,25€          | 2,2        |
| jardinería                                    | 6.661,14€          | 2,0        |
| Mobiliario Urbano                             | 6.661,14€          | 2,0        |
| Señalización                                  | 1.998,34€          | 0,6        |
| Residuos Urbanos                              | 2.331,40€          | 0,7        |
| Tratamiento de suelos                         | 333,06€            | 0,1        |
| Control de Calidad                            | 1.332,23€          | 0,4        |
| Seguridad y Salud                             | 2.997,51€          | 0,9        |
| Varios  | 3.996,68€          | 1,2        |
| <b>Total +G.G. + B.I.</b>                     | <b>333.056,95</b>  | <b>100</b> |
| PP Sistemas generales de Infraestructuras (*) | 136.900,48€        |            |
| <b>Total +G.G. + B.I.</b>                     | <b>469.957,43€</b> |            |

|  |                    |
|--|--------------------|
| Urbanización de Calle o similar: 58,85€/m2x3.495,44m2= | 205.706,64€        |
| Urbanización de Jardines: 48,15€/m2x1.540,46m2=        | 74.173,15€         |
| Total PEM urbanización:                                | 279.879,79€        |
| GG+BI (19%)  | 53.177,16€         |
| <b>Total Contrata:</b>                                 | <b>333.056,95€</b> |

**INDEMNIZACIONES**

INDEMNIZACIONES PROCEDENTES POR EL DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, E  
INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO ..... 0,00 €

PROYECTOS ..... 21.000,00 €  
**TOTAL** ..... **490.957,43 €**

**490.957,43/15.329,43= 32,03 €/m2** repercusión de la urbanización de la UA 1 por metro cuadrado de suelo incluida la pp de Sistemas generales de Infraestructuras correspondientes.

| Gastos de urbanización U.A. 2 | Presupuesto<br>(euros) | % Total |
|-------------------------------|------------------------|---------|
| Movimiento de tierras         | 85.792,46€             | 7,0     |
| Pavimentos                    | 404.450,18€            | 33,0    |
| Red de Agua                   | 122.560,66€            | 10,0    |

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

|   |                      |            |
|---|----------------------|------------|
| Red de Saneamiento                            | 182.615,39€          | 14,9       |
| Red Energía Eléctrica                         | 95.597,32€           | 7,8        |
| Red Alumbrado                                 | 183.840,99€          | 15,0       |
| Red de Gas                                    | 26.963,35€           | 2,2        |
| Red de telecomunicaciones                     | 26.963,35€           | 2,2        |
| jardinería                                    | 24.512,14€           | 2,0        |
| Mobiliario Urbano                             | 24.512,14€           | 2,0        |
| Señalización                                  | 7.353,63€            | 0,6        |
| Residuos Urbanos                              | 8.579,25€            | 0,7        |
| Tratamiento de suelos                         | 1.225,61€            | 0,1        |
| Control de Calidad                            | 4.902,42€            | 0,4        |
| Seguridad y Salud                             | 11.030,46€           | 0,9        |
| Varios  | 14.707,28€           | 1,2        |
| <b>Total +G.G. + B.I.</b>                     | <b>1.225.606,63</b>  | <b>100</b> |
| PP Sistemas generales de Infraestructuras (*) | 393.194,45€          |            |
| <b>Total +G.G. + B.I.</b>                     | <b>1.618.801,08€</b> |            |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Urbanización de Calle o similar: $58,85€/m^2 \times 12.900,04m^2 =$ | 759.167,35€          |
| Urbanización de Jardines: $48,15€/m^2 \times 5.623,14m^2 =$         | 270.754,19€          |
| <b>Total PEM urbanización:</b>                                      | <b>1.029.921,54€</b> |
| GG+BI (19%)   | 195.685,09€          |
| <b>Total Contrata:</b>  | <b>1.225.606,63€</b> |

(\*) Especiales incluye, Parte proporcional de Estación de bombeos y la parte proporcional de soterramiento de la línea de Alta tensión que recorre la actuación de oeste a este.

Se consideran sistemas generales de infraestructuras el soterramiento de la línea área de Alta tensión que recorre la actuación de Oeste a Este y la estación de bombeo que se deberán realizar en el ámbito de la UA 2.

|  |             |
|--|-------------|
| DEMOLICIONES   | 6.500,00€   |
| INDEMNIZACIONES PROCEDENTES POR EL DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, E<br>INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO | 30.299,48 € |
| (incluido en gastos de urbanización)   |             |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| PROYECTOS .....    | 68.000 €             |
| <b>TOTAL .....</b> | <b>1.723.600,56€</b> |



1.723.600,56/48.351,66= 35,65 €/m2 Repercusión de la urbanización de la UA2 por metro cuadrado de suelo incluida la pp de Sistemas generales de Infraestructuras correspondientes.

**JUSTIFICACIÓN DE COSTES SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS:**

**S. G .Sistema general infraestructura eléctrica Alta Tensión (EXTERIOR/INTERIOR).**

**PRESUPUESTO SOTERRAMIENTO LAMT DOBLE CIRCUITO 66 KV**

|   | CANTIDAD | PRECIO/Unit. | TOTAL             |
|---|----------|--------------|-------------------|
| <b>1.-INSTALACION DE APOYOS FIN DE LINEA</b>  | 2        | 20000        | 40.000,00         |
| Apertura de hoyo, cimentación, montaje de armado, izado, crucetas para entronque aereo/subterráneo. Totalmente terminado (camion, gruas, etc)         |          |              |                   |
| <b>2.-m.I. APERTURA DE ZANJA TOTALMENTE TERMIN.</b>   | 350      | 250          | 74.894,96         |
| Apertura de zanja, instalación de tubos 3x160 mm2 diamt., zahora, compactación. Totalmente termin. Instalación multiconducto tipo MTT 4x40 para datos |          |              |                   |
| <b>3.-TENDIDO DE CONDUCTOR HEPRZ1(S) 33/66 KV</b>   | 350      | 280          | 98.000,00         |
| Conductor deHEPRZ1 (S) de 1x500 mm2, marcado, mazeado, tendido. Totalmente terminado  |          |              |                   |
| <b>4.-ENTRONQUE AEREO/SUBTERRANEO</b>   | 2        | 20000        | 40.000,00         |
|   |          |              | <b>252.894,96</b> |
| Gastos Generales  |          |              |                   |
| Beneficio Industrial  |          |              |                   |
| <b>TOTAL +GG+BI</b>   |          |              | <b>300.945,00</b> |

NOTA: Esto es una valoración aproximada, para tener un presupuesto real, se tiene que abrir expediente en Iberdrola, realizar proyecto, aprobación y ejecución conforme a proyecto.

Los presupuestos de proyecto, dirección de instalación, tasas, certificaciones de comprobaciones instalaciones, OCA, etc. Se valoran aparte.

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

**S.G. Sistema general infraestructura Estación de Bombeo e impulsión de aguas fecales**

|                                  |     |                     |
|----------------------------------|-----|---------------------|
| Obra civil                       |     | 35.712,28€          |
| Equipos, valvulería y calderería |     | 81.200,00€          |
| Impulsión y Conexión a red       |     | 48.759,93€          |
|                                  |     | <b>165.672,21 €</b> |
| Gastos Generales                 | 14% | 23.194,11€          |
| Beneficio Industrial             | 5%  | 8.283,61€           |
| <b>TOTAL +GG+BI</b>              |     | <b>197.149,94</b>   |
|                                  |     |                     |

**INDEMNIZACIONES**

INDEMNIZACIONES PROCEDENTES POR EL DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, E  
INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

0,00 Eu

**PROYECTOS:**

Proyecto y dirección de Estación bombeo e impulsión ..... 12.000 €  
Proyecto de soterramiento línea eléctrica de Alta tensión ..... 20.000€

**TOTAL** .....**530.094,93€**

Calculamos el reparto proporcional de gastos de urbanización que correspondería a cada UA según el aprovechamiento de cada una:

Aprovechamiento tota 23.869,48 m2(t)

Gastos de urbanización totales: 2.214.557,99€

Como la UA 1 tiene un aprovechamiento de 6.122,40 m2(t) le corresponderían 568.022,84 € de gastos de urbanización

Como la UA 2 tiene 17.747, 08 m2(t) le corresponderían 1.646.535,15 € de gastos de urbanización.

568.022,84€ - 490.957,43 € = + 77.065, 41€

1.646.535,15€ - 1.723.600,56€ = - 77.065,41€

Por lo que para equilibrar los gastos de urbanización Los sistemas generales se distribuyen entre ambas de la siguiente forma:

**Gastos de urbanización de sistemas generales de infraestructuras correspondientes a la UA 1: 213.965,86 € en porcentaje: 40,36% del total resultante como valor real de la ejecución.**

**Gastos de urbanización de sistemas generales de infraestructuras correspondientes a la UA 2: 316.129.04 € en porcentaje: 59,64% del total resultante como valor real de la ejecución.**

Dado el caso de ejecución de la UA 1 previa a la UA2, la UA 1 deberá anticipar o avalar los gastos de urbanización pertenecientes a los sistemas generales que le corresponden.

UA 1:  $568.022,84 / 6.122,40 = 92,78 \text{ €/m}^2 \text{ (t)}$

UA 2:  $1.656.535,15 / 17.747,08 = 92,78 \text{ €/m}^2 \text{ (t)}$

Por lo que quedan equilibrados los gastos de urbanización de ambas unidades de actuación

#### **4.2 ESTUDIO ECONÓMICO**

Según lo indicado en el apartado anterior el coste total se estima en:

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| VALOR DEL SUELO:       | 142,40 €/m <sup>2</sup> (t) |
| COSTE DE URBANIZACIÓN: | 92,78 €/m <sup>2</sup> (t)  |
| COSTE DE CONSTRUCCIÓN: | 192,60 €/m <sup>2</sup> (t) |
| COSTE TOTAL            | 427,78 €/m <sup>2</sup> (t) |

#### **REPERCUSIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN Y SOBRE EL SUELO EDIFICABLE:**

La edificación calculada en unidades homogéneas de valor de este Plan Especial es de :23.869,48 Unidades Urbanísticas(UU) por lo que la repercusión del coste total sobre la edificación (en unidades homogéneas) es de  $2.214.557,99 / 23.869,48 = 92,78 \text{ €/UU}$

Y el total de superficie parcelable es de 39.782,48 m<sup>2</sup>. Por lo que la repercusión del coste de urbanización sobre la superficie parcelable será de:  $2.214.557,99/39.782,48 = 55,67 \text{ €/m}^2\text{(s)}$  neto parcelable.

Que como puede verse estos costos son inferiores a valores en actuaciones de este tipo, por lo que la reurbanización de estos terrenos resulta viable y económica.

Mazarrón , a 23 de Noviembre de 2020

Fdo: Juan Antonio Senin Alvarez  
Arquitecto Municipal



**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

**ANEXO FOTOGRAFÍAS DE EDIFICACIONES EXISTENTES**

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**





**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**



## AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ





**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**





**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA ENTRE CALLE  
JUAN CARLOS I Y SALVADOR DALÍ**

