



Refundido Mayo 2022

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL PGMO DE MAZARRÓN

MEMORIA



AYUNTAMIENTO
DE MAZARRÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL P.G.M.O.
SECTOR S-05-04 “LLANOS DEL ALAMILLO”**

ÍNDICE.

I.- MEMORIA INFORMATIVA

I.1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	8
I.2.- DIAGNOSIS TERRITORIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA.....	14
I.2.1.- Introducción a la Región de Murcia	15
I.2.2.- Litoral de la Región de Murcia.....	16
I.3.- MODELO TURISTICO ACTUAL DEL LITORAL SUR-OCCIDENTAL.....	16
I.4.- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL ÁREA S-05-04	18
I.4.1.- Introducción	18
I.4.2.- Situación, superficie y límites del Área S-05-04.....	18
I.4.3.- Estado actual. Edificaciones existentes	19
I.4.4.- Planeamiento vigente	30
I.4.4.1.- Suelo clasificado como Sistema General de Espacios Libres (SGEL).....	30
I.4.4.2.- Suelo clasificado como Sistema General de Comunicaciones (SGC).....	31
I.4.5.- Afecciones legales existentes.....	31
I.4.5.1.- Zonas de Dominio Público Hidráulico	31
I.4.5.2.- Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre (ZMT)	32
I.4.5.3.- Patrimonio Arqueológico	32
I.4.6.- Rasgos fundamentales del Área S-05-04.....	33
I.4.6.1.- Medio físico.	33
I.4.6.2.- Medio biótico: vegetación y fauna.....	37
I.4.6.3.- Medio social, socioeconomía y cultura.....	38
I.4.6.4.- Red de infraestructuras de Servicios Técnicos.	41

I.5.- DESCRIPCIÓN DEL SUELO DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES VINCULADOS AL SUELO SECTORIZADO DEL ÁREA S-05-04. 45

I.5.1.- Introducción	45
I.5.2.- Situación, superficie y límites del suelo destinado a Sistema General Vinculado.....	45
I.5.3.- Medio físico, biótico y social.....	46

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**II.1.- INTRODUCCIÓN 49**

II.1.1.- Consideraciones generales	49
II.1.2.- Tramitación administrativa	55

II.2.- MODELO TERRITORIAL 57

II.2.1.- Consideraciones generales	57
II.2.2.- Modelo territorial	60

II.3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS 64

II.3.1.- De la distribución de los usos permitidos	64
II.3.2.- De la ampliación de tipologías edificatorias permitidas	67
II.3.3.- Del emplazamiento y cuantificación de las reservas de suelo destinado a Sistemas Generales	69

II.3.3.1.- Sistema General de Comunicaciones (SGC)..... 69**II.3.3.2.- Sistema General de Protección de Ramblas- Dominio Público Hidráulico (SGPR). 72****II.3.3.3.- Sistema General Vía Pecuaria (SGVP) 75****II.3.3.4.- Sistema General de Espacios Libres (SGEL)..... 76****II.3.3.5.- Sistema General de Equipamientos (SGEQ)..... 82****II.3.3.6.- Sistema General de Infraestructuras Básicas (SG Ib)..... 86****II.3.3.7.- Determinaciones vinculantes relativas a viario local, zonas verdes locales y equipamiento privado. 86****II.4.- JUSTIFICACIÓN DE CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS..... 89****II.4.1.- Abastecimiento..... 89****II.4.2.- Saneamiento 89****II.4.3.- Red eléctrica..... 90**

III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

III.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	92
III.2.- EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	94
III.3.- NATURALEZA Y ÁMBITO.....	95
III.3.1.- Límites del Sector S-05-04 y del ámbito de la Modificación Puntual n° 57.....	95
III.3.2.- Superficies del ámbito de la Modificación Puntual n° 57, superficie del Sector S-05-04 y superficie del Sector “Llanos del Alamillo”	96
III.3.3.- Clasificación del Sector y aprovechamiento de referencia.....	96
III.3.4.- Descripción de la propuesta	97
III.3.4.1.- <u>Sistema General de Comunicaciones (SGC)</u>.....	97
III.3.4.2.- <u>Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico (SGPR)</u>.	98
III.3.4.3.- <u>Sistema General Vía Pecuaria (SGVP)</u>.....	98
III.3.4.4.- <u>Sistema General de Espacios Libres (SGEL)</u>.....	98
III.3.4.5.- <u>Sistema General de Equipamientos (SGEQ)</u>.....	99
III.3.4.6.- <u>Sistema General de Infraestructuras Básicas (SG Ib)</u>.....	100
III.3.4.7.- <u>Espacio Libre Estatal No Computable (ELENC)</u>.....	101
III.3.4.8.- <u>Sistema de Infraestructuras de Servicios Técnicos (SIST)</u>	101
III.3.4.9.- <u>Zonas excluidas del Área S-05-04</u>	106
III.4.- CUADRO DE MAGNITUDES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	107
III.5.- SOPORTE DOCUMENTAL. PRECISIÓN Y ALCANCE GRÁFICO	108
III.5.1.- Soporte documental.....	108
III.5.2.- Precisión y alcance gráfico.	109

IV.- NORMAS URBANÍSTICAS

IV.1.- NATURALEZA JURÍDICA	111
IV.2.- NORMATIVA APLICABLE AL SUELO DEL ÁREA S-05-04	112
IV.2.1.- Clasificación del Suelo	112
IV.2.2.- Situación	112
IV.2.3.- Superficie	112
IV.2.4.- Aprovechamiento de referencia	112
IV.2.5.- Uso característico	112
IV.2.6.- Usos complementarios y compatibles	112
IV.2.7.- Aprovechamiento resultante	113
IV.2.8.- Tipologías y alturas de la edificación	113
IV.2.9.- Programación y Gestión	113
IV.2.10.- Condiciones de la Ordenación	114
IV.2.11.- Sistemas generales adyacentes al suelo del Sector	122
IV.2.12.- Normas generales	123
IV.2.13.- Régimen transitorio	123
IV.3.- NORMATIVA APLICABLE AL ÁMBITO DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES VINCULADOS AL SECTOR “LLANOS DEL ALAMILLO”	
IV.3.1.- Calificación del suelo	123
IV.3.2.- Situación	124
IV.3.3.- Superficie	124
IV.3.4.- Aprovechamiento de referencia	124
IV.3.5.- Uso genérico	124
IV.3.6.- Usos complementarios y compatibles	124
IV.3.7.- Ordenación y gestión	124
IV.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE (SNUPM)	125
IV. 5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUPN)	125
IV.6. FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	126

V.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

V.1.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN	130
V.2.- CALENDARIO DE DESARROLLO	130

VI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO132

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

I.- PLANOS INFORMATIVOS

I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I.2.- ESTADO ACTUAL.

I.3.- CLASIFICACIÓN SECTOR

I.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

I.5.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1.- CLASIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES PROPUESTA

O.2.- SISTEMAS GENERALES

O.3.- SECTOR

O.4.- DETERMINACIONES AMBIENTALES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA VINCULANTE – ESPACIOS LIBRES

O.5.- CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

O.6.- SECCIÓN SISTEMA GENERAL VIARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

I.- MEMORIA INFORMATIVA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL P.G.M.O.
SECTOR S 05-04 “LLANOS DEL ALAMILLO”**

I.1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación vigente de Mazarrón define, en su Estructura Orgánica del Territorio, el Área S-05-04, delimitándola y clasificándola como Suelo Urbanizable No Programado. En la ficha urbanística aplicable, se le dota de un denominado *uso genérico*, el residencial y de una *edificabilidad global* de 0'20 m²/m² que se distribuye entre edificación residencial y edificación terciario/turística, al cincuenta por ciento. Finalmente, se establecen unas previsiones de suelo mínimas para sistemas generales, cifrándolas en un porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada del 10% para el Sistema General de Espacios Libres y de otro 10% para el Sistema General de Dotaciones. Dicho PGMO se aprueba, definitivamente, el 9 de Mayo de 1.991.

El mismo PGMO en el Apartado B.6.1.4 de sus Normas Urbanísticas establecía, de forma imperativa en el momento de iniciarse la tramitación de esta Modificación Puntual, que *las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los sectores que se establecen en los planos de Plan General*.

Sin perjuicio de que el anterior Apartado de las Normas del Plan General ha sido modificado posteriormente para posibilitar el desarrollo de partes homogéneas de las diferentes Áreas de suelo urbanizable, la presente Modificación Puntual del PGMO pretende ser la base sobre la que desarrollar una actuación urbanística que, en cumplimiento de las iniciales previsiones del Plan, abarque el conjunto del Área S-05-04.

La Modificación que mediante este documento se propone viene motivada por dos razones fundamentales: las nuevas normas que entran en vigor desde la aprobación del Plan General y que configuran un nuevo marco jurídico-urbanístico, por un lado, y la evolución de la realidad socio-económica, que determina un sustrato muy diferente al que justificó, en su día, la ordenación y las determinaciones recogidas por el PGMO, por otro.

Respecto de las modificaciones normativas, hemos de destacar como más relevante la aprobación de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Ley 1/2001, de 24 de abril, modificada por la Ley 2/2002, de 10 de mayo y por la Ley 2/2004, de 24 de mayo, y sustituida después por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, publicado en el BORM núm. 282, de 9 de diciembre de 2005.

Por otra parte, como respuesta a la evolución de la realidad socio-económica, mediante Decreto número 57/2004, de 18 de junio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma aprobó las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, publicadas en el BORM núm. 145, de 25 de junio de 2004.

Si el objeto de las citadas Directrices es, de acuerdo con el artículo 1 del mencionado Decreto, *la regulación de actividades y la coordinación de las políticas urbanísticas y sectoriales en su ámbito de actuación*, no cabe duda de que la presente Modificación Puntual ha de tener muy presente el conjunto de medidas que en las mismas se contemplan.

Así pues, se pretende inscribir la presente Modificación Puntual dentro de la estrategia global diseñada por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia. En dicha estrategia de ordenación e intervención, partiendo del reconocimiento explícito de la diversidad del litoral de la Región de Murcia y fomentando un carácter abierto e integrador de sus potencialidades, se apuesta claramente por la consecución de los siguientes objetivos principales:

Desarrollo sostenible, mediante la compatibilidad entre los distintos usos en competencia, la utilización racional del espacio, la conservación activa de los espacios naturales protegidos y la puesta en valor de los recursos históricos culturales.

Mejora de la calidad de vida, a través de la planificación urbanística con perspectiva de género e inclusiva y de la ampliación de la actividad económica, la diversificación de la oferta turística y su consiguiente ruptura de la actual estacionalidad y la mejora de la dotación de equipamientos e infraestructuras básicas.

Equilibrio de la estructura territorial, concretada en la mejora de la accesibilidad en todo el litoral, la jerarquización del sistema de ciudades y la distribución homogénea del desarrollo así como la revalorización y reconversión de los actuales núcleos urbanos y turísticos.

La presente Modificación Puntual ha sido vertebrada en su totalidad sobre la estrategia básica definida en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, desarrollando los objetivos generales anteriormente enunciados, así como sus objetivos particulares y potenciando, si cabe, el modelo territorial y económico equilibrado y sostenible dentro del “Espacio Litoral de la Región de Murcia” promovido por las citadas Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

Asimismo, se han tenido en cuenta las observaciones y pautas estratégicas a desarrollar contenidas en las citadas Directrices de forma muy concreta para el área funcional del litoral Sur-Occidental y más específicamente para la Sub-área de Cartagena-Mazarrón, donde se encuentra ubicada el Sector S-05-04 sobre la que opera la presente Modificación Puntual nº 57. De esta forma, se incorporan al diseño estratégico que anima el proyecto urbanístico que ahora se inicia objetivos adecuadamente definidos por las Administraciones Públicas como, por ejemplo, el desarrollo de la oferta turística y hotelera de alta calidad para la ruptura de la estacionalidad y la consiguiente revalorización de los núcleos turísticos actuales, la mejora de los equipamientos comerciales, culturales, sanitarios y deportivos, el reconocimiento del principio de igualdad y la incorporación de la perspectiva de género en aspectos relacionados con el planeamiento urbanístico, la puesta en funcionamiento de campos de golf por su capacidad para atraer el turismo extranjero de calidad, etc.

Como se ha señalado, el marco normativo esencial que regula hoy la actividad urbanística en la Región de Murcia deriva de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM), con sus sucesivas modificaciones, finalmente recogidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto legislativo 1/2005, de 10 de junio (en adelante TRLSRM).

Entre las clases de suelo que contempla el TRLSRM, en su artículo 61, no se encuentra el Suelo Urbanizable No Programado, categoría ésta que ha desaparecido de la práctica totalidad de las legislaciones urbanísticas vigentes en la actualidad. La Disposición Transitoria Sexta del TRLSRM establece un criterio de equivalencia para las diferentes categorías de suelo hasta tanto se aprueben definitivamente los nuevos Planes Generales, disponiendo que el suelo urbanizable no programado se regirá por el régimen dispuesto para el suelo urbanizable sin sectorizar. Ahora bien, en la medida en que resulta necesario plantear una Modificación Puntual del PGMO que permita incorporar los criterios que vienen a establecer las Directrices y Plan de ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, parece conveniente aprovechar la citada Modificación para convertir el Sector S-05-04 en un ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado, dotándole de todos los requisitos que establece el artículo 101.1 del TRLSRM.

Hacia este objetivo se dirige la presente Modificación Puntual que, atendiendo a lo previsto en el artículo 149.1 del TRLSRM, tiene el carácter de modificación estructural.

Esta Modificación Puntual ha venido precedida por la tramitación administrativa del correspondiente Avance de Planeamiento, sometido a información pública por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mazarrón celebrado en fecha de 30 de noviembre de 2004. La publicación del Acuerdo de someter a información pública el Avance, por el periodo de un mes, tuvo lugar en el BORM número 288, de 14 de diciembre de 2004.

En fecha de 29 de marzo de 2005, el Pleno de la Corporación acordó aprobar inicialmente el proyecto de Modificación Puntual nº 57 del PGMO, tramitado de oficio por el Ayuntamiento, y someter el mismo a información pública por plazo de un mes, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia. La publicación señalada tuvo lugar en el BORM número 87, de 18 de abril de 2005.

Como consecuencia de la delimitación provisional de la Rambla de Balsicas, aceptada por la Confederación Hidrográfica del Segura y comunicada a través del informe al documento de aprobación inicial de fecha 6 de junio de 2005, se modificó ligeramente la superficie del Área objeto de esta Modificación respecto de la contemplada en el PGMO vigente.

En fecha 27 de septiembre de 2005, el Pleno de la Corporación acordó aprobar provisionalmente el proyecto de Modificación Puntual nº 57 del PGMO y dar traslado a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para que se pronunciara sobre su aprobación definitiva.

Con fecha 17 de noviembre de 2005, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo puso en conocimiento del Ayuntamiento de Mazarrón los reparos formulados por la Comisión de Coordinación de Política Territorial al objeto que fueran subsanados.

Previa subsanación de los reparos, indicaciones y recomendaciones derivados de los informes sectoriales y del dictamen de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, y ampliación del Sistema General de Protección de Ramblas al objeto de incluir en el mismo el cauce de los dos ramblizos identificados en el Área por Confederación Hidrográfica del

Segura, en fecha 17 de abril de 2006, tras un nuevo trámite de información pública (BORM núm. 45, de 23 de febrero de 2006), el Pleno de la Corporación acordó aprobar provisionalmente el proyecto de Modificación Puntual nº 57 del PGMO y dar traslado a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para que se pronunciara sobre su aprobación definitiva.

No obstante lo anterior, atendiendo al régimen transitorio previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE 102, de 29 de abril de 2006), la Dirección General de Calidad Ambiental de la entonces Consejería de Industria y Medio Ambiente, a la vista del certificado remitido por el Ayuntamiento de Mazarrón sobre el primer acto preparatorio de esta Modificación Puntual, entre otros expedientes de planeamiento urbanístico, remitió a este Ayuntamiento comunicación de fecha 22 de marzo de 2007 en la que se indicaba que este expediente estaría en el ámbito de aplicación de dicha norma.

Adicionalmente, en fecha 30 de abril de 2007 la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo puso en conocimiento del Ayuntamiento de Mazarrón los reparos formulados por la Dirección de los Servicios Jurídicos al objeto que fueran subsanados.

En atención a lo indicado por la Dirección General de Calidad Ambiental, en junio de 2007 se remitió a dicho órgano ambiental el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual nº 57.

Tras el trámite de consultas correspondiente, por Resolución del Director General de Calidad Ambiental de fecha 23 de noviembre de 2007, con entrada en el Ayuntamiento el 7 de diciembre de 2007, se aprobó el Documento de Referencia para la elaboración del informe de sostenibilidad de la Modificación Puntual nº 57 del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón “Llanos del Alamillo”.

En consecuencia, se elaboró un nuevo documento refundido de la Modificación nº57 del PGMO, recogiendo la subsanación de los reparos formulados por la Dirección de los Servicios Jurídicos de Consejería de Presidencia así como las determinaciones que resultan pertinentes de conformidad con el contenido del Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica y el Documento de Referencia aprobado por la Dirección General de Calidad Ambiental.

En fecha 29 de julio de 2008 se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento de Mazarrón documento refundido de la Modificación nº 57, que se somete a un nuevo período de exposición pública por plazo de treinta días y al trámite de consultas previsto en el artículo 10 de la Ley 9/2006 (BORM nº 200, de 28 de agosto de 2008 y nº 212, de 11 de septiembre de 2008).

Finalmente, la publicidad del instrumento de planeamiento referido y su correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental se realizó conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, mediante la publicación del mismo, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 212, en fecha 11 de septiembre de 2008.

Los documentos técnicos sometidos a información pública y consultas fueron los siguientes:

- Modificación Puntual nº 57 al PGOU de Mazarrón, Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo” (Febrero de 2008).
- Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Modificación Puntual nº 57 del PGOU de Mazarrón, relativa al Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo” (Marzo de 2008).
- Estudio de Repercusiones sobre Natura 2000 de la Modificación nº 57 del PGOU de Mazarrón relativa al Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo” (Marzo de 2008).
- Estudio de Impacto Territorial de la Modificación Puntual nº 57 del PGOU (Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo”) (Julio de 2005).
- Anexo al Estudio de Impacto Territorial de la Modificación Puntual nº 57 del PGOU (Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo”). Análisis de funciones urbanas (Enero de 2008).

En esta fase de información pública y consultas se han presentado alegaciones por parte de diferentes personas y organismos, y se han recibido respuestas por parte de diversas administraciones consultadas. (Dirección de Bellas Artes y Bienes Culturales (Consejería de Cultura y Turismo, Región de Murcia), Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Demarcación de Costas en Murcia, Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad (fuera de plazo, 10 de septiembre de 2009), Confederación Hidrográfica del Segura (fuera de plazo, 12 de enero de 2010))

El resultado de la información pública y de las consultas formuladas, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la referida Ley 9/2006, han sido consideradas en la elaboración de la propuesta de Memoria Ambiental por el órgano promotor, así como, en la medida en la que han supuesto determinadas modificaciones, en el proyecto urbanístico, en la propia Modificación Puntual Nº57, del PGOU (Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo”). Dichas determinaciones serán identificadas con detalle en este documento.

El Órgano Ambiental suscribió la Memoria Ambiental de la Modificación Puntual nº57 del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón “Llanos de Alamillo” mediante Resolución de 26 de febrero de 2016 suscrita por la Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental. No obstante, la citada resolución modifica parcialmente la Memoria Ambiental, en los términos establecidos en sus Anexos I y II.

Como consecuencia de las modificaciones introducidas en la Memoria Ambiental se hace preciso adoptar también ciertos cambios en el planeamiento, que se incluyen en la redacción del Texto Refundido de Enero de 2017 de la Modificación Puntual nº57 del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

Se incorpora en el expediente administrativo, informe datado en febrero de 2017, emitido por la consultora ambiental Dña. María del Carmen Gómez Martínez, a petición del

Ayuntamiento de Mazarrón, relativo al cumplimiento de las determinaciones finales contenidas en la Memoria Ambiental, en la Modificación Puntual n° 57, del PGMO de Mazarrón, Sector S-05-04 "Llanos del Alamillo", en su versión refundida de enero de 2017, en el que concluye: el documento de la Modificación cumple con todas las consideraciones finales del órgano ambiental sobre la propuesta de Memoria Ambiental del Plan; asimismo, obra posterior respuesta, de fecha junio de 2017, de la firmante a las consideraciones realizadas por el responsable municipal de sanidad, medio ambiente y transporte público del Ayuntamiento de Mazarrón en relación con la citada modificación puntual n° 57 y viene a reiterar sus anteriores conclusiones finales.

En sesión plenaria celebrada el 16 de noviembre de 2017, el Ayuntamiento de Mazarrón acuerda remitir, a la Consejería de Fomento e Infraestructuras, la documentación con el fin de subsanar deficiencias a efectos de la aprobación definitiva del Texto Refundido de la Modificación n° 57 del PGMO y, Memoria Ambiental, suscrita por Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de 26 de febrero de 2016.

La Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, previo informe del Servicio de Urbanismo de fecha 24 de abril de 2018, emite informe de fecha 7 de mayo de 2018, en el que se ponen de manifiesto una serie de deficiencias técnicas y jurídicas consistentes en la necesidad de aportación de documentación ambiental y en recoger en la Memoria de la Modificación e integrar en la normativa las recomendaciones de los diversos informes sectoriales. El Ayuntamiento, con fecha de registro de entrada el 27 de septiembre de 2018 en la citada Consejería, remite nueva documentación en formato digital, en relación con la subsanación de deficiencias, a lo que, con fecha 27 de marzo de 2019, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda informa favorablemente la modificación de referencia. El Servicio Jurídico de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, de fecha 7 de junio de 2019, aprueba la remisión a la Dirección de los Servicios Jurídicos para su informe previo a su aprobación si procede por el Consejo de Gobierno.

La Dirección de los Servicios Jurídicos, a 27 de abril de 2020, expone que, el largo lapso temporal de tramitación del expediente de esta Modificación Puntual, la interpretación Jurisprudencial y las modificaciones normativas acaecidas en ese periodo, ha derivado en la aparición de requisitos añadidos de obligada observancia en la tramitación del planeamiento urbanístico.

Este documento incluye las determinaciones señaladas en el informe de febrero de 2021 emitido por la DG de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

El documento presentado con las modificaciones indicadas, obtuvo aprobación provisional del Ayuntamiento de Mazarrón en Sesión plenaria de 30 de noviembre de 2021. No obstante, en dicho documento no se incluyó la modificación obligada por el cambio del Dominio Público Marítimo Terrestre, que leemos en el BOE de fecha 20 de mayo de 2019; modificación que se incluye en la presente redacción.

I.2.- DIAGNOSIS TERRITORIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA.

I.2.1.- Introducción a la Región de Murcia.

Situada en el vértice Sur Oriental de la Península Ibérica, entre la Comunidad Valenciana, Andalucía y Castilla-La Mancha la Región de Murcia se extiende por un territorio de 11.317 Kilómetros cuadrados.

Dicho territorio se caracteriza por sus múltiples contrastes: tierras de secano y de regadío, llanuras y zonas montañosas, litoral e interior, viñas y mesetas, resultado, sin duda, de su condición de zona de transición entre la submeseta Norte y el sistema sub-bético. En cuanto a su morfología, el relieve del territorio regional se enmarca dentro del dominio de las Cordilleras Béticas y presenta una alternancia entre sectores montañosos, valles y depresiones, creando, en espacios reducidos, altos contrastes de altura.

La región de Murcia cuenta con una población de derecho de 1.269.230 habitantes, según los datos del Instituto Nacional de Estadística a enero de 2003. Si se analiza el desarrollo demográfico del territorio, es posible comprobar cómo el incremento de población ha sido una constante en todas las décadas del siglo XX, si bien es a partir del año 1976 cuando la Región de Murcia empieza a registrar un aumento por encima de la media nacional, debido sobre todo a la inversión de las tendencias migratorias que hasta ese momento habían convertido a Murcia en lugar de salida de población que buscaba oportunidades en otras regiones para convertir a la Región de Murcia en destino migratorio para muchas áreas nacionales e internacionales.

Cabe reseñar el importante y reciente aumento de población extranjera que ha elegido la región de Murcia como un lugar idóneo donde disfrutar de sus periodos vacacionales en un entorno privilegiado y de clima benigno.

En cuanto a su climatología, la región de Murcia presenta las características propias del clima mediterráneo subtropical semiárido. Estas condiciones climáticas se concretan en una temperatura media anual de 18° C, con veranos calurosos (registrando máximas absolutas de 40° C) e inviernos suaves (11° C de temperatura media en los meses de enero y diciembre). El número de días totales despejados se sitúa en torno a 120 y 150 anuales, suponiendo aproximadamente 2.800 horas de pleno sol a lo largo del año.

En cuanto a su estructura municipal, la región de Murcia se caracteriza por su estructuración en comarcas que aglutinan actualmente los 45 Municipios que componen la comunidad uniprovincial, organizados en torno a la capitalidad que reside en la ciudad Murcia.

I.2.2.- Litoral de la región de Murcia.

El litoral de la región de Murcia cuenta con 274 Km., a lo largo de los cuales se alterna pequeñas playas y calas con zonas rocosas y escarpados acantilados.

Dos mares en una sola costa (Mar Mediterráneo o Mayor y el Mar Menor), más de 3.000 horas de sol al año y una temperatura media anual en torno a los 18 °C, son algunos de los atributos naturales que convierte a la Costa cálida en uno de los máximos exponentes nacionales y europeos como destino turístico residencial de primera magnitud.

Estas y otras condiciones conllevan que la población residente en el Litoral de la Región de Murcia se vea incrementada año tras año, superando en la actualidad las 300.000 personas e incrementándose esta población en verano con más de 400.000 personas, respondiendo este incremento a la ocupación de viviendas con carácter residencial - turístico tanto de carácter nacional como internacional.

Asimismo y fruto del despegue reciente del sector inmobiliario especializado en viviendas turístico – residenciales, más de 180.000 familias, no residentes permanentes en la Región, poseen su segunda residencia o residencia vacacional dentro del territorio murciano.

El litoral de la Región se articula sobre dos grandes áreas funcionales diferenciadas, la Oriental correspondiente al ámbito de Cartagena y el Mar menor y la Occidental correspondiente a los ámbitos de la Bahía de Mazarrón, el litoral de Lorca y el correspondiente al Municipio de Águilas.

El Área Funcional de el Litoral Sur-occidental esta formada por la parte Oeste del Municipio de Cartagena los Municipios de Mazarrón y Águilas así como la parte litoral del Municipio de Lorca.

Es en dicha Área donde se produce de forma más intensa la mezcla entre desarrollos urbanísticos residenciales minoritarios de carácter turístico y las extensas producciones agrícolas fundamentadas en la agricultura intensiva mediante uso de invernaderos y mallas plásticas.

Así y especialmente localizada en los más de 35 kilómetros de costa que ofrece el Municipio Mazarrón, esta franja litoral presenta grandes extensiones de tierras ubicadas en primer término respecto el Mar que son actualmente ocupadas por numerosas explotaciones agrícolas con especial relevancia las dedicadas al cultivo del tomate en invernaderos o instalaciones similares.

De hecho, Mazarrón es un claro exponente de la intensidad de la actividad agrícola próxima al litoral: Mazarrón presenta una superficie total cultivada superior a las nueve mil seiscientas hectáreas, lo que supone más del treinta por ciento de su superficie total del Municipio (treinta y una mil novecientas hectáreas, aproximadamente).

I.3.- MODELO TURÍSTICO ACTUAL DEL LITORAL SUR-OCCIDENTAL.

Tal y como destacan las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, el modelo turístico del litoral de la Región responde a una fórmula principalmente vacacional, con una insuficiente oferta complementaria.

El área Sur – Occidental del Litoral presenta niveles de maduración muy inferiores a la variante La Manga – Mar Menor, como consecuencia de haber mantenido niveles de urbanización y de desarrollo turístico muy por debajo de dicha variante. De esta forma, mientras el área de La Manga – Mar Menor concentra más del 50% de la oferta hotelera del Litoral, la costa de Águilas, Lorca y Mazarrón no acumulan más del 24% de dicha oferta.

Dentro del Área Sur – Occidental, Mazarrón presenta una oferta complementaria superior, destacando la participación de actividades e instalaciones para la práctica de deportes náuticos, los espacios naturales y sus recursos históricos.

El modelo turístico correspondiente al litoral de Mazarrón se caracteriza por la presencia de núcleos turístico – residenciales concentrados en entornos ya consolidados (playas de Bolnuevo, del Alamillo, del Puerto, etc.), complementado con una oferta de alojamiento enfocada principalmente a la explotación de campings y que se alternan con las amplias áreas dedicadas en la actualidad a la agricultura intensiva mediante la aplicación de invernaderos o mallas de plástico.

Así, en la costa se han desarrollado diferentes áreas residenciales constituidas por el continuo formado por Puerto de Mazarrón y Bolnuevo. Asimismo, la costa existente entre Puerto de Mazarrón y el Municipio de Cartagena está ocupada con desarrollos similares a los de la Sub-área de Cartagena Oeste, destinados a segunda residencia. Ya en el interior del Municipio, se han construido diversas urbanizaciones claramente enfocadas al mercado residencial extranjero de medio – bajo poder adquisitivo, complementadas con instalaciones deportivas especializadas (campos de golf) que aportan un aliciente nuevo al área, potenciando el interés por la zona.

En cuanto a la demanda de desarrollos turísticos – residenciales, la histórica hegemonía de la componente nacional (más del 80% de los turistas proceden habitualmente de otras áreas de España) ha visto como en los últimos años la afluencia de turistas extranjeros ha cobrado una especial relevancia. La potenciación de infraestructuras de comunicación (crecimiento de la oferta en el área del Aeropuerto de San Javier, materialización de la Autovía a Madrid y de las Autopistas Cartagena – Crevillent y Cartagena – Vera, etc.) y la modesta aparición de elementos complementarios a la oferta turístico – residencial (campos de golf, instalaciones deportivas, etc.) ha potenciado la accesibilidad y el interés hacia el área por parte de ciudadanos europeos, principalmente provenientes del Reino Unido.

A pesar de este tímido y desordenado despegue del área, desde el punto de vista turístico – residencial, tal y como se destaca en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, la carencia de infraestructuras básicas que den servicio a este Área del Litoral, la existencia de la agricultura intensiva (la cual hace compleja la

coexistencia entre el modelo de desarrollo basado en la componente agrícola y el basado en la explotación de los recursos turísticos – residenciales) así como la falta o insuficiencia de equipamientos y servicios turísticos de alto valor conforman los rasgos principales del Modelo Territorial de este área. Otros rasgos del Modelo Territorial, expresión de las carencias y conflictos existentes en el mismo, serían:

- Ausencia de un mercado turístico sostenible y de calidad, con ruptura de la estacionalidad vacacional actual.
- Hegemonía de la componente nacional en la demanda, especialmente de la componente con origen en otras áreas de la Región de Murcia.
- Carencia de una oferta complementaria estructurada de servicios, equipamientos sociales, comerciales, deportivos, campos de golf, infraestructuras y servicios públicos que puedan atraer turismo de calidad.
- Falta de una red de alojamientos hoteleros de calidad que, junto a las carencias de equipamientos reseñados anteriormente, provoca que el consumo o gasto turístico en la zona sea muy reducido y muy inferior a la media de la región del litoral murciano, fijado en 30 euros por día y turista.
- Predominio en el litoral de áreas turístico – residenciales sin continuidad, desarrolladas de forma independiente entre sí, lo que dificulta la existencia de áreas homogéneas e integrales en cuanto a su oferta (residencial, hotelero, comercial, social, deportivo, etc.) que potencien el aprovechamiento del atractivo natural y la calidad de la oferta.
- Déficit de una oferta comercial de calidad y estable a lo largo del año.

Este inventario de carencias y conflictos del Modelo Territorial actual, impide o frena entre otros el fomento y la evolución del modelo turístico del Área, así como que se amplíe el espectro turístico hacia colectivos demandantes de servicios más exclusivos y de mayor valor añadido. Son estos colectivos los que deberían motivar la evolución de la oferta turística hacia un nuevo modelo dotado de mayor estabilidad y sostenibilidad, con mayor aportación al conjunto de la sociedad y a su desarrollo económico y social.

Sobre el anterior objetivo fundamental, ya plasmado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, se ha vertebrado y desarrollado la elaboración de la Modificación Puntual nº 57 del Plan General de Mazarrón que el presente documento argumenta e introduce.

A través de esta Modificación Puntual y, especialmente, sobre los criterios de ordenación y desarrollo en ella resumidos, se ha pretendido satisfacer, en la medida de sus posibilidades, todas y cada una de las carencias identificadas en el Modelo Territorial y Turístico del Litoral Sur – Occidental de la Región de Murcia, siempre con la premisa de conseguir favorecer un desarrollo sostenible del Área en cuestión, promoviendo la mejora de la calidad de vida del conjunto de la sociedad afectada y manteniendo el equilibrio de la estructura territorial.

I.4.- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-05-04

I.4.1.- Introducción.

La Modificación Puntual n° 57 del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón afecta al Sector S-05-04 delimitada por el planeamiento general en vigor. También afecta a un conjunto de suelos exteriores al citado Área, cuya descripción se realizará posteriormente, que se califican como suelo destinado a Sistema General de Equipamiento Comunitario, vinculado al Sector que se constituye a partir de esta Modificación Puntual.

I.4.2.- Situación, superficie y límites del Área S-05-04.

El ámbito de la presente Modificación Puntual se encuentra situado al Este del Puerto de Mazarrón y más concretamente en el paraje denominado como “Llanos del Alamillo”.

El Sector S-05-04 tiene en el PGMO vigente una superficie aproximada de 247 hectáreas y limita al Norte con Suelo No Urbanizable del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón, en una línea aproximada de 2.500 metros que la separa de la Sierra donde se ubican los picos conocidos como Cabezo Grande, Cabezo Pelado y Cabezo de los Molares; al Sur con la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre (ZMT); al Este con la Rambla de Valdelentisco, que la separa del término municipal de Cartagena y al Oeste con el Sector S 03-11 de Suelo Urbanizable Programado del PGMO de Mazarrón (hoy Plan Parcial Mar de Plata ya urbanizado y con algunas edificaciones) y con la Rambla de Balsicas, que la separa del Sector 03/06 (Plan Parcial Volamar) del Suelo Urbanizable Programado del PGMO de Mazarrón.

Como se detallará con mayor precisión en la Memoria Justificativa y de Ordenación, la presente Modificación Puntual incorpora la delimitación provisional, aceptada por Confederación Hidrográfica del Segura, de las dos Ramblas que constituyen los límites naturales del Área al Este y al Oeste (Ramblas de Valdelentisco y Balsicas, respectivamente), así como la exclusión del Área de dos zonas muy concretas: por un lado, el ámbito integrado en el Monte de Utilidad Pública n° 128, denominado Sierra del Algarrobo, así como una franja adicional desde el límite de dicho Monte público, cuya clasificación se homologa con la prevista por el PGMO para el resto de este monte (SNUPM -Suelo No Urbanizable de Protección de Medio Ambiente-) y, por otro lado, la zona comprendida en el ámbito territorial del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra de la Muela, Cabo Tiñoso y Roldán, situada al Noreste, a la que se atribuye la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUPN), acorde con la ordenación de usos que resulta de dicho PORN, actualmente en tramitación con los efectos provisionales o cautelares previstos en el apartado cuarto de la Orden de aprobación inicial (BORM núm. 77, de 3 de abril de 2006). Dichas variaciones han determinado la modificación a la baja de la superficie del Área S-05-04, que pasa a tener una extensión de 2.437.978 m².

I.4.3.- Estado actual. Edificaciones existentes.

Actualmente el uso principal del Área es el agrícola, llevándose a efecto a través del cultivo intensivo mediante invernaderos y explotaciones al aire libre.

Dentro de la misma existen en la actualidad las edificaciones que se describen a continuación:

- Un conjunto de edificaciones propias de las instalaciones de los cultivos antes mencionados.
- Una edificación destinada a colegio privado, denominado Colegio Siglo XXI, en uso.
- Varias edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares.

Las edificaciones existentes situadas en la zona de servidumbre de protección son:

- Una edificación localizada, según catastro en DS Balsicas, 8, situada en la zona oeste del sector y próxima a la carretera E-22. Su uso, según ficha catastral, es vivienda, almacén y deportivo.
- Una edificación destinada, según catastro, a uso de vivienda y almacén y ubicada en DS Balsicas 9, en parcela contigua a la anterior, zona oeste del sector y próxima a la carretera E-22.
- Una edificación con uso, según catastro, vivienda y almacén. Localizada en DS Balsicas 10, adyacente y al oeste de la anterior, próxima a la carretera E-22.
- Una edificación en primera línea de costa, donde se ubican las instalaciones de la Planta Experimental de Cultivos Marinos, dependiente del Instituto Español de Oceanografía del Ministerio de Educación y Ciencia.
- Una edificación situada frente a la zona ahora calificada como ELENCO, próxima a la carretera E-22. Según ficha catastral, se ubica en DS Balsicas, 2, y destinada a un uso de vivienda y almacén.
- Una edificación, según datos catastrales, localizada en DS Balsicas, 5, destinada a vivienda y almacén, al oeste de la construcción anterior y colindante con un centro de transformación.
- Edificación, según ficha catastral, destinada a vivienda y almacén y ubicada en DS Diseminados polígono 13 parcela 43 001700600XG56B, próxima a las dos construcciones anteriores.
- Centro de transformación situado también próximo a las construcciones anteriores y a la carretera E-22.
- Situado en la zona este del sector, Camping Los Delfines, parte de cuyas instalaciones, las ubicadas hacia el sur, se disponen sobre la zona de servidumbre de protección.

Según el art. 106, j) del TRLSRM corresponde al Plan Parcial incluir entre sus determinaciones la evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios, debiendo contener un análisis económico-financiero de sus costos para justificar su viabilidad. Estando contemplados en esta modificación tanto el uso residencial como el turístico, será el Plan

parcial el que deba establecer la compatibilidad o incompatibilidad de estas preexistencias con la ordenación pormenorizada prevista en el mismo, así como la evaluación de costos que para su ejecución comporte, en su caso, la incompatibilidad de construcciones preexistentes.

La documentación gráfica de la Modificación Puntual fija exactamente todas estas edificaciones y se adjunta a continuación un reportaje fotográfico de las mismas (Véase plano I.2):



Foto N° 1.- Edificaciones propias de los cultivos.



Foto N°2.- Edificación destinada a Colegio en uso.



Foto N°3.- Planta Experimental de Cultivos Marinos.



Foto N° 4.- Edificación existente.



Foto N° 5.- Edificación existente.



Foto N° 6.- Edificación existente.



Foto N° 7.- Edificación existente.



Foto N°8.- Edificación existente.



Foto N°9.- Edificación existente



Foto N°10.- Edificación existente.



Foto N° 11.- Edificación existente.

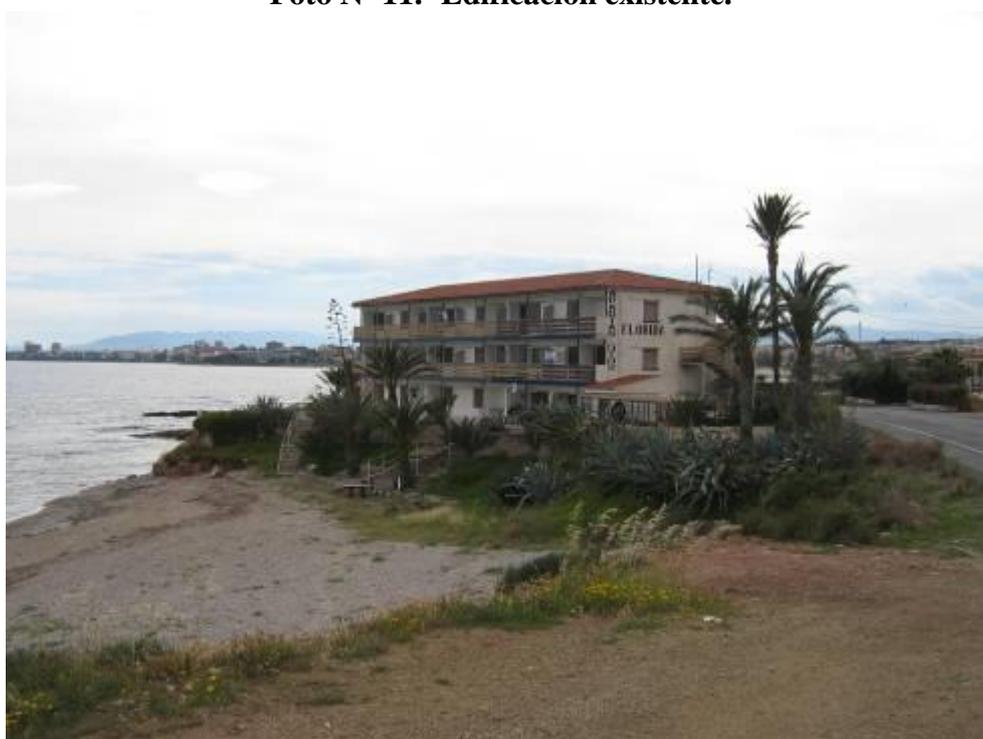


Foto N°12.- Apartamentos Florida (hoy desaparecidos).



Foto N°13.- Camping Las Torres. Edificación existente.



Foto N°14.- Camping Las Torres. Edificación existente.



Foto N° 15.- Camping Las Torres. Edificación existente.



Foto N° 16.- Camping Las Torres. Edificación existente.



Foto N° 17.- Camping Los Delfines. Edificación existente.



Foto N° 18.- Camping Los Delfines. Edificación existente.

I.4.4.- Planeamiento vigente.

De acuerdo con el Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón, el suelo del Sector S-05-04 está clasificado como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), siéndole de aplicación las determinaciones que figuran en la Ficha Urbanística contenida en el apartado B.6.2.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General y que se transcriben a continuación:

Cuadro de las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón para el Área S-05-04.

Esta área de costa completa la urbanización de la Bahía de Mazarrón, con usos turísticos hoteleros y residenciales de vivienda unifamiliar aislada exclusivamente de muy baja densidad en correspondencia con las actuaciones de San Ginés y de Isla Plana en el Término Municipal de Cartagena.

A).- USO GENÉRICO.*RESIDENCIAL***B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL.**

En edificación residencial0.10 m2/m2.

En edificación terciaria/turística0.10 m2/m2.

Total 0.20 m2/m2.

C).- RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres10 %.

Sistema General de Dotaciones10 %.

Total20 %.

De acuerdo con los Planos de Ordenación del Plan General, en los que se manifiesta la estructura orgánica del territorio y la clasificación del suelo, el Sector S-05-04 contiene los siguientes elementos:

I.4.4.1.- Suelo calificado como Sistema General de Espacios Libres (SGEL).

En los planos citados se grafía una franja de 100 metros de profundidad paralela y contigua a la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre (ZMT), calificada como suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres.

I.4.4.2.- Suelo calificado como Sistema General de Comunicaciones (SGC).

El suelo destinado a Sistema General de Comunicaciones, delimitado en los Planos de Ordenación del Plan General para el Área S-05-04, es el siguiente:

- Sobre el trazado de la Carretera de la Azohía se grafía como SGC una banda que atraviesa el espacio reservado para Sistema General para Espacios libres antes señalado. El encintado o ancho actual de la Carretera de la Azohía es un bien de Dominio Público considerado, a efectos de cálculo de edificabilidad, como previamente existente.
- Sobre el trazado de la RM-332 de Cartagena a Águilas se grafía como SGC una banda que permite la mejora del trazado de la misma. El encintado o ancho actual de la RM-332 es un bien de Dominio Público considerado, a efectos de cálculo de edificabilidad, como previamente existente.
- En el límite Norte del Área, el Plan General prevé, también como SGC, una franja de suelo para una potencial circunvalación (Viario Norte) a la carretera RM-332 a su paso por el Sector. La mitad de la franja correspondiente a este “Viario Norte” se encontraría dentro del ámbito del Área S-05-04.
- Por último, se grafían también en los planos de Ordenación de PGMO dos franjas de suelo, una al Oeste del ámbito y otra al Este, que unen la RM-332 de Águilas a Cartagena con ese espacio de SGC destinado a la futura circunvalación o Viario Norte, descrito en el párrafo anterior. La que se encuentra situada al Este fue objeto de una Modificación Puntual del Plan General, la número siete, aprobada definitivamente mediante Orden del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 31 de marzo de 1995. En el plano de Información I.4 se recoge el trazado aprobado por la Modificación Puntual citada.

I.4.5.- Afecciones legales existentes.

De acuerdo con las previsiones del PGMO actualmente en vigor, se podrían considerar como suelos sujetos a diferentes afecciones legales, dentro del Área S-05-04, los siguientes:

I.4.5.1.- Zonas de Dominio Público Hidráulico.

El PGMO recoge, como límites del Área, al Este y al Oeste, las Ramblas de Valdelentisco y de Balsicas, respectivamente. De acuerdo con los Planos de Ordenación de Plan General el suelo correspondiente al cauce de una y otra rambla se encuentra fuera del ámbito del Área, por lo que ninguna apreciación debe hacerse al respecto. Al configurarse el trazado de las ramblas citadas como elemento concluyente de los límites del Área, la propia delimitación de las mismas determina, con precisión, los márgenes y la extensión del ámbito.

A las zonas colindantes con estos cauces les serán de aplicación las disposiciones de protección contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en la normativa complementaria.

I.4.5.2.- Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre.

El límite sur del Sector S-05-04 coincide con el suelo correspondiente a la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre (ZMT). La delimitación de la misma se realizó, por la Administración del Estado, en dos tramos, aprobados mediante Órdenes Ministeriales de 3 de octubre de 1998 y de 26 de marzo de 2003, respectivamente. Posteriormente, se incorpora al dominio una finca adyacente con el deslinde establecido, y éste se modifica entre los vértices Dp-7 y Dp-11, según leemos en la publicación del BOE núm. 120, de 20 de mayo de 2019.

Sobre el Área objeto de la Modificación Puntual operan, igualmente, las afecciones derivadas de la aplicación del Título II de la Ley de Costas, relativo a las “Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre”, comprensivas de las servidumbres de tránsito, protección y acceso al mar y de lo previsto para la zona de influencia del mismo; así como todo lo indicado en esta ley y su reglamento respecto a la zona de dominio.

I.4.5.3.- Patrimonio Arqueológico.

El Texto Refundido del PGMO describe, en el apartado A.2.7 de la Memoria, un conjunto de valores existentes en el territorio del término municipal. Entre estos valores se encuentran los correspondientes a los ámbitos de Restos Arqueológicos y, entre éstos, el referenciado en la página 60 de la Memoria con el indicativo A-11/25 que, por afectar al Área que nos ocupa y por venir así recogido en los planos de Ordenación del PGMO, pasamos a transcribir a continuación:

Referencia: A-11/25

Nombre: Florida, Gacha, F. Dña Petronila.

Paraje: El Florida-Puerto de Mazarrón

Conservación: Parcialmente destruido.

Descripción sumaria:

EL FLORIDA: Escorias de fundición, cerámica campaniense, común, fragmentos de ánforas.

LA GACHA: Restos de obras (opus signinum), ladrillos triangulares de columnas, un mortero de piedra negra con varias cazoletas. Restos de balsas de pequeño tamaño.

FINCA Dª PETRONILA: Restos de balsa romana (fragmentos de la parte superior), restos de cerámica común y ánforas de engobe blanco.

Grandes bloques de piedra desplazados.

Secuencias culturales

Romano

Depósito de los materiales: Museo de Murcia, Sección de Arqueología.

Observaciones:

El conjunto ocuparía desde la Casa Roja hasta unos 300 m. después del Hotel Florida, por la carretera de Isla Plana, y desde la orilla del mar hasta unos 100 m. tras la carretera. En el conjunto se encuadran las fincas de El Florida. La Gacha y La Petronila.

La situación de este ámbito de restos arqueológicos coincide, en un elevado porcentaje, con la banda de 100 metros desde la Zona Marítimo-Terrestre que el PGMO fija como Sistema General de Espacios Libres.

I.4.6.- Rasgos fundamentales del Área S-05-04

Los rasgos fundamentales del Área S-05-04 objeto de la presente Modificación Puntual n° 57 del PGMO de Mazarrón son:

I.4.6.1.- Medio físico.

Climatología.

El clima de la zona es típicamente mediterráneo, con temperaturas suaves en invierno y altas en verano, que proporciona una temperatura media anual moderada. Las precipitaciones son escasas y presentan una gran irregularidad interanual, que unido a las altas temperaturas se traduce en una intensa aridez.

La caracterización climática se ha realizado en base a los datos climáticos de la zona, siendo la estación termoplúvométrica más próxima la de Mazarrón-San Telmo.

En general, la pluviometría de toda la comarca de Águilas-Mazarrón posee registros anuales muy débiles. Todo el ámbito territorial está por debajo de los 300 mm, en estrecha relación con su emplazamiento de abrigo topográfico (Gil Olcina, 1983).

La zona de estudio está comprendida en la isoyeta de los 225 y 275 mm, perteneciendo al dominio climático “árido”, definido por la isoyeta de los 250 mm, con precipitaciones inferiores a este valor. Una característica común es la irregularidad interanual de las precipitaciones, mostrando años secos con bajas precipitaciones y otros años lluviosos. Esta irregularidad se debe a que las precipitaciones suelen ocurrir de modo territorial y agrupadas en unos pocos meses durante el periodo anual, siendo el mes de octubre el que presenta mayores niveles de precipitaciones. También es frecuente que en los meses de julio y agosto las precipitaciones sean nulas.

La irregularidad del régimen pluviométrico está representado por la existencia de importantes precipitaciones que pueden ser superiores a la mitad del total anual, de lo que se desprende que el total de días con lluvias importantes son pocos pero aportan un tanto por ciento elevado respecto al total anual. Así, la mayor parte del año transcurre sin lluvias o con precipitaciones

insignificantes y uno o varios días de unos meses concretos totalizan la mayor parte del fenómeno meteorológico.

La temperatura media anual es de 16'8°C, con una evapotranspiración que asciende a 834 mm y una precipitación media anual de 110 mm anuales.

La dirección del viento dominante tiene componente E, en los meses de verano y componente NW en época invernal. En general, la intensidad con la que soplan los vientos es débil, con velocidades medias menores de 20 Km.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
P	16	4	3	4	1	0	0	0	46	10	13	13	110
T	13,4	11,6	13,6	16,2	16,6	21,2	23,8	24,3	20,2	16,5	13,8	10,9	16,8
ETP	35	27	44	63	73	113	140	136	87	57	37	22	834
ETR	16	4	3	4	1	0	0	0	46	10	13	13	110
VR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
DEF	20	24	41	59	73	113	140	136	41	48	24	9	728
SUP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Datos climáticos de la estación termopluiométrica de Mazarrón-San Telmo.

Geología y Geomorfología

La zona se encuentra, geológicamente, situada en el sector Suroccidental de la Zona Bética, donde aparecen representados distintos complejos caracterizados por la presencia de mantos de corrimiento y diferente litoestratigrafía y metamorfismo.

Los materiales del Paleozoico formaron el basamento sobre el que se depositaron materiales triásicos que sufrieron una tectónica de mantos de corrimiento que se superponen, cuya estructura fue alterada durante la orogenia Alpina. Posteriormente a la colocación de los mantos y a las fases orogénicas, se produjeron una serie de fracturas que dieron lugar a las fosas tectónicas que actuaron durante el Neógeno como cuencas de sedimentación, como la fosa de Mazarrón y la depresión existente entre las Sierras de las Moreras y Lomo de Bas. En los bordes de la fosa de Mazarrón se produjeron una serie de fallas y fracturas que permitieron la salida de materiales volcánicos, aflorando en superficie rocas volcánicas.

Abundan los materiales post-manto, constituidos por materiales neógenos (Plioceno) y que consisten en depósitos aluviales de margas diatomíticas.

Como materiales más recientes, y que predominan en la zona, se encuentran los materiales cuaternarios, formados por costras, cantos y arenas de abanicos aluviales, y las gravas y arenas aluviales (zonas de rambla).

En cuanto a la geomorfología, cabe destacar el relieve prácticamente llano de los terrenos, alterado por pequeñas elevaciones que no superan los 35 m.

Suelos potencialmente contaminados.

Según se indica en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Modificación Puntual nº57 del Plan General de Ordenación Municipal de Mazarrón relativa al sector S-05-04 “Llanos de Alamillo”, apartado 5.3., no existen en el ámbito suelos contaminados.

Hidrología.

Aguas superficiales.

En el Área del proyecto, como consecuencia del régimen pluviométrico irregular, de la tipología de los suelos y de la vegetación existente, no presenta cauces permanentes de agua.

La hidrología superficial se compone de una red de ramblas y ramblizos, que recogen las aguas de las sierras del Algarrobo, de Lo Alto y de La Muela y discurren por los límites Este y Oeste de la zona (ramblas de Valdelentisco y de las Balsicas respectivamente), así como por el interior, hasta su desembocadura en el Mar Mediterráneo.

Los cauces del interior del ámbito analizado son 4 en total, dos ramblas y dos pequeño ramblizos tributarios de las mismas. Concretamente son, de Oeste a Este, las siguientes:

Nombre	Localización	Origen	Desembocadura	Longitud aproximada (km)	Longitud aproximada por el área de actuación (km)
Rambla de La Raja	En paralelo a la rambla de Las Balsicas, 400-700 m al Este de la misma	Norte del Cabezo Pelao (Sierra de Lo Alto)	Playa Negra	2,8	0,9
Rambla de Los Molares	Noreste	El Lomachón	Rambla de Valdelentisco	6	0,9
Ramblizo oeste	Paralelo a la Rambla de la Raja y luego hasta su confluencia	Faldas sur del Cabezo Pelao (Sierra del Alto)	Rambla de La Raja	1	0,5
Ramblizo este	Al Este de la Rambla de Los Molares hasta su confluencia	Collado de Los Molares (unos 1.500 m al norte)	Rambla de Los Molares	1,9	0,4

Aguas subterráneas.

El ámbito de la Modificación se sitúa dentro del dominio hidrogeológico del Bético de Murcia, situado al Sur del dominio del Segura-Guadalestín, del que lo separa una barrera de formaciones impermeables sin acuíferos de interés. El dominio, cuenta con una extensión total de 2.450 km², extendiéndose por el litoral desde Cabo de Palos hasta Águilas llegando incluso a la provincia de Almería. De entre las 6 unidades hidrogeológicas que comprende el dominio (Carrascoy, Cresta del Gallo, Campo de Cartagena, Sierra de Cartagena, Mazarrón y Águilas), el ámbito pertenece a la unidad de Mazarrón.

Dentro de esta unidad, el Sector S-05-04 se localiza aproximadamente sobre el acuífero Los Molares-Lorente. El acuífero de los Molares-Lorente (18,5 km²) está compuesto por dolomías negras y calizas alpujárrides, y mármoles fajeados y calizodolomíticos nevadofilábrides. Las correspondientes formaciones metapelíticas (calcoesquistos alpujárrides y micaesquistos nevadofilábrides) actúan como sustrato y bordes impermeables.

Los sondeos tienen el nivel estático entre 18 y 213 m, con cotas del agua comprendidas entre -153 m s.n.m y 203 m s.n.m. Con los datos piezométricos históricos del IGME (abril de 1987 – abril de 2002) se observa que los descensos máximos entre ambas fechas llegan a alcanzar los 50 m.

El descenso de los niveles entre los años 1980 y 1988 varía sensiblemente de unos puntos de observación a otros, y está comprendido entre 1,5 y 8 m/a. A partir de 1988 sólo hay datos en el punto 263940020, donde parece que se estabilizan los niveles ligeramente por debajo de la cota – 100 m s.n.m.

La amortiguación progresiva en los últimos años (desde 1996) de las citadas oscilaciones se atribuye a la disminución de las explotaciones, y no a una posible entrada de agua del mar.

La recarga del acuífero Los Molares-Lorente se produce exclusivamente por infiltración del agua de lluvia, evaluada en 0,25 hm³/a (Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura). La descarga del sistema se produce por bombeos en su totalidad con un valor de 4,86 hm³/a (aunque en períodos anteriores existen referencias de que alcanzó los 8 hm³/a), no habiendo ninguna surgencia y no considerándose salidas submarinas. Con los valores anteriores, el déficit de recursos existente es de 4,61 hm³/a, lo que se traduce en un progresivo descenso de los niveles piezométricos y en una disminución de las reservas del acuífero.

Mencionar, por último, que el acuífero de la Unidad de Mazarrón fue declarado sobreexplotado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la Confederación Hidrográfica del Segura con fecha de 6 de abril de 2004.

Edafología.

Dado el origen, principalmente sedimentario, de la zona que nos ocupa, a lo que se suman las características climatológicas de la misma (lluvias escasas y altas temperaturas medias anuales) no es de extrañar la presencia de suelos sueltos, originados bajo un régimen xérico (xerosoles cálcicos, con horizonte A y B desarrollados), abundante dada la topografía prácticamente llana. El factor limitante es el régimen hídrico imperante: arídico. Se trata de terrenos habitualmente destinados a la agricultura, tanto de secano como de regadío. Por otro lado, y dada la presencia de la Rambla de Valdelentisco al Este, en sus inmediaciones se desarrollan suelos de régimen flúvico (más concretamente, fluvisoles calcáricos) de origen aluvial, donde apenas se diferencian horizontes. Son suelos agrícolas que presentan buenas condiciones para cultivos excepto en zonas donde presentan deficiente drenaje por exceso de arcillas, exceso de salinidad en caso de zonas muy cercanas al litoral, o pedregosidad elevada por coincidir con lentejones amplios de gravas.

En la parte Oeste de la parcela aparece una pequeña porción de regosoles calcáricos, desarrollados sobre materiales sueltos, mostrando los mismos poca materia orgánica y una baja evolución (hasta tal punto que no muestra otros horizontes de diagnóstico más que un horizonte A ócrico o úmbrico).

I.4.6.2.- Medio biótico: vegetación y fauna.

Vegetación.

En la actualidad, el área de la Modificación Puntual está configurada por amplias zonas de cultivo abandonado, con algunas parcelas donde aún prevalecen los cultivos bajo plástico. En las zonas de cultivo abandonado se observa una rápida colonización por parte de vegetación natural de tipo halo-nitrófilo: *Salsola oppositifolia*, *Suaeda vera*, *Artemisia barrelieri*, *Launaea arborescens*, etc. No obstante, se presentan áreas con vegetación natural (pequeñas lomas), donde predominan diversos matorrales y espartales, restos de la vegetación potencial de la zona.

Fauna.

No existen en el área especies faunísticas de interés, siendo las especies de fauna silvestre presentes escasas, muy localizadas y de baja calidad. En definitiva, se trata de un área caracterizada por la ausencia de valores naturalísticos por tratarse de un espacio intensamente transformado y con un elevado grado de degradación del territorio, por la gran influencia de actividades humanas desde hace siglos en la zona.

En las muy escasas zonas de matorral, destacan anfibios como Sapo corredor (*Bufo calamita*); reptiles como la Lagartija Colilarga (*Psammmodromus algirus*), Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), la Culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*) y la Lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*). En cuanto a las aves, destacan la Cogujada Montesina/Común (*Galerida* sp.), ligada también a zonas de cultivo de secano, la Curruca Cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), la Collalba negra (*Oenanthe leucura*) y el Verdecillo (*Serinus serinus*); también están presentes la Tórtola Común (*Streptopelia turtur*), la Perdiz Común (*Alectoris rufa*), la Abubilla (*Upupa epops*), la Curruca rabilarga (*Sylvia undata*), la Tarabilla Común (*Saxicola torquata*), el Mochuelo (*Athene noctua*), el Pito real (*Picus viridis*), el Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), el Abejaruco (*Merops apiaster*). Entre los mamíferos destacan como más representativos el Conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y Zorro (*Vulpes vulpes*), además de la Liebre (*Lepus granatensis*).

Dentro de los cultivos se pueden observar Curruca Cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), Petirrojo (*Erithacus rubecula*), Mirlo (*Turdus merula*), etc. Entre los reptiles representativos se encuentran Lagartija Ibérica (*Podarcis hispanica*) y Culebra Bastarda (*Malpolon monspessulanus*). Los mamíferos más comunes son la Rata Común (*Rattus norvegicus*) y Ratón Casero (*Mus musculus*).

En el entorno de las viviendas rurales aisladas, pueden existir vertebrados, concretamente entre las aves, como el Gorrión Común (*Passer domesticus*), Lavandera Blanca (*Motacilla alba*), Colirrojo Tizón (*Phoenicurus ochruros*), Collalba Negra (*Oenanthe leucura*), Estornino Negro (*Sturnus unicolor*), Mirlo Común (*Turdus merula*). En cuanto a mamíferos, los más habituales son la Rata Común (*Rattus norvegicus*) y Ratón Casero (*Mus musculus*). Son muy comunes además, reptiles como la Salamanguesa Común (*Tarentola mauritanica*) y Lagartija Ibérica (*Podarcis hispanica*).

En muchos de los casos, como apreciamos comparando la fauna de uno y otros entornos, estas especies son también frecuentes en las zonas de cultivo, salvando algunos casos específicos, menos flexibles en la elección de su hábitat.

Como consecuencia de lo expuesto es posible concluir que no existen en el área especies faunísticas de interés, siendo las especies de flora silvestre presentes escasas, muy localizadas y de baja calidad. En definitiva, se trata de un Área caracterizada por la ausencia de valores naturalísticos por tratarse de un espacio intensamente transformado y con un elevado grado de degradación del territorio, por la gran influencia de actividades humanas intensivas en la zona.

I.4.6.3.- Medio social, socioeconomía y cultura.

Población.

La población de derecho correspondiente al área de influencia socioeconómica del Sector S-05-04 (Municipio de Mazarrón) según el padrón de 2008 asciende a 35.221 habitantes (Datos de población INE 2009).

Mazarrón ha registrado un crecimiento demográfico importante durante los últimos años debido al positivo crecimiento vegetativo natural (el cual registraba en el Municipio de Mazarrón una tasa del 5,4 por mil frente a la excelente pero inferior tasa del 4,2 por mil del conjunto de la Región de Murcia) así como al movimiento migratorio extremadamente positivo, signo del interés económico y social que presenta el Municipio para otras áreas nacionales y extranjeras. Cabe destacar que la tasa de migración del Municipio se sitúa en 71,3 por mil sobre el total de la población frente al 15,5 por mil de la Región de Murcia y el 10,1 de España. Dentro de la inmigración nacional (29% del total) destacan los flujos provenientes de la propia Región de Murcia (42,8%), de la Comunidad de Andalucía (23,3%) y de la Comunidad Valenciana (6,3%).

Igualmente, la población de Mazarrón es una población joven, con una edad media en torno a los 35,4 años (frente a los más de 36,8 años de media de la Región de Murcia o los 39,7 años de media nacional).

El turismo vacacional es uno de los fenómenos sociales y económicos más importante del Municipio de Mazarrón, de tal forma que, aunque Mazarrón ocupa un lugar intermedio entre los Municipios de la provincia de Murcia en razón del número de habitantes residentes de

hecho, durante los meses estivales se convierte en uno de los más poblados, sólo superado por algunos Municipios de la Región tales como Murcia, Cartagena o San Javier.

Vivienda

El Municipio de Mazarrón cuenta con un parque total de viviendas de 22.534 unidades, según el último Censo de Viviendas disponible (INE.2001). De acuerdo con el Censo de Población municipal del mismo año (INE.2001) la población municipal ascendía a 21.229 habitantes, lo que arroja una ratio de 942 habitantes por cada mil viviendas, ratio específica de cada Municipio, y que refleja el peso relativo de las viviendas secundarias o segundas viviendas y viviendas vacías frente a las viviendas principales: el 30% son viviendas principales mientras que el 70% son viviendas secundarias o segundas viviendas, o bien viviendas vacías. Esta distribución de las viviendas existentes del Municipio, donde las viviendas secundarias presentan un mayor peso relativo frente a las viviendas principales, constituye la tónica general de los Municipios costeros de la Región de Murcia (San Pedro del Pinatar, Los Alcázares, San Javier, etc.) y representa un signo claro del carácter turístico – residencial del Municipio en cuestión.

Igualmente destaca la aportación de la componente de hogares con vivienda en alquiler frente a la vivienda en propiedad: el porcentaje de hogares en vivienda de alquiler roza el 13,25% frente a la media de la Región que se sitúa en el 9,21% o la media nacional que no supera el 11,38%.

Turismo

En el Área objeto de la presente Modificación Puntual existen en la actualidad dos instalaciones privadas de carácter turístico: sendas zonas o áreas de camping, que han sido reseñados en el capítulo 1.4.3 y que reproducimos:

- Dos campings situados de la siguiente forma: uno de ellos en las cercanías de la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre (Camping los Delfines); el otro (Camping Las Torres) en la parte norte del Área, cerca del Suelo No Urbanizable.

Edificaciones

Las edificaciones existentes en el Área están descritas en el apartado I.4.3 de esta Memoria.

Equipamiento público.

También se ha descrito en el apartado 1.4.3 de esta Memoria. Se reproduce lo allí expresado: Una edificación en primera línea, donde se ubican las instalaciones de la Planta Experimental de Cultivos Marinos, dependiente del Instituto Español de Oceanografía del Ministerio de Educación y Ciencia.



Foto N° 3. Planta Experimental de Cultivos Marinos.

Equipamiento privado.

Existe además, dentro del Área, una Edificación destinada a Colegio Privado tal y como también se describía en el apartado I.4.3. Se trata del Colegio Siglo XXI.



Foto N°2.- Colegio Siglo XXI.

I.4.6.4.- Red de infraestructuras de Servicios Técnicos.

Introducción

Dentro de las infraestructuras existentes (redes eléctricas, red de abastecimiento de agua, etc.) en el Sector S-05-04 cabe distinguir aquellas que son objeto de uso y servicio a la Comunidad de Mazarrón en general (redes viarias primarias, principalmente) de aquellas que han sido desarrolladas como producto de las necesidades para la explotación agrícola de cultivo intensivo y otras instalaciones existentes en el Área (Colegio Siglo XXI, Campings, etc.) de forma aislada e independiente entre sí (redes eléctricas de baja, sistemas de saneamiento, etc.).

A continuación se introducen y describen las infraestructuras existentes en el Sector S-05-04 más significativas, diferenciando entre aquellas de carácter y uso general (en adelante, primarias) de aquellas otras desarrolladas ad-hoc para usuarios dentro del Área (secundarias).

Infraestructuras Primarias

Red Viaria

Dentro del ámbito del Sector S-05-04 existen en la actualidad dos vías de comunicación principales, a saber:

- La Carretera RM-332 de Águilas a Cartagena. Esta vía atraviesa al Área de Sur-Oeste a Nor-Este, dividiendo dicha diagonal al Área en dos sub-sectores de parecida superficie. La sección transversal de esta vía está formada por un carril por sentido de 3.5 metros y arcén de 1.5 metros, aproximadamente.



Foto N° 19.- RM -332 de Águilas a Cartagena.

- La carretera que va del Puerto de Mazarrón a la Azohía y que discurre, a su paso por el Área S-05-04, junto a la zona marítimo-terrestre. La sección transversal de la misma está formada por un carril por sentido de 3.5 metros y arcén de 1.5 metros, aproximadamente.



Foto N°20.- Carretera de la Azohía.

Red Eléctrica Primaria

Próximo al límite Norte del Sector S-05-04 discurre en la actualidad una línea eléctrica de Alta Tensión de 400 Kva, propiedad de Red Eléctrica Española y otra de 66 Kva propiedad de Iberdrola. Existe una subestación en parcela colindante pero fuera del Sector y al norte del mismo, de reciente construcción.



Foto N° 21.- Línea de Alta Tensión.

Infraestructuras Secundarias

Red de abastecimiento de agua potable

El Sector S-05-04 no dispone en la actualidad de infraestructuras o redes de abastecimiento de agua potable que pudieran dar servicio a su totalidad, existiendo tan solo dos tuberías de suministro puntualmente desarrolladas para abastecer a parte de las instalaciones y edificaciones existentes, tal y como se desprende de la información aportada por la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento municipal, *Aqualia*.

Estas dos tuberías de suministro de agua potable de PE-63 y PE-50 dan servicio principalmente al Colegio Siglo XXI así como los dos campings actualmente existentes en el Área.

También atraviesa el sector una tubería de transporte desde el depósito del Taibilla hasta el término Municipal de Cartagena, de fibrocemento D300 mm.

Además también se localizan en el sector tuberías del Taibilla, que parten de la planta potabilizadora anexa a la Desalinizadora de Valdelentisco con dirección hacia Mazarrón.

Red de saneamiento

Realizada la correspondiente solicitud de información a la empresa concesionaria del servicio, *Aqualia*, ésta ha informado de la no existencia de red o redes de evacuación de aguas residuales en el Área S-05-04.

Las escasas edificaciones habitadas existentes en el Área (Colegio Siglo XXI, Camping Las Torres y Los Delfines, villas privadas, etc.) han desarrollado de forma autónoma entre sí sistemas independientes para la evacuación de las aguas residuales tales como pequeñas plantas depuradoras o pozos ciegos para la acumulación y posterior extracción de las mismas.

Red Eléctrica Básica

Realizada la correspondiente consulta a la empresa suministradora del servicio, en este caso *Iberdrola*, nos ha informado de la existencia dentro del Sector S-05-04 de una línea de media tensión de 20 Kva., tal y como se muestra en el plano I.5. Infraestructuras existentes.



Foto N°22.- Líneas de Baja Tensión.

Además de esta línea existe otra de reciente construcción cuyo trazado es paralelo a la carretera N-332, desde la subestación ubicada en parcela colindante pero fuera del Sector hasta la urbanización Mar de Plata.

Red de Telecomunicaciones.

Realizada la correspondiente solicitud de información a la empresa suministradora del servicio en el término municipal de Mazarrón, *Telefónica*, ésta ha informado de la existencia, como elementos principales dentro del Área, de dos prismas subterráneos de telefonía para suministro puntual al camping Los Delfines y al camping Las Torres, tal y como se muestra en el plano I.5.

Adicionalmente, existen líneas aéreas de carácter residual que dan servicio al resto de edificaciones existentes.

I.5.- DESCRIPCIÓN DEL SUELO DE SISTEMA GENERAL EXTERIOR VINCULADO AL SUELO SECTORIZADO DEL ÁREA S-05-04.

I.5.1.- Introducción.

La Modificación Puntual nº 57 del Plan General Municipal de Ordenación vincula, al Sector que se constituye en el Área S-05-04, un ámbito de suelo destinado a ser soporte de instalaciones correspondientes al Sistema General de Equipamiento Comunitario y Sistema General de Comunicaciones. Las razones de esta vinculación se detallan en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa.

I.5.2.- Situación, superficie y límites del suelo exterior destinado a Sistema General vinculado.

El nuevo suelo que, a partir de esta Modificación Puntual, se destina a integrar el Sistema General de Equipamiento Comunitario y Sistema General de Comunicaciones está constituido por un conjunto de seis fincas situadas de forma colindante a la RM-332, en el espacio comprendido entre la ubicación del Puerto de Mazarrón y el casco urbano del Pueblo de Mazarrón, propiamente dicho.

Dos de estas fincas han sido objeto de un Convenio Urbanístico, suscrito entre el M.I. Ayuntamiento de Mazarrón y el titular del suelo, la Mercantil PEINSA 97, S.L., en fecha de 9 de febrero de 2005. El señalado Convenio fue aprobado por el M.I. Ayuntamiento reunido en Pleno, en fecha de 22 de febrero de 2005.

La descripción de las fincas citadas, tal y como aparece en el Convenio Urbanístico suscrito, es la siguiente:

“Rústica: un trozo de tierra seco, en término municipal de Mazarrón, Diputación de Moreras, paraje de los Ceniceros, bancal denominado el Esparragal, que lo atraviesa la carretera y la vía del ferrocarril del Puerto, con una cabida de dieciséis hectáreas, ocho áreas y setenta y nueve centiáreas.

Linda: Este, rambla que baja de los Cols, herederos de D. Ignacio Gómez y D. Alfonso Albacete; Norte, la carretera y camino viejo del Puerto; Oeste, D. Alfonso Albacete y D^a. Pilar Lardín y en parte porción segregada; y Sur, D. Alfonso Albacete y en parte porción segregada.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Mazarrón, al tomo 1813, libro 683, folio 1, finca número 11.883, inscripción 3^a.”

“Rústica: un trozo de tierra seco, parte de ella riego turbio, en término municipal de Mazarrón, Diputación de Moreras, trozo llamado de La Loma, bajo la carretera del Puerto; con una cabida de siete hectáreas, setenta y un áreas y cuarenta y dos centiáreas.

Linda: Norte, rambla de los Calderones; Este, la carretera del Puerto; Sur, Guadalupe Lardín y herederos de D. Ignacio Gómez; y Oeste, camino viejo del Puerto.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Mazarrón, al tomo 1813, libro 683, folio 3, finca número 11.884, inscripción 3^a.”

Las restantes fincas, cuyo suelo pasará a integrar también este área de Sistemas Generales, pueden ser descritas, tomando como referencia el plano catastral y el ortofotomapa de la zona, como sigue:

“Rústica: Finca número 5 del Polígono Catastral número 16. Se encuentra inscrita, en el Catastro, a nombre de D. Mariano Sánchez García, con domicilio en la calle Corredera número 1 de Alhama de Murcia.

Linda: Norte con la RM-332, de Mazarrón al Puerto; Este, con la primera de las fincas descritas anteriormente y que han sido objeto de Convenio Urbanístico; Oeste, con la finca número 1 del Polígono 16 y con el denominado, en el plano Catastral, “Camino Piezas” que le atraviesa y Sur, con las fincas números 6 y 9 del citado Polígono.”

“Rústica: Finca número 6 del Polígono Catastral número 16. Se encuentra inscrita, en el Catastro, a nombre de D. Antonio Fuentes Jorquera, con domicilio en la calle Progreso número 1 de Mazarrón.

Linda: Norte, con la finca número 5 del Polígono 16, anteriormente descrita; Este, con la finca número 9 que se describe a continuación; Oeste, con el citado “Camino Piezas” y Sur, con la finca número 94 del mismo Polígono.”

“Rústica: Finca número 9 del Polígono Catastral número 16. Se encuentra inscrita, en el Catastro, a nombre de D. Antonio Fuentes Jorquera, con domicilio en la calle Progreso número 1 de Mazarrón.

Linda: Norte, con la finca número 5, anteriormente descrita; Este, con la primera de las fincas descritas en este apartado I.5.2 y que han sido objeto de Convenio Urbanístico; Oeste, con la finca número 6 antes descrita y Sur, con la finca 94 del Polígono 16.

“Rústica: parte de la finca número 94 del Polígono Catastral número 16. Se encuentra inscrita, en el Catastro a nombre de D. Sebastián Picón Vera, con domicilio en la calle Abeto número 37 de Playasol 1, en Puerto de Mazarrón.

Linda: Norte, con las fincas números 6 y 9, anteriormente descritas; Este, con la primera de las fincas descritas en este apartado I.5.2 y que han sido objeto de Convenio Urbanístico; Oeste, con el denominado “Camino Piedras” y Sur, con el resto de la finca número 94, de la que se segregará a partir de la aprobación de esta Modificación Puntual”.

En su conjunto, y de acuerdo la medición reciente realizada a partir del ortofotomapa y de medición topográficas sobre el terreno, el suelo que constituye este ámbito destinado a Sistemas Generales vinculados al Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo”, representa una superficie de 207.140 m². El emplazamiento y los límites del suelo descrito se encuentran grafiados en el correspondiente Plano de Información.

I.5.3.- Medio físico, biótico y social.

Este área de sistemas generales vinculados presenta, como es lógico dada su proximidad, las mismas características climáticas que las del Área S-05-04.

La geología de la zona es similar a la descrita para el Área S-05-04. No obstante, no se presentan las gravas y arenas aluviales, las cuales se presentan en las zonas de rambla. En cuanto a la geomorfología, la zona es totalmente llana, sin presentar ningún tipo de elevación.

No se presenta ningún tipo de rambla o cauce, y tampoco se presenta ningún acuífero de importancia.

Los suelos presentes se corresponden con los xerosoles cálcicos (con inclusiones de fluvisoles calcáricos), en fase salina, y los Xerosoles petrocálcicos (xerosoles con presencia de una “costra caliza” en profundidad).

En cuanto a la vegetación, la zona se encontraría dentro de la potencialidad de los espinares litorales de azufaifos de zonas subdesérticas (*Zizipheto loti* S.). En la actualidad, la zona está dedicada al cultivo de regadío bajo plástico.

Finalmente, en cuanto al medio social, nos remitimos a lo expresado en el correspondiente apartado del Área S-05-04.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL P.G.M.O.
SECTOR S-05-04 “LLANOS DEL ALAMILLO”**

II.1.- INTRODUCCIÓN.

II.1.1.-Consideraciones generales.

Como se ha puesto de manifiesto en la Memoria Informativa, el modelo de desarrollo turístico del litoral de la Región de Murcia adolece de un conjunto de problemas que lo hacen extraordinariamente vulnerable ante los riesgos provocados por la competencia internacional. Este análisis no es nuevo y ha motivado actuaciones de los poderes públicos en diversos niveles. El objetivo común ha sido potenciar las excepcionales cualidades medioambientales de que goza nuestro litoral, mediante un conjunto de instrumentos, urbanísticos y de otra índole, capaces de hacer emerger una oferta turística altamente competitiva. En este contexto se debe enmarcar la iniciativa del Gobierno Regional dirigida a aprobar las Directrices y Plan del Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

La Modificación Puntual del PGMO de Mazarrón que ahora se plantea, debe entenderse como un paso necesario para alcanzar el objetivo que finalmente se persigue: el desarrollo de un complejo turístico-residencial de alta calidad que sirva de soporte a instalaciones y equipamientos de primer nivel. La coincidencia, pues, con las diversas iniciativas de las Administraciones Públicas y, singularmente, con el espíritu de las citadas Directrices y Plan del Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia es total. El análisis y la valoración de la propuesta que se presenta deben hacerse, en todo momento, a la luz de este objetivo final y teniendo en cuenta el conjunto de instrumentos que han de desarrollar la ordenación que en este momento se propone.

La oportunidad en el tiempo de la propuesta urbanística a tramitar viene determinada por la existencia de un proyecto concreto, en la dirección de las políticas de desarrollo turístico adoptadas por los órganos de Gobierno Regional y de una voluntad inversora por parte de propietarios de terrenos ubicados en el Sector S-05-04 que representan la mayoría de su extensión superficial.

La actividad urbanística requiere, para alcanzar sus últimos propósitos, de la existencia de una ordenación pormenorizada realizada a través del instrumento de planeamiento oportuno, lo que generalmente se corresponde con la figura del Plan Parcial. El suelo correspondiente al Sector S-05-04 que nos ocupa se encuentra clasificado en el PGMO vigente de Mazarrón como Urbanizable No Programado, categoría que ha desaparecido de la normativa urbanística en vigor en la Región de Murcia. Se hace preciso, en primer lugar, afrontar un procedimiento que permita dotar de soporte legal al futuro Plan Parcial que debe ordenar pormenorizadamente el Sector.

El párrafo tercero de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRM establece un procedimiento para el *“desarrollo del suelo clasificado de urbanizable no programado en los Planes Generales vigentes y sin adaptar, que no contenga las determinaciones exigidas en la Ley para el urbanizable sin sectorizar...”*. Ese procedimiento pasa por la tramitación y aprobación de un Programa de Actuación Urbanística. Ahora bien, de acuerdo con lo que establece el artículo 101 del citado TRLSRM, podemos observar que el Sector S-05-04

contiene sobradamente las determinaciones recogidas en el número 2 del citado artículo, necesarias para ser considerado como urbanizable sin sectorizar, por lo que no resultaría de aplicación lo prevenido en la Disposición Transitoria reseñada. Es más, teniendo en cuenta lo que se establece en el número 1 del señalado artículo 101 y los parámetros recogidos en el apartado B.6.2.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, referido al Área S-05-04, se podría sostener, aunque no vamos a hacerlo aquí, que estamos ante un supuesto de suelo Urbanizable Sectorizado. Ello es así porque el Área de Suelo Urbanizable se encuentra perfectamente delimitada, cuenta con asignación de uso genérico o global, tiene fijado aprovechamiento de referencia, aunque bajo la denominación de edificabilidad global, y cuenta con definición o cuantificación de los Sistemas Generales necesarios para su ejecución.

A la vista de todo ello, ha parecido razonable promover esta Modificación Puntual del PGMO de forma que, a partir de su aprobación, podamos situarnos, de manera inequívoca, ante un suelo clasificado por el propio Plan General como Urbanizable Sectorizado, apto para ser desarrollado por el correspondiente Plan Parcial, mediante el sistema de gestión que se establezca.

Este mismo trámite ha de servir para precisar el emplazamiento de los Sistemas Generales previstos, de manera fundamentalmente cuantitativa, en el PGMO en vigor. Esto sucede, por ejemplo, en el caso del Sistema General de Espacios Libres. Éste se ubica, en el plano de ordenación del PGMO, en la franja paralela al límite de la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre pero en una cantidad de metros cuadrados que no se corresponde con el porcentaje del 10% de la superficie neta del Área que el propio Plan General dice, en las Normas Urbanísticas, que ha de destinarse a Sistema General de Espacios Libres. De este hecho se pueden deducir dos conclusiones: o bien existe una contradicción entre las previsiones gráfica y normativa del PGMO o, por el contrario, el Plan ha querido situar sólo una parte del suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres, permitiendo que sean los futuros instrumentos de modificación o desarrollo del propio Plan los que se encarguen de determinar, de forma precisa, la ubicación del resto. Nos inclinamos por esta segunda opción y, consecuentemente, esta Modificación Puntual precisa el emplazamiento de todos los metros cuadrados de suelo que constituyen el 10% de la superficie neta del Área que han de destinarse a Sistema General de Espacios Libres, a partir de los criterios que luego se señalarán.

En esta definición del emplazamiento del Sistema General de Espacios Libres se tiene en cuenta, asimismo, la necesidad de aportar una nueva zonificación del mismo que permita la calificación como Sistema General de Equipamiento Comunitario Público del conjunto de edificaciones que integran la Planta Experimental de Cultivos Marinos, dependiente del Instituto Español de Oceanografía del Ministerio de Educación y Ciencia y situada en primera línea de costa y, en consecuencia, dentro de la franja que el Plan General actualmente vigente califica como Sistema General de Espacios Libres.

En este sentido, el interés público presente en la nueva zonificación es el que inequívocamente representan estas instalaciones que, por su finalidad específica, requieren una ubicación lindante con el medio marino. Del mismo modo, la compensación del área de 7.414 m² que queda calificada como Sistema General de Equipamiento Comunitario se

satisface con la definición de las nuevas áreas integrantes del Sistema General de Espacios Libres, que no sólo mantienen la superficie que es posible deducir del Plan General Vigente, sino que incluso la incrementan en los términos que se comentan a continuación.

Por lo que respecta al Sistema General de Equipamiento Comunitario, como consecuencia del carácter esencialmente turístico y de segunda residencia que va a distinguir el desarrollo que se pretende, hemos de prever un consumo de suelo para equipamientos públicos en el Área objeto de la actuación inferior al que sería procedente para un supuesto de sectores de primera residencia, necesidad de suelo que quedará cubierta con las previsiones de Sistemas Locales que el TRLSRM impone dentro del Sector al futuro Plan Parcial. Este hecho parece evidente si analizamos los modelos urbanísticos similares existentes en la actualidad y que funcionan con éxito envidiable. No tiene sentido empeñarse en calificar suelo para equipamientos en una determinada ubicación, si luego no va a hacerse uso del mismo. Los suelos abandonados, sean de carácter público o privado, terminan por deteriorar el entorno en el que se encuentran. No son útiles para nada ni para nadie.

Adicionalmente, no se olvida en este instrumento que estamos ante un desarrollo que tendrá lugar en una zona de borde del Término Municipal, alejada, por tanto, del núcleo principal de población, lo que acentúa el peso de las condiciones de accesibilidad desde cualquier punto del Municipio en la determinación de la ubicación del suelo destinado a Sistema General de Equipamiento Comunitario, frente a los Sistemas Locales, a localizar necesariamente en el ámbito del Sector.

Dado este carácter imperativo de la ubicación de los Sistemas Locales de Equipamientos en el ámbito y al servicio del Sector, en consonancia con su propia naturaleza y finalidad y de acuerdo con el artículo 106 del TRLSRM, es la ubicación del suelo destinado a Sistema General de Equipamiento Comunitario la que, también conforme a su propia naturaleza y funcionalidad específica, debe ser decidida de acuerdo con las necesidades generales de Municipio, y no sólo las concretas del Sector, siendo este trámite de Modificación Puntual del PGMO el oportuno para hacerlo.

Con relación a la cuantificación del suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Equipamiento Comunitario, y comenzando por el primero, el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, correspondiente al documento de aprobación inicial y emitido en fecha de 15 de junio de 2005, puntualizó que *“la modificación supone un incremento del volumen edificable residencial, lo que requiere, conforme a lo dispuesto en el art. 149.3 la previsión de mayores dotaciones que requiera el aumento de densidad de población, aplicándose, por defecto, el estándar establecido en la Ley del Suelo de 20 m²/100 m² de aprovechamiento residencial con destino a Sistema General de Espacios Libres, Parques y Jardines Públicos”*.

En atención al criterio establecido en dicho informe se procedió a suplementar el parámetro de cuantificación contemplado en el PGMO vigente con aplicación del estándar de 20m²/100m² referido al incremento de edificabilidad residencial.

La Dirección de los Servicios Jurídicos ha señalado que el suelo con destino a Sistema General de Espacios Libres a considerar como previsto en el PGMO vigente ha de ser calculado computando la superficie destinada a Sistema General de Equipamiento Comunitario Exterior vinculado al Sector, que considera parte del “área en su integridad” en la medida en que, como el resto de los Sistemas Generales vinculados, obtiene el aprovechamiento que corresponde al Sector al que se vincula. En atención a dicho criterio, en el presente documento se procede a cuantificar de nuevo el suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres vinculado al Sector, tal y como se justifica con posterioridad.

En cuanto al Sistema General de Equipamiento Comunitario, el criterio manifestado por la Dirección de los Servicios Jurídicos es el mismo que para el Sistema General de Espacios Libres, lo que motiva que en el presente documento se proceda también a una nueva cuantificación del suelo destinado a dicho Sistema General justificada en detalle con posterioridad.

De otra parte, esta Modificación Puntual procede asimismo a acomodar los usos previstos por el PGMO vigente a los criterios expresados a través de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia. Parece evidente que la identificación de la realidad socioeconómica y el análisis de la misma que se hace en las señaladas Directrices ha de resultar más acorde a la situación actual que el realizado para la elaboración del Plan General, aunque sólo fuera por el tiempo transcurrido desde que se hizo este último.

Es importante subrayar que la adecuación de los usos permitidos contemplada en la presente Modificación Puntual no supone incremento alguno respecto del aprovechamiento de referencia contemplado por el Plan General, que se sitúa en la cifra de 0'20 m²/m², aunque con la denominación de *edificabilidad global*, sino lo contrario. Como se detallará más adelante, la propuesta contempla una modificación a la baja del aprovechamiento de referencia con la finalidad de mantener la actuación dentro de la categoría legal de *mínima densidad*. Como se había señalado, no se trata de una modificación de planeamiento con finalidad especulativa orientada al incremento de la edificabilidad resultante. Se trata de configurar un buen proyecto, respetando los parámetros básicos establecidos por el PGMO y modificando aquellos que la evolución normativa o los criterios supramunicipales de ordenación del territorio aconsejan variar.

Asimismo, se justificará con posterioridad que la acomodación de los usos prevista no es contraria al carácter turístico y de segunda residencia del Sector, sino plenamente acorde con éste.

Volviendo sobre lo ya dicho y sin ánimo de ser exhaustivos, apuntaremos que el proyecto diseñado para el Sector S-05-04, que tendrá su concreción en el correspondiente Plan Parcial, incluye un conjunto hotelero, un complejo de carácter terciario-comercial, una suma de espacios residenciales y un variado grupo de instalaciones deportivas, entre las que debemos destacar un posible campo de golf de nivel profesional u otras instalaciones de relevancia.

La ejecución de este proyecto requiere la posibilidad de utilizar una variada tipología de viviendas, lo que choca con la limitación que establece actualmente el PGMO al referirse, en

la ficha correspondiente al Área, a *vivienda unifamiliar aislada exclusivamente de muy baja densidad*. Ni se debe asimilar calidad a vivienda unifamiliar, ni se puede asimilar baja densidad a vivienda aislada, sobre todo si tenemos en cuenta que la actuación va a contar, entre sus atractivos, con un campo de golf u otras instalaciones deportivas de gran relevancia. Hoy no se puede concebir una actuación de este nivel que no ofrezca, a los futuros usuarios, la posibilidad de elegir entre diversas opciones residenciales, acordes a su situación, edad o preferencias personales. El planeamiento debe viabilizar todas esas opciones, lo que se puede hacer sin menoscabo de la densidad o de la calidad del producto, en su conjunto. A través de la Modificación Puntual que ahora se plantea se abrirá el abanico de tipologías de vivienda permitidas por el Plan. Tal y como se justificará después, esta ampliación de las tipologías no determina alteración de ningún tipo de parámetro de ordenación general del PGMO vigente, ni afecta al modelo territorial establecido por el mismo.

El documento correspondiente a la aprobación inicial mantuvo la delimitación del suelo destinado a Sistema General de Comunicaciones tal y como se encuentra recogido en los planos de Ordenación del Plan General vigente, con algunas ligeras variaciones relativas a los anchos de las franjas delimitadas y al emplazamiento de alguna de ellas. Ahora bien, el informe posterior de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo realizó una serie de consideraciones al respecto que fueron tenidas en cuenta y recogidas en el texto de esta Memoria y en los planos correspondientes.

También el Servicio de Explotación y Seguridad Vial de la Dirección General de Carreteras remitió informe, de fecha 10 de mayo de 2.005, exponiendo otras consideraciones que tienen acogida en este texto y en los planos que lo acompañan.

Sin perjuicio de detallar en los apartados justificativos correspondientes las variaciones introducidas, procede adelantar ahora que los dos ramales de enlace entre la RM-332 y el Viario Norte desaparecen como elementos del Sistema General, si bien se mantienen pasando a tener la consideración de viales predeterminados propios del Sector. Por otra parte, se ajustan los anchos de las franjas de suelo del resto de los elementos del Sistema General de Comunicaciones, el correspondiente a al Viario Norte al alza y los correspondientes a la RM-332 y a la carretera de La Azohía a la baja, de acuerdo con la definición de los perfiles transversales que se acompaña en los documentos gráficos.

Además de todo ello, el Ayuntamiento de Cartagena, como Municipio colindante a la actuación, apuntó en el informe remitido la conveniencia de prever una futura conexión con la circunvalación prevista para el núcleo de Isla Plana, extremo que fue señalado también en el informe del Servicio de Explotación y Seguridad Vial citado anteriormente. Para atender oportunamente esta petición, parece razonable contemplar una rotonda de conexión de la futura circunvalación prevista para Mazarrón o Viario Norte con la RM-332, incluida en el Área y vinculada al Sector, y que servirá asimismo de punto de entronque para la circunvalación prevista para Isla Plana.

Adicionalmente a lo anterior, la tramitación urbanística y ambiental de esta Modificación Puntual ha puesto de manifiesto la procedencia de contemplar ciertos ajustes en la delimitación del Sector S-05-04 que no implican en su conjunto más que una reducción de la

misma del 1,3%. Dichos ajustes derivan, por un lado, de la delimitación provisional de las Ramblas de Balsicas y Valdelentisco, aceptada por el Organismo de Cuenca, y, por otro, de la identificación de dos zonas situadas al Norte y al Noreste del Área (una que tiene la consideración de Monte de Utilidad Pública y otra incluida en el ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de Sierra de la Muela, Cabo Tiñoso y Roldan, en tramitación) cuya exclusión se estima necesaria.

En atención a todo lo expuesto, la presente Modificación Puntual ha sido considerada estructural de acuerdo con lo que previene la nueva redacción del artículo 149.1 del TRLSRM.

La procedencia y plena adecuación al TRLSRM de una Modificación Puntual del PGMO de Mazarrón como la presente resulta de diversas circunstancias que pasamos a abordar a continuación.

Como se ha apuntado con anterioridad, la evolución de las condiciones y requerimientos sociales y económicos para el desarrollo del Sector S-05-04 producida desde la aprobación del vigente PGMO ha sido muy destacada, resultando en este momento imprescindible para la viabilidad de dicho desarrollo, tanto la actualización de los parámetros fijados en su momento por el Plan General para aquella, como la fijación con mayor precisión de la delimitación de los Sistemas Generales vinculados al nuevo Sector en atención a las necesidades del conjunto del Municipio.

Dicha actualización afecta a este Área en particular y, como se justificará después con mayor detalle, no compromete ni contraviene ningún tipo de parámetro general de ordenación del PGMO vigente, ni tampoco altera el modelo territorial definido por éste. En los términos del artículo 148.1 del TRLSRM, no implica la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial del Municipio que puedan dar lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior. De ahí que se trate de un instrumento que, con toda evidencia, no responde al supuesto de Revisión del PGMO, sino al ya reseñado de Modificación estructural del mismo previsto en el artículo 149 del TRLSRM.

En efecto, dado el alcance limitado de las modificaciones que se introducen, tanto desde el punto de vista territorial, como desde el punto de vista cualitativo, que no constituyen sino adecuaciones puntuales a los requerimientos de viabilidad en el desarrollo de este Sector S-05-04 y ajustes o determinaciones complementarias derivados de exigencias sectoriales, la presente Modificación Puntual no tiene naturaleza de Revisión ni puede, por tanto, ser calificada como tal.

No puede desconocerse, por otro lado, que desde la aprobación de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la legislación urbanística autonómica ha equiparado el suelo clasificado por los Planes Generales como Urbanizable en la categoría de No Programado al Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, categoría ésta cuyas posibilidades de transformación urbanística ha querido favorecer el legislador autonómico al exigir la tramitación de un Programa de Actuación Urbanística exclusivamente en aquellos casos en los que el Plan General vigente y

sin adaptar no contuviera las determinaciones exigidas en la Ley para el Suelo Urbanizable sin sectorizar.

Ante estas previsiones resulta relevante el hecho de que el Sector S-05-04 del PGMO de Mazarrón cuente con determinaciones equivalentes a las exigidas por el TRLSRM para el Suelo Urbanizable Sectorizado, como se ha expuesto con anterioridad, razón que abunda en la procedencia de la adecuación puntual y específica del Sector S-05-04 a las circunstancias actuales para su transformación urbanística al amparo de las condiciones creadas por el propio TRLSRM, sin que, por otro lado, exista ninguna previsión que impida Modificaciones como la propuesta, plenamente justificada por el conjunto de consideraciones que se detallan en esta Memoria.

Siendo posible la modificación del PGMO de Mazarrón, y resultando plenamente procedente y justificada la presente Modificación Puntual en la medida en que nos encontramos ante un Sector que cuenta ya en la actualidad con parámetros detallados orientados a su transformación con un uso global residencial, no resulta justificado diferir la actualización que se requiere, y que condiciona la viabilidad de su desarrollo, a la tramitación y aprobación de la Revisión del PGMO, dado el alcance limitado del presente procedimiento frente a la amplitud y complejidad que reviste el procedimiento de Revisión del Plan General.

Como es sabido, el Ayuntamiento sometió el Avance de la Revisión del PGMO a información pública a finales del 2006, encontrándose aún en estos momentos pendiente de iniciar el procedimiento de Revisión, lo que corrobora la justificación de no supeditar una iniciativa de estas características, muy anterior al propio Avance de la Revisión del PGMO, y perfectamente delimitada y acotada en su alcance, al ritmo y necesaria complejidad de dicha Revisión.

II.1.2.-Tramitación administrativa.

El Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón vigente y sobre el que opera la presente Modificación Puntual, fue aprobado definitivamente, por el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en fecha de 9 de Mayo de 1.991.

La Modificación Puntual número 7 del Plan General de Ordenación, relativa al trazado de un vial previsto en el Sistema General de Comunicaciones y aprobada por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de 31 de marzo de 1995, ha sido recogida a raíz de la alegación al Avance de planeamiento presentada por D. Ángel Morenilla Moya, en representación de la Mercantil “Camping Las Torres, S.L.”.

A las modificaciones del Planeamiento General de los Municipios son de aplicación las previsiones del artículo 149 y concordantes del TRLSRM.

Las determinaciones que establezca la presente Modificación Puntual, que sustituirán las previstas en el vigente PGMO en todo aquello que alteren, habrán de sujetarse a los mandatos

contenidos en el citado Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en las normas que el mismo determina como supletorias y en las de general aplicación.

El procedimiento administrativo para elaborar la Resolución sobre la Memoria Ambiental ha seguido todos los trámites legales establecidos en la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada.

II.2.- MODELO TERRITORIAL

II.2.1.- Consideraciones generales.

Todo planeamiento se realiza de acuerdo con la realidad social y económica del momento en que se elabora. Es esta realidad la que define unas directrices para su preparación.

El PGMO de Mazarrón se aprobó en fecha de 9 de Mayo de 1991. En la Memoria del mismo se hace referencia a los datos del Censo de población de 1986 (13.710 habitantes) y se marcan unas hipótesis de crecimiento basadas en las expectativas que la realidad socioeconómica permitía aventurar en aquel momento (página 76 y siguientes de la Memoria). Se hace referencia también a la población de carácter turístico y a una hipótesis de crecimiento de la misma, concluyendo con unas previsiones de crecimiento en torno a 1.500 habitantes/año y 450 viviendas/año, de promedio (páginas 81 y 82 de la Memoria del PGMO).

Desde el año 1986 hasta la fecha, se han producido cambios importantes en la situación demográfica y económica de Mazarrón. Algunos de estos cambios se han puesto de manifiesto en el apartado correspondiente a la Memoria Informativa de este documento. De todos estos cambios habremos de tener presentes, a la hora de afrontar esta Modificación Puntual, los relativos a la evolución demográfica y a la actividad turística, para resolver las carencias que ya han sido destacadas.

La existencia, a lo largo de muchos años, de una infraestructura insuficiente, ha provocado un doble efecto:

- Uno negativo: por falta de una infraestructura adecuada, los flujos turísticos, tanto hacia Mazarrón como, en general, hacia todo el litoral de la Región de Murcia, han sido más bien escasos, limitados a un movimiento de veraneantes de las zonas limítrofes, a una discreta presencia turismo nacional y a una casi testimonial muestra de turismo internacional. Esto le ha restado energía al crecimiento económico de la Región.
- Otro positivo: debido a esta escasa afluencia, el litoral no se encuentra excesivamente degradado, conservando todavía muchas zonas aptas para actuar de una manera equilibrada y sostenible, aprendiendo de la experiencia de lo ocurrido en otros litorales donde el crecimiento ha sido demasiado rápido y desordenado. Esto le ofrece un potencial de crecimiento futuro de primera magnitud.

Este potencial intenta ser aprovechado por el Gobierno Regional mediante la elaboración y aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial al que ya nos hemos referido: las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia. A través de ese instrumento se pretende encauzar la dinámica de desarrollo turístico que empieza a manifestarse, de manera palpable, en el conjunto del litoral de la Región, ahuyentando los efectos perversos que se perciben en costas no lejanas a las nuestras.

El Sector que se pretende constituir a partir de la Modificación Puntual nº 57 del PGMO se encuentra al Este del Puerto de Mazarrón, por lo que la propuesta, además de responder a las previsiones esenciales de desarrollo turístico-residencial de este Sector S-05-04 bajo la asignación de un uso global residencial, coincide con las previsiones contenidas en las citadas Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, que incluyen la recomendación de que el crecimiento de la oferta turística en el término municipal de Mazarrón se oriente hacia el Este del Puerto citado.

En este sentido, resulta pertinente avanzar que la reordenación de los usos contemplada en esta Modificación Puntual, aspecto en el que después se incidirá más extensamente, no resulta contraria a los objetivos de desarrollo de la oferta turística en el Área, sino todo lo contrario: se ha evidenciado como necesaria e imprescindible para que dicha oferta turística se implante de modo efectivo y, aspecto no menos importante, para que la misma reúna los niveles de calidad requeridos en la actualidad. La apuesta por el desarrollo turístico del Municipio de Mazarrón recogida en los parámetros de la Modificación nº 57 queda patente en el hecho que el desarrollo del Sector S-05-04 (en cuanto a su uso turístico de alojamiento se refiere) permitirá la creación de 1.423 plazas hoteleras, lo que supondrá aumentar la oferta actual de plazas en la Costa de la Región de Murcia en un 25% y triplicar la oferta hotelera actual del Municipio de Mazarrón.

* Uso turístico de alojamiento = 88.939 m²; promedio de superficie 62,5 m² construidos por habitación hotelera.

** Cómputo realizado bajo la hipótesis de que la totalidad de dicho aprovechamiento turístico se desarrolle en la modalidad de hotel

** Plazas hoteleras en la Costa de la Región de Murcia = 5.640 (INE. 2007)

Por otro lado, en lo que respecta a la oferta residencial, la específica restricción tipológica prevista en el PGMO para este Área S-05-04, inexistente por completo en el resto de las Áreas de Suelo Urbanizable No Programado de uso global residencial, resulta asimismo insostenible en el momento actual. Los condicionantes sociales y económicos ponen de manifiesto que la demanda residencial que debe atender este Área no es exclusiva ni principalmente la de primera residencia, sino muy especialmente la de segunda residencia, con claras connotaciones turísticas y económicas, y que, como resulta evidente, tiene características propias, imposibles de atender desde la limitación tipológica prevista en la actualidad en el PGMO para este Sector S-05-04 en concreto.

Por consiguiente, es claro que el objetivo de esta Modificación Puntual es hacer viable y consolidar el carácter turístico - residencial en el Área, posibilitando que la oferta turística se implante de modo efectivo y reúna las condiciones de calidad necesarias en la actualidad, y revisando en condiciones realistas y acordes con los requerimientos actuales las condiciones de la oferta residencial.

En resumen: la Modificación Puntual tiene por objeto actualizar las determinaciones del planeamiento general para hacer posible un desarrollo turístico-residencial que rellene las

carencias observadas en el escenario actual del sector turístico de Mazarrón. Esta operación se va a realizar siguiendo la estela de los análisis y las orientaciones marcadas por el documento de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia. Sin embargo, ello no supone poner en cuestión el modelo territorial recogido por el Plan General vigente, dado que el citado PGMO ya contemplaba el Área de suelo urbanizable que ahora se sectoriza, como un ámbito orientado a un desarrollo urbanístico de carácter turístico-residencial, objetivo coincidente con el que se encuentra detrás de esta propuesta. Las modificaciones a introducir en la ordenación vigente, lejos de romper el modelo territorial del PGMO lo refuerzan, mediante la actualización de criterios en beneficio de su trazado esencial.

II.2.2.-Modelo territorial.

El modelo territorial propuesto en la Modificación Puntual se apoya sensiblemente en el diseño que el propio PGMO define para el Área S-05-04, convirtiéndola en un Área de Suelo Urbanizable Sectorizado, dotado de todos los parámetros necesarios para desarrollarse mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

De modo más pormenorizado, la Modificación Puntual respeta la delimitación realizada por el PGMO para el Área, realizando sobre la misma tan sólo los ajustes estrictamente necesarios que se describen a continuación. Dichos ajustes determinan una ligera reducción de la superficie actual del Área S-05-04, de 247 has., que pasa a concretarse en algo más de 243 has., exactamente 2.437.978 m². No se incluye en este dato la superficie correspondiente al suelo destinado a Sistema General de Equipamiento Comunitario y de Comunicaciones exterior que, con esta Modificación, se vincula al Sector.

Como se ha adelantado en la Memoria Informativa, junto a los ajustes que derivan de la delimitación provisional, aceptada por Confederación Hidrográfica del Segura, de las Ramblas de Balsicas y de Valdelentisco, los límites del Sector S-05-04 se modifican en dos zonas concretas con la finalidad de excluirlas de la misma. Estas zonas son, por un lado, el ámbito integrado en el Monte de Utilidad Pública nº 128, denominado Sierra del Algarrobo, así como una franja adicional desde el límite de dicho Monte público cuya clasificación se homologa con la prevista por el PGMO para el resto de este monte (SNUPM -Suelo No Urbanizable de Protección de Medio Ambiente-), y, por otro lado, la zona comprendida en el ámbito territorial del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra de la Muela, Cabo Tiñoso y Roldán, situada al Noreste, a la que se atribuye la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUPN), acorde con la ordenación de usos que resulta de dicho PORN, actualmente en tramitación con los efectos provisionales o cautelares previstos en el apartado cuarto de la Orden de aprobación inicial (BORM núm. 77, de 3 de abril de 2006).

El uso global del Sector sigue siendo el residencial, permitiéndose diferentes tipologías de viviendas para satisfacer un variado espectro de demanda. Este uso global se complementará con otra serie de usos, de carácter turístico (de alojamiento y turístico-complementario), lo que no hace sino mantener las previsiones del propio PGMO con los cambios necesarios para hacerlas viables y adecuadas a la oferta que se necesita en la actualidad y poder atender así las necesidades reales con las que se encontrará su desarrollo.

En la nueva distribución de usos, que mediante la Modificación Puntual se acomoda a las previsiones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, tienen un peso significativo los usos turísticos que, además, se concentran en la franja correspondiente a los primeros 500 metros de profundidad medidos a partir de la línea de delimitación de la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre. Esta franja acogerá usos turísticos, alejándose los propiamente residenciales al ámbito exterior a la misma.

La Modificación Puntual mantiene, en lo esencial, el esquema de red estructural de comunicaciones diseñado por el propio PGMO vigente, a partir de las previsiones de suelo para Sistema General de Comunicaciones contenidas en el mismo. No obstante y como ya se ha señalado, los dos ramales de enlace entre la RM-332 y el Viario Norte, previstos como elementos del Sistema General, pasan a tener la consideración de viarios predeterminados por el PGMO pero con el carácter de elementos propios del Sector. Este cambio es aconsejable por dos razones: la primera por tratarse de dos viales que no tienen continuidad fuera de los límites del Sector, sirviendo exclusivamente al tráfico interno al mismo; la segunda, porque de esta forma se asegura, de manera más fehaciente, su adecuada ejecución junto con las obras de urbanización del Sector. Se entiende que esta red, tal como ha quedado configurada y tal como habrá de complementarse con la futura red local que aquí ya se apunta, es suficiente para garantizar la accesibilidad al Sector y las diferentes alternativas de movilidad para sus habitantes y usuarios. Adicionalmente, la Modificación Puntual introduce un leve traslado del ramal de enlace Este entre la carretera RM-332 y el Sistema General Viario Norte (SGC1) de forma que se evite por completo la afección de dicho futuro sistema local al existente Camping Las Torres.

Sin perjuicio de ello, la Modificación Puntual propuesta contiene una mejora del trazado de la RM-332 que atraviesa el ámbito, una modificación del trazado del Viario Norte, que atiende a criterios técnicos, y de sostenibilidad, al establecerlo sobre cotas inferiores a las inicialmente previstas, lo que permite menor coste de ejecución y menores consumos energéticos, así como un alejamiento del límite del Monte de Utilidad Pública nº 128, que garantiza la minimización de impactos sobre el mismo, y alguna otra ligera variación en el emplazamiento de las franjas de suelo previstas para Sistema General de Comunicaciones. Se incorpora, igualmente, la previsión de una rotonda en el extremo de la RM-332 más próximo a Cartagena, vinculada al Sector, para facilitar la conexión con la futura circunvalación del núcleo de Isla Plana, atendiendo la petición realizada por los Servicios Técnicos de ese Ayuntamiento.

La Modificación Puntual del PGMO incorpora la delimitación y emplazamiento del suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Equipamiento Comunitario en los términos que ya han sido avanzados y que se justificarán posteriormente en detalle.

Asimismo, incorpora a la ordenación del Área la delimitación del suelo que integra el Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con los cauces existentes en dicho ámbito, regularizando de este modo la situación de los mismos en el Plan General. De dos de dichos cauces, la Rambla de los Molares, situada al Noreste del Área, y la de la Raja, situada cerca del límite Oeste, se tuvo conocimiento antes de la redacción de los documentos correspondientes a la aprobación inicial, a partir de una consulta realizada a los servicios de Confederación Hidrográfica del Segura. Presentada la propuesta de delimitación provisional del dominio público hidráulico correspondiente a las Ramblas de Balsicas, de los Molares y de la Raja, ésta fue aceptada por la Confederación Hidrográfica, con algunas matizaciones que se recogen en los documentos gráficos y normativos de esta Modificación Puntual. Con posterioridad el Organismo de Cuenca ha aceptado también la delimitación provisional propuesta para la Rambla de Valdelentisco, delimitación que también se incorpora a los referidos documentos gráficos y normativos. Como se ha expuesto con anterioridad, a

partir de estas decisiones de Confederación, la delimitación correspondiente a las Ramblas de Balsicas y de Valdelentisco ha determinado una ligera variación en los límites y superficie del Área, tal y como venían recogidos en el PGMO vigente.

Asimismo, se han incorporado a la documentación gráfica y normativa de la Modificación Puntual los dos ramblizos o ramblas de “menor entidad” referidas en el informe emitido por Confederación Hidrográfica del Segura en fecha de 6 de junio de 2005.

A todos los cauces les serán de aplicación las disposiciones de protección contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en la normativa complementaria.

Se incorpora también en esta Modificación Puntual las determinaciones exigibles tras las modificaciones del Dominio Público Marítimo Terrestre y la reciente incorporación a este dominio de una finca limítrofe, conformando una zona calificada con Espacio Libre Estatal No Computable. Estos suelos se ubican, respecto al último documento redactado, sobre Sistemas Generales, principalmente en el SGEL-11 y, en una mínima superficie, sobre el SGC-2. Con el fin de mantener las superficies de los sistemas generales se amplía la zona del SGEL-10, y se modifica levemente el trazado del sistema de comunicaciones.

Asimismo, este documento incorpora a la ordenación la previsión del suelo correspondiente a la Vereda del Puntarrón, identificada en el Documento de Referencia de la Evaluación Ambiental Estratégica, y parcialmente coincidente con la Carretera de la Azohía (SGC), regularizando también su situación en el Plan General como Sistema General Vía Pecuaria (SGVP).

La existencia dentro del Sector S-05-04 de un ámbito de restos arqueológicos, recogido en el PGMO con el indicativo A-11/25, se tuvo en consideración en la redacción del documento para la aprobación inicial de la Modificación Puntual. Para garantizar la protección del mismo, se situó dentro del Sistema General de Espacios Libres paralelo a la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre, procediendo con la misma finalidad a la ampliación del espacio destinado a este Sistema General. En fecha de 28 de abril de 2005, la Dirección General de Cultura emitió informe indicando la necesidad de realizar “una prospección arqueológica intensiva” que permitiera descartar la existencia de otros bienes de interés y delimitar con precisión los yacimientos catalogados. Los trabajos relativos a esa prospección se llevaron a efecto posibilitando la delimitación del complejo arqueológico denominado La Gacha-El Florida por la Dirección General de Cultura, lo que ha servido para redefinir en consonancia en esta Modificación Puntual los límites de la ampliación de la franja de Sistema General de Espacios Libres lindante con la costa (SGEL Franja Litoral).

Asimismo, desde la Dirección General de Cultura se comunicó al Ayuntamiento de Mazarrón la necesidad de incorporar el complejo rural conocido como Villa Marín al Catálogo de Mazarrón, y se emitió nuevo informe, de fecha 25 de octubre de 2005, en el que se requería la realización de un estudio sobre el patrimonio histórico en el área de suelos destinados a Sistema General de Equipamiento Comunitario exterior. Dicho estudio sobre patrimonio histórico se llevó a efecto por el arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura, resultando del mismo la identificación de tres áreas arqueológicas incluidas parcialmente en el

ámbito del Sistema General (parte de las estaciones arqueológicas denominadas Los Ceniceros y Los Ceniceros II, así como una zona periférica de la Loma de Herrerías, todos ellos considerados con valores de uso no excluyente). Asimismo, se constató que el resto del ámbito carece de evidencias superficiales que denoten la presencia de otros enclaves arqueológicos.

En consonancia con las conclusiones alcanzadas en dicha Evaluación de Impacto Arqueológico, el Plan Especial de desarrollo de este Sistema General de Equipamiento Público debe contemplar la aplicación de medidas correctoras y programas preventivos de protección de los citados emplazamientos al objeto de minorar el impacto previsible sobre el patrimonio histórico.

Por otro lado, en el mismo informe de la Dirección General de Cultura de 25 de octubre de 2005 se identifican diversos elementos que habrán de quedar incluidos en “espacios libres” o en “zonas verdes” de forma que se asegure su conservación y su futura adecuación y restauración, lo que habrá de ser tenido en cuenta en la formulación de las determinaciones relativas a la zonificación del planeamiento de desarrollo del Sector.

En resumen: el Modelo Territorial que deriva de la Modificación Puntual n° 57 asume y actualiza el previsto en el vigente PGMO. Esta actualización se realiza motivadamente, en atención a las determinaciones puestas de manifiesto en el apartado de Consideraciones Generales de la Introducción de la Memoria Justificativa, encontrando su justificación detallada en la exposición que a continuación sigue de los pormenores de los diferentes parámetros correspondientes a la ordenación propuesta.

II.3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

II.3.1.- De la distribución de los usos permitidos.

Como se ha puesto de manifiesto en el apartado correspondiente a la Memoria Informativa, la ficha urbanística correspondiente al Área S-05-04, en las Normas Urbanísticas del PGMO vigente, establece como *uso genérico* el residencial, asignándole una *edificabilidad global* de 0'20 m²/m², distribuida en 0'10 m²/m² de *edificación residencial* y 0'10 m²/m² de *edificación terciaria/turística* (la cursiva corresponde a la terminología utilizada por el PGMO).

Una primera alteración a introducir, para derivar del Sector S-05-04 un Sector de suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado, vendría impuesta por la necesidad de acomodar las determinaciones del PGMO a los criterios y a la terminología de la Ley del Suelo en vigor (TRLSRM). La nueva ficha de parámetros urbanísticos que han de regir en el Sector S-05-04 ha de referirse a *uso global*, sustituyendo a uso genérico, a *aprovechamiento de referencia* por edificabilidad global y a *uso residencial* y *uso terciario/turístico* por edificación residencial o edificación terciaria/turística.

En este sentido, atendiendo a lo que establece el artículo 101.1.b) del TRLSRM, el Sector de Suelo Urbanizable S-05-04 vendría caracterizado por un *uso global Residencial* y un aprovechamiento de referencia de 0'175 m²/m², lo que le sitúa, como veremos, dentro de la categoría de *Residencial de mínima densidad*. Se produce, por tanto, una minoración del aprovechamiento de referencia asignado al nuevo Sector respecto del contemplado, para el mismo ámbito, por el PGMO. Esta reducción permite vincular al Sector el suelo exterior al Área S-05-04, destinado a Sistema General de Equipamiento Comunitario y de Comunicaciones, descrito en el apartado I.5 de la Memoria Informativa, sin superar el máximo de 0'25 m²/m² establecido por la Ley para la categoría de *Residencial de mínima densidad*, si nos atenemos a los criterios del artículo 102.3 del TRLSRM.

Sin embargo, la Modificación Puntual n° 57 contempla una variación de los porcentajes en que se distribuye el aprovechamiento asignado entre los usos permitidos. El PGMO vigente destina al uso residencial el cincuenta por ciento del aprovechamiento autorizado, reservando para el uso terciario/turístico el cincuenta por ciento restante.

En principio llama la atención cómo un Área, de la que el PGMO predica el *uso genérico Residencial*, destina la misma cantidad de aprovechamiento a otros usos distintos del residencial. Parece, ciertamente, un contrasentido. Adicionalmente, se aprecia que la magnitud de techo de uso terciario previsto por el PGMO para este Área es difícilmente materializable. El objetivo del Plan General puede parecer loable pero se antoja de imposible realización. No es concebible, a día de hoy y con la experiencia que ya existe respecto de las tendencias del desarrollo turístico, que el mercado pueda digerir la cantidad de techo terciario que contempla el PGMO de Mazarrón. Convendremos, igualmente, en que lo que se sitúa abiertamente de espaldas al mercado lleva garantizado el fracaso. El objetivo de cualquier planeamiento debe pasar por la viabilidad de su materialización en la práctica. Cuando la

realidad, a través del paso del tiempo, ha demostrado su inviabilidad, es preciso plantearse la necesidad de un cambio.

Las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia que, como se ha señalado, han hecho un diagnóstico reciente de los problemas del sector turístico en la Región, también se han inclinado por fomentar los usos terciario/turísticos en los nuevos desarrollos urbanísticos a implantar en las zonas costeras. No obstante, ese diagnóstico más actualizado del problema les ha llevado a concluir que el porcentaje de aprovechamientos a destinar a usos terciario/turísticos debe arrancar del umbral del 25%, del cual el 20% se habrá de referir a usos turísticos de alojamiento (hoteles y apartamentos turísticos) mientras que el 5% restante lo hará a usos turístico-complementarios o equipamientos turísticos. Es de destacar aquí cómo la cifra del 25% se ha alcanzado a lo largo de la tramitación del documento de las citadas Directrices, por reducción de la inicialmente planteada que situaba los usos terciario/turísticos a partir del umbral del 30% del aprovechamiento. Esta reducción durante el trámite pone de manifiesto de qué forma se ha debido acomodar la voluntad inicial de las autoridades regionales, que ya estaba lejos del 50% que contempla el PGMO de Mazarrón, a la más moderada cifra que la realidad aconseja.

Pues bien, lo que se pretende con la Modificación Puntual es ajustar las determinaciones del Plan General vigente en este Área S-05-04, respecto de los usos, a los criterios establecidos a partir de las Directrices regionales citadas, lo que es tanto como decir ajustarlas a la realidad valorada de una forma más actual y más prudente.

Es importante destacar también que ello no rompe ningún parámetro de ordenación del PGMO que pueda considerarse de aplicación a todo el Suelo Urbanizable No Programado, por cuanto dicho parámetro general no existe. La distribución de usos en cada Área de Suelo Urbanizable No Programado se realiza de forma específica y concreta, sin que se haya establecido un criterio de reparto de uso residencial-terciario/turístico al 50% para la totalidad de las Áreas de Suelo Urbanizable No Programado de uso característico residencial, por lo que dicho criterio no existe como parámetro general. Y tampoco existe como coincidencia de parámetros específicos (supuesto este último que no impediría modificar justificada y motivadamente uno o varios de ellos). En definitiva, el cambio en la proporción de uso residencial y de uso turístico-terciario en el Sector S-05-04 no altera el modelo de desarrollo diseñado por el Plan vigente, ni vulnera el principio de igualdad, ni con el mismo se persigue eludir ninguna determinación general, sino sólo cambiar un parámetro específico, establecido de forma singular para el Área S-05-04, y susceptible de modificación con este mismo alcance territorial limitado.

Por otro lado, el incremento de edificabilidad residencial (que no del aprovechamiento de referencia) respecto al determinado por el PGMO vigente para este Sector S-05-04 se limita a 98.801 m². El Ministerio de la Vivienda recoge en la estadística de *Distribución de la superficie de la vivienda en España* más reciente (MVIV.2005) que la superficie construida media por vivienda libre de nueva construcción en la Región de Murcia asciende a 138,03 m². A partir de este dato, el incremento de edificabilidad residencial se ha de considerar equivalente a unas 716 viviendas.

A continuación, se acompaña un cuadro comparativo de las principales magnitudes de la ordenación del Sector S-05-04 en el PGMO vigente y en la presente Modificación Puntual:

Cuadro comparativo magnitudes de ordenación. PGOU y MP 57	PGOU	MP 57
ÁMBITO TOTAL DE LA MP 57 (Área + Sistemas Generales Vinculados Exteriores)	2.437.978 *	2.645.118
ÁREA S - 05 - 04	2.437.978 *	2.437.978
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO PREVIAMENTE EXISTENTE	74.662	85.590
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (Ámbito - Suelo de Dominio Público Previamente Existente)	2.363.316	2.559.528
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,200	0,175
EDIFICABILIDAD TOTAL (Aprovechamiento de referencia x superficie a efectos de cálculo de edificabilidad)	472.663	447.917
Edificabilidad consumida por el Colegio Siglo XXI (16.110 m ² x 0,2 m ² /m ²)	3.222	3.222
Edificabilidad Residencial	234.721	333.522
Edificabilidad Turístico de alojamiento	234.721	88.939
Edificabilidad Turístico Complementario		22.235
Número total de viviendas **	1.701	2.416

* Se adopta en este Cuadro, a efectos de cálculo, la superficie actualizada del Área S-05-04, teniendo en cuenta de este modo los ajustes de la misma previstos en esta Modificación que resultarían igualmente necesarios bajo la ordenación establecida en el PGMO vigente.

La aplicación de esta menor superficie del Área conduce a cuantificar un incremento de edificabilidad residencial superior al que resultaría a partir de la superficie actual del Área de acuerdo con la delimitación contemplada en el Plan General vigente (aprox. 247 has.). En este supuesto, el incremento de edificabilidad residencial ascendería a 99.801 m², reduciéndose el aumento en el número previsto de viviendas a 716 viviendas.

** Superficie construida media por vivienda de 138,03 (MVIV. 2005)

Para alcanzar los objetivos expuestos con anterioridad, la Ficha Urbanística de determinaciones correspondientes al Sector S-05-04 deberá recoger los siguientes extremos:

USO CARACTERÍSTICO: El Residencial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES: Los Usos Turísticos, Equipamientos terciarios y Equipamientos básicos en todas sus clases y categorías.

USOS INCOMPATIBLES: Los Industriales.

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 0'175 m²/m². Este parámetro se aplica a la superficie del Sector más la superficie de los Sistemas Generales vinculados, adyacentes o contiguos al Sector y la superficie de Sistema General vinculado exterior al mismo, excluidos los suelos de Dominio Público previamente existentes.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá destinar al menos el 20% del aprovechamiento total del Sector a usos turísticos de alojamiento (hoteles y apartamentos turísticos) y un 5% a usos turístico-complementarios (equipamientos turísticos).

El planeamiento de desarrollo deberá respetar las limitaciones establecidas por los artículos 24, 25, 27 y 28 de la Ley de Costas para las zonas afectas a algún tipo de servidumbre, así como las condiciones señaladas, en los casos necesarios, en el artículo 30 de la citada Ley, para la zona de influencia; así como todo lo indicado en esta ley y su reglamento respecto a la zona de dominio.

Finalmente, sólo resta añadir que, como se ha reiterado, la Modificación Puntual no produce ninguna variación en el modelo territorial diseñado por el Plan General vigente. La reducción producida en el aprovechamiento de referencia asignado al Sector viene motivada por el criterio de mantener la categoría de *Residencial de mínima densidad*, en coherencia con el modelo adoptado por el Plan General.

II.3.2.- De la ampliación de tipologías edificatorias permitidas.

La ficha urbanística que recoge el cuadro de previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón establece, para el Área S 05-04, y entre otras determinaciones, la siguiente:

Esta área de costa completa la urbanización de la Bahía de Mazarrón, con usos turísticos hoteleros y residenciales de vivienda unifamiliar aislada exclusivamente de muy baja densidad en correspondencia con las actuaciones de San Gines y de Isla Plana en el Término Municipal de Cartagena.

La limitación que se establece imponiendo la utilización exclusiva de la tipología de vivienda unifamiliar aislada, representa un extraordinario *hándicap* a la hora de afrontar el desarrollo urbanístico del Sector. No sería aventurado suponer que esta exigencia tipológica en la edificación residencial, junto con la distribución de usos que se ha analizado en el apartado anterior, lastrarían de tal manera cualquier proyecto urbanístico que lo harían sencillamente inviable.

Un desarrollo urbanístico moderno, fundamentado en una muy baja densidad residencial y hotelera, en la implantación de grandes equipamientos e instalaciones deportivas y en la creación de grandes espacios abiertos no puede cimentarse sobre una única tipología de

viviendas. Un desarrollo de esta naturaleza, con un fuerte componente turístico, debe ofrecer un abanico de posibilidades residenciales que le hagan atractivo para un variado elenco de potenciales usuarios. Hay familias que pueden desear una vivienda aislada, como hay parejas de jubilados o personas individuales que demandan un pequeño apartamento. Una gran actuación debe ofrecer respuesta a esas necesidades, del mismo modo que debe ofrecer respuesta a otras preferencias que genere el mercado.

Limitar las tipologías de forma tan estricta no ofrece ninguna ventaja urbanística y comporta muchos problemas. Una actuación no tiene más calidad por basarse en viviendas unifamiliares. Hay viviendas unifamiliares de mucha calidad como hay actuaciones apoyadas en vivienda colectiva que no tienen nada que envidiar a las anteriores. Son, simplemente, diferentes y responden a necesidades o a deseos diferentes. Tampoco la baja densidad se corresponde, mecánicamente, con el carácter de vivienda aislada. La densidad se mide sobre el conjunto del Sector, no sobre cada una de las parcelas de éste. El diseño del proyecto puede obligar a concentrar, de algún modo, las viviendas para permitir dedicar más suelo a espacios libres. Pero esta concentración, si conviene, debe venir determinada por el proyecto concreto y el planeamiento general no debe cercenar, hasta esos extremos, la posibilidad de hacerlo.

Por otro lado, al igual que en el apartado anterior, debe aclararse que la ampliación de las tipologías de edificación residencial para el Sector no determina alteración de ningún parámetro general del PGMO vigente, constituyendo simplemente modificación justificada de una determinación relativa específica y concretamente a este Área S-05-04, por lo que en modo alguno puede considerarse que el mismo afecte al modelo territorial definido por el PGMO.

Los razonamientos expresados anteriormente justifican la propuesta de ampliación de las tipologías edificatorias permitidas en el Sector S-05-04, que quedarían de la siguiente manera:

Tipologías permitidas en uso Residencial

- Vivienda unifamiliar aislada P.B + 1 planta.
- Viviendas unifamiliares pareadas..... P.B + 1 planta.
- Viviendas unifamiliares adosadas..... P.B + 2 plantas.
- Viviendas unifamiliares colectivas..... P.B + 2 plantas.
- Viviendas colectivas..... P.B + 3 plantas.

El apartado *viviendas unifamiliares colectivas* hace referencia a una agrupación tipo “pueblo típico”, formado por viviendas unifamiliares que pueden estar situadas una encima de otra, adosadas, etc., pero siempre con acceso independiente para cada una de ellas.

Tipologías permitidas en usos Turístico y Turístico-complementario (Equipamientos turísticos)

Turístico de alojamiento:

- Hoteles en todas sus categorías:.....P.B + 3 plantas.
- Apartamentos Turísticos:.....P.B + 3 plantas.

Turístico-complementario (Equipamientos):..... P.B + 3 plantas.

Las tipologías solicitadas, son tipologías parejas a las existentes en el PGMO de Mazarrón y las alturas fijadas no superan, en ningún momento, a otras aprobadas en otros planeamientos de desarrollo del propio Plan General.

Las determinaciones señaladas se incorporarán a la Ficha de condiciones urbanísticas del Sector S-05-04 del PGMO. Las citadas determinaciones tendrán carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada.

II.3.3.- Del emplazamiento y cuantificación del suelo destinado a Sistemas Generales.

Dentro del Área se prevé la delimitación del suelo destinado a Sistemas Generales (Plano O.2):

II.3.3.1.- Sistema General de Comunicaciones (SGC).

II.3.3.1.1.- Justificación y emplazamiento.

Como ya se ha señalado en páginas anteriores, en el documento de la Modificación Puntual sometido a aprobación inicial, el suelo destinado a Sistema General de Comunicaciones recibía una ligera modificación, en cuanto a su ubicación y precisiones respecto de su anchura, en relación con la estructura recogida en el PGMO vigente. Las indicaciones establecidas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo aconsejaron modificar algunos extremos del Sistema General de Comunicaciones, lo que se ha realizado de la manera que se detalla a continuación. También se tienen en cuenta las indicaciones del informe del Servicio de Explotación y Seguridad Vial, de fecha 10 de mayo de 2.005, en lo que hace referencia a los límites del ámbito objeto de esta Modificación Puntual.

Se mantiene como SGC, de acuerdo con lo que recoge actualmente el PGMO de Mazarrón, una franja de suelo para red viaria (Viario Norte), con el fin de poder realizar el by-pass o circunvalación que debe ofrecer una alternativa a la RM-332 de Águilas a Cartagena. Dicha franja venía recogida con un ancho de 20 metros en el documento que recibió la aprobación inicial. Sin embargo, la continuidad y coherencia con los perfiles transversales adoptados para los tramos de la citada circunvalación situados en otras Áreas del Término Municipal aconsejan su aumento, asignándole una anchura de 25 metros, reserva de suelo que se vincula íntegramente al Sector al objeto de su obtención, imponiendo al mismo su ejecución en cuanto a la mitad de su sección (Cabe recordar que la previsión al respecto recogida en PGMO vigente vinculaba al Sector tan solo media sección del viario descrito, siendo la desviación de su trazado como a continuación se motiva lo que conlleva que se deba considerar la reserva del espacio necesario para la sección total de este viario dentro del Área correspondiente a la MP57). El trazado se modifica en atención a criterios técnicos, y de sostenibilidad, al establecerlo sobre cotas inferiores a las inicialmente previstas, lo que permite menor coste de

ejecución y menores consumos energéticos, así como un alejamiento del límite del Monte de Utilidad Pública n° 128, que garantiza la minimización de impactos sobre el mismo.

Igualmente, se mantiene como SGC una franja de suelo para red viaria consistente en una banda cuya sección transversal se señala en 20'5 metros, de acuerdo con los planos de perfiles que se acompañan como documento gráfico, situada sobre el eje de la RM-332 de Águilas a Cartagena, en todo su recorrido a lo largo del Área. Esta superficie de viario que, según la sección definida, constituye el elemento de Sistema General propiamente dicho, se verá acompañada, a ambos lados, por el viario de servicio local que determine el correspondiente planeamiento de desarrollo y que precise el necesario Proyecto de Urbanización del Sector. Además se incluye como elemento de este sistema general sendas rotondas, desde las que enlazarán las vías de servicio indicadas, que se proyectarán a fin de poder materializar los accesos, todo ello en atención a las determinaciones sobre accesibilidad señaladas por el titular de la carretera. El suelo correspondiente a este viario de servicio local no alcanzará, obviamente, la calificación de suelo de Sistema General. La banda de suelo correspondiente al Sistema General se grafía en los planos de Ordenación de manera que permita una futura mejora del trazado actualmente existente. Esta mejora consistirá en la variación del radio de la primera curva que aparece en el Sector S-05-04, entrando por el Oeste y en dirección a Cartagena, aumentando su curvatura, pasándola de un radio de 170 metros a un radio de 500 metros. También se podrá realizar la eliminación de la curva y contracurva existentes a la altura del paso por la Rambla de los Molares.

Adicionalmente, en el extremo de la RM-332, al Noreste del Área, se configura una reserva que permitirá albergar una rotonda de conexión con el Viario Norte citada en el párrafo anterior, vinculada al Sector, y que servirá de punto de entronque a la futura circunvalación prevista por el Ayuntamiento de Cartagena para evitar el paso por el interior del núcleo de Isla Plana. De esta manera y de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los responsables de planeamiento de este Municipio limítrofe, se da satisfacción a lo solicitado en el informe por ellos emitido en el trámite de audiencia posterior a la aprobación inicial de esta Modificación Puntual y a las indicaciones del informe del Servicio de Explotación y Seguridad Vial citado.

Al Sur del área urbanística, se mantiene como SGC, de acuerdo con el PGMO, una reserva de suelo para red viaria consistente en una banda cuya sección transversal se señala en 20'5 metros, de acuerdo con los planos de perfiles transversales que se acompañan como documento gráfico, colocada sobre la Carretera de la Azohía, con el fin de una posible mejora y ampliación de la misma, que se ajusta además a la reciente modificación del DPMT.

El ancho de las franjas de suelo delimitadas para los viarios citados se ha fijado de modo que la sección transversal cumpla, sobradamente, los requisitos previstos por la Instrucción de Carreteras, aprobada por Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1999 y modificada por Orden Ministerial de 13 de septiembre de 2001, aún en la hipótesis máxima contemplada. En todo caso, la reserva prevista para la RM-332 resulta de una anchura superior a la aprobada, definitivamente, para el contiguo Plan Parcial "Mar de Plata". Las características de estas modificaciones se recogen todas en el correspondiente plano de Ordenación que se adjunta.

Por último, el PGMO contemplaba dos franjas de suelo para Sistema General de Comunicaciones, una al Oeste y otra al Este del Área, de manera que fuera posible conectar, mediante dos viarios pertenecientes al Sistema General, la RM-332 y el Viario Norte. La documentación de la Modificación Puntual que fue objeto de aprobación inicial por el Ayuntamiento, recogía, con algunas variaciones, esta previsión del Plan General vigente. En relación con este punto, el informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo decía lo siguiente: *“los dos ramales de enlace entre la RM-332 y la reserva para la futura variante, cuyo trazado queda plenamente integrado dentro de la actuación, pueden tener la consideración de viales predeterminados del Sector, sin necesidad de su calificación como Sistema General Viario, asegurando así su adecuada ejecución integrada...”*. De acuerdo con esta indicación, se excluyen del Sistema General los ramales citados, aunque se mantienen como viales predeterminados que habrán de ser recogidos por el planeamiento de desarrollo. También en dicho planeamiento de desarrollo, habrá que continuar el vial situado al Este hasta enlazarlo con el que se prevé en el PGMO de Cartagena, colindante con el sector.

Igualmente habrán de tenerse en cuenta en el planeamiento de desarrollo las consideraciones enunciadas en la Memoria correspondiente al trámite de aprobación inicial, relativas a los dos viales citados que transcribimos a continuación.

Respecto del vial previsto al Oeste del Área se decía lo siguiente: *“una vez conocida la ordenación aprobada definitivamente para el Sector adyacente, conocido como “Mar de Plata”, ha parecido conveniente desplazar ligeramente esta reserva de suelo hacia el Este para poder realizar la conexión con la RM-332 mediante una rotonda. La jerarquía de estos dos viarios recomienda una conexión de esta naturaleza, lo que no hubiera podido realizarse de mantenerse el emplazamiento previsto por el PGMO, sin modificar el citado Plan Parcial “Mar de Plata”, algo que tampoco parece razonable una vez que ha sido aprobado definitivamente. El señalado Plan Parcial contiene ya la previsión de otra rotonda en la RM-332, por lo que la solución más conveniente para resolver adecuadamente la relación entre los dos Sectores pasa por desplazar la reserva de suelo de SGC, dentro del Sector S-05-04, hacia el Este, de manera que se evite la inmediatez de ambas rotondas”*.

Respecto del vial previsto al Este del Área, se recogía lo que sigue: *“mediante esta Modificación Puntual se varía la ubicación de la reserva de suelo, en relación con las previsiones originales del PGMO. Ello se debe a que esta reserva se situaba sobre suelo correspondiente a la denominada Rambla de “Los Molares” cuya existencia, como se ha dicho, aunque no estaba recogida por el PGMO vigente, ha sido confirmada por informaciones procedentes de la Confederación Hidrográfica del Segura. La constatación de la existencia de la Rambla de “Los Molares” obliga a desplazar la ubicación que el Plan General, en su Modificación Puntual número 7, señaló para este Sistema General de Comunicaciones, pues es evidente que no puede estar situado sobre la Rambla”*.

Finalmente, se precisa también la superficie de Sistema General vinculado exterior destinada a Sistema General de Comunicaciones (franja colindante con la RM-332), que asciende a 6.130 m².

II.3.3.1.2.- Cuantificación.

Las superficies de las reservas de suelo citadas en el apartado anterior son las siguientes:

- Viario Norte.....114.836m²
- Ampliación y mejora de la RM-332.....37.953m²
- Ampliación y mejora de la Carretera de la Azohía.....20.801m²
- Sistema General de Comunicaciones vinculado exterior.....6.130m²

- Superficie total de suelo para Sistema General de Comunicaciones.....179.720m²

Tal y como se ha justificado, esta cifra corresponde a la superficie del conjunto de suelo calificado como Sistema General de Comunicaciones que, por aplicación de lo establecido en el artículo 102.1 del TRLSRM, no computa como superficie del Sector S-05-04. No obstante y en aplicación de lo previsto en el señalado artículo, a la citada superficie se le atribuirá el mismo aprovechamiento que al Sector al que está vinculada. Sin embargo, a efectos del cálculo de la edificabilidad resultante, habrá de restarse la superficie correspondiente al trazado actualmente existente de la RM-332 y la correspondiente al trazado, igualmente con el ancho existente, de la Carretera de La Azohía (RM-E-22, dado que por tratarse de suelos de Dominio Público previamente existentes no generan edificabilidad, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 170.4 del TRLSRM. Las superficies indicadas son las siguientes:

- Superficie del trazado actual de la RM-332..... 12.540 m²
- Superficie del trazado actual de la Carretera de La Azohía (RM-E-22)..... 7.396 m²

- Total de suelo de Dominio Público previamente existente en el SGC..... 19.936 m²

II.3.3.2.- Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico (SGPR)

II.3.3.2.1.- Justificación. Situación.

El PGMO de Mazarrón, en el plano correspondiente a la Estructura Orgánica del Territorio, contempla la existencia de dos ramblas que delimitan el Área S-05-04: al Oeste la Rambla de Balsicas configura el cierre del Área junto con el límite correspondiente al Plan Parcial “Mar de Plata”. Al Este, el límite del Área lo configura la Rambla de Valdelentisco, que la separa del Término Municipal de Cartagena. En el documento sometido al trámite de aprobación inicial de esta Modificación Puntual se marcaron las líneas de delimitación de cauces previstas en el PGMO vigente. No obstante ya se anunciaba que, en cuanto a los límites del Sector, se estaría a lo que dispusiera Confederación Hidrográfica del Segura respecto de la delimitación las ramblas señaladas.

Como ya se puso de manifiesto, a partir de una consulta inicial realizada a los Servicios de Confederación Hidrográfica del Segura se tuvo conocimiento de la existencia de otras dos

ramblas en el ámbito correspondiente al Área S-05-04. Respecto de las mismas se decía en el documento sometido a aprobación inicial lo siguiente:

- La denominada rambla de la Raja cuyo cauce discurre casi paralelo al límite Oeste del Sector. Se procede, pues, a proponer como suelo de reserva clasificado como Sistema General de Protección de Ramblas una franja de 22 metros de anchura que coincide con una línea de probable deslinde tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Segura. El trazado definitivo de la misma y, por tanto, el suelo que resueltamente constituirá el Sistema General de Protección de Ramblas vendrá determinado por la aprobación definitiva de su deslinde, a realizar por la Confederación Hidrográfica. Producida esta aprobación, el suelo que no quede incorporado al cauce entrará a formar parte del Sector, aplicándosele la misma clasificación y determinaciones que al conjunto de éste, en aplicación de lo previsto en el artículo 77.4 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (LSRM), en su reciente redacción dada por la Ley 2/2004, de 24 de mayo.

- La denominada rambla de los Molares que constituye, en realidad, un afluente de la rambla de Valdelentisco y que atraviesa el Sector, al Noreste del mismo. Procedemos, igualmente, a proponer como suelo de reserva clasificado como Sistema General de Protección de Ramblas una franja de 22 metros de anchura que coincide con una línea de probable deslinde tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Segura. Como en los casos anteriores, el trazado definitivo de la rambla y, consiguientemente, el suelo que finalmente quedará clasificado como Sistema General de Protección de Ramblas vendrá determinado por la aprobación definitiva de su deslinde, a realizar por la Confederación Hidrográfica. Producida esta aprobación, el suelo que no quede incorporado al cauce entrará a formar parte del Sector, aplicándosele la misma clasificación y determinaciones que al conjunto de éste, en aplicación de lo previsto en el artículo 77.4 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (LSRM), en su reciente redacción dada por la Ley 2/2004, de 24 de mayo.

Con posterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual nº 57, Confederación Hidrográfica del Segura, mediante documento suscrito en fecha de 6 de junio de 2005 por el Comisario de Aguas, informó favorablemente la propuesta de delimitación provisional del dominio público hidráulico correspondiente a las Ramblas de Balsicas y los Molares y, parcialmente, la de la Rambla de la Raja, con alguna modificación. El documento concluía que estas propuestas *“podrán incluirse en el instrumento urbanístico, con las modificaciones citadas”*.

El referido informe de Confederación de fecha 6 de junio de 2005 puso de manifiesto la existencia de otras ramblas *“de menor entidad”* que, además de no venir recogidas en el PGMO vigente, no fueron indicadas por la Confederación Hidrográfica en los contactos previos a la preparación de la Modificación Puntual. Si bien el informe citado alude a la existencia de dos afluentes de la Rambla de los Molares y de un afluente de la Rambla de la Raja, contactos posteriores, realizados en Confederación Hidrográfica del Segura, reducen esa previsión a la posible existencia de un solo un afluente de la Rambla de los Molares que deba ser tenido en cuenta, además del correspondiente a la Rambla de la Raja.

A la vista de dichas consideraciones, se realizó el pertinente trabajo de campo que puso de manifiesto la escasa consistencia de los elementos orográficos que pueden ser tenidos por ramblas o afluentes de éstas, lo que aconsejaría otro tipo de tratamiento a partir de las previsiones del correspondiente proyecto de urbanización. En efecto, como se pudo constatar a partir de una simple inspección ocular, gran parte del ámbito viene precedido por una zona de escorrentía de las laderas correspondientes a las cimas conocidas como “Cabezón Grande”, “Cabezón Pelado” y “Cabezón de los Molares”. Estas escorrentías que aprovechan la configuración irregular del terreno, prácticamente desaparecen al pié de las estribaciones citadas, disgregándose antes de su entrada en el ámbito propio de la Modificación Puntual, lo que aconsejaba, como se ha dicho, su consideración de cara a la elaboración del proyecto de urbanización del sector. No obstante lo anterior, los referidos contactos con el Organismo de Cuenca motivaron la incorporación en la presente Modificación Puntual de la delimitación del suelo correspondiente a los cauces de estos dos ramblizos, de acuerdo con los criterios de Confederación Hidrográfica del Segura, con la consiguiente calificación como Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico (SGPR).

Asimismo, en fecha 11 de julio de 2006, Confederación Hidrográfica del Segura comunicó la aceptación de la delimitación provisional de la Rambla de Valdelentisco que se propuso.

Finalmente, la Confederación Hidrográfica del Segura emite con fecha 29 de diciembre de 2009, informe favorable en el que realiza una serie de observaciones que deben contemplarse en el documento que se someta a aprobación definitiva. En consecuencia, el presente proyecto (Memoria y Planos) recoge la totalidad de las determinaciones que se derivan de los informes emitidos por el citado Organismo de Cuenca.

Por lo que se refiere a la delimitación de los distintos cauces, en primer lugar, y en relación con los límites del Sector S-05-04 del PGMO de Mazarrón vigente para las Ramblas de Balsicas y Valdelentisco, se ajustan a la delimitación provisional del Dominio Público Hidráulico aceptado por Confederación para ambos cauces, y en segundo lugar, se recoge la delimitación de las superficies correspondientes al dominio público hidráulico incluidas en el Área S-05-04, que vienen dadas por las Ramblas de la Raja y los Molares y sus afluentes, reciben la calificación de Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico (SGPR) en atención a su naturaleza y cuya superficie se detrae de aquella que se considera generadora de edificabilidad.

Es de reseñar a este respecto, que los terrenos colindantes a los dominios públicos hidráulicos incluidos como suelos previstos como de protección de cauces en las Directrices y Plan de ordenación del Litoral, quedan comprendidos en zonas destinadas a espacios libres y zonas verdes o ajardinadas, bien como sistemas generales de espacios libres, bien como zonas verdes locales, bien dentro de las zonas ajardinadas y libres de edificación de equipamientos deportivos abiertos al aire libre.

II.3.3.2.2.- Cuantificación.

Las Ramblas denominadas de Balsicas y de Valdelentisco, por tratarse de límites exteriores al Sector, no incluyen parte alguna de su superficie dentro del mismo.

La superficie de las otras Ramblas significativas citadas (Rambla de la Raja y Rambla de Molares), la de los dos ramblizos identificados en el ámbito del Área (Ramblizo Este y Oeste), así como la de la rambla denominada de la Cruz del Muerto que atraviesa el Sistema General de Equipamiento Comunitario Público exterior al Sector constituyen el suelo de Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico (SGPR) de acuerdo al desglose siguiente:

- Rambla de la Raja.....	17.015 m ²
- Rambla de los Molares.....	12.043m ²
- Ramblizo Oeste	2.141 m ²
- Ramblizo Este	1.199 m ²
- Rambla de la Cruz del Muerto.....	6.383 m ²
 TOTAL suelo SGPR	 38.781m ²

La citada superficie, por tratarse de suelo de Dominio Público previamente existente, por aplicación de lo previsto en la Ley de Aguas, no genera edificabilidad, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 170.4 del TRLSRM, ya citado.

II.3.3.3.- Sistema General Vía Pecuaria (SGVP).

II.3.3.3.1.- Justificación y emplazamiento.

El PGMO de Mazarrón, en el plano correspondiente a la Estructura Orgánica del Territorio, no contempla la existencia de ninguna vía pecuaria en el ámbito del Área S-05-04. No obstante, en el Documento de Referencia aprobado por la Dirección General de Medio Natural para la evaluación ambiental estratégica de la presente Modificación Puntual se indica la existencia de una vía pecuaria, denominada Vereda del Puntarrón. Esta vía pecuaria atraviesa la zona sur del Área, coincidiendo su trazado en gran parte con la Carretera de La Azohía.

II.3.3.3.2.- Cuantificación.

La superficie de la Vereda del Puntarrón, a su paso por el Área, calificada como Sistema General Vía Pecuaria (SGVP), es la siguiente:

- Vereda del Puntarrón.....	8.010 m ²
 TOTAL suelo SGVP	 8.010 m ²

En dicha superficie no se incluye la coincidente con la Carretera de La Azohía, calificada como SGC.

II.3.3.4.- Sistema General de Espacios Libres (SGEL).

II.3.3.4.1.- Justificación y emplazamiento.

En el apartado correspondiente a la Introducción de esta Memoria Justificativa se ha identificado, como uno de los objetivos de esta Modificación Puntual, la precisión de las determinaciones, espaciales y cuantitativas, relativas al Sistema General de Espacios Libres. De una parte, es necesario empezar por fijar la superficie de suelo que debe contemplarse para constituir el Sistema General. Si antes de la aprobación inicial ya resultaba imprescindible resolver la aparente contradicción existente entre las prescripciones de la Ley del Suelo y las previsiones del Plan General, después ha resultado necesario incorporar las indicaciones del informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, orientadas a poner de manifiesto la necesidad de suplementar la superficie destinada a este Sistema General, y de la Dirección de los Servicios Jurídicos, referidas a la necesidad de tomar como superficie del Área, a efectos de la aplicación del parámetro del 10% considerado en el PGMO vigente, la total derivada de esta misma Modificación Puntual, con inclusión de la correspondiente al suelo destinado a Sistemas Generales exteriores vinculados.

Como decíamos, primeramente resultó preciso aclarar si resultaban de aplicación a este supuesto las determinaciones del TRLSRM de carácter imperativo o, por el contrario, habían de aplicarse las previsiones del PGMO. El artículo 98.b) del TRLSRM establece, para parques y jardines públicos integrantes del Sistema General de Espacios Libres, *una dotación mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial*. Este carácter de mínimo recogido por el TRLSRM significa que resultarían de aplicación las previsiones del PGMO si la superficie resultante de aplicar éstas fuera mayor.

Respecto de las previsiones del PGMO, se señaló que existen dos clases de determinaciones, aparentemente desacordes, que es preciso analizar. Por un lado, el plano de Ordenación del PGMO dibuja una franja paralela al límite de la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre como suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres. Por otro lado, las Normas Urbanísticas del PGMO en vigor establecen la obligación de destinar a Sistema General de Espacios Libres el 10% de *la superficie neta del área delimitada*. Por superficie neta del área, hoy deberíamos entender la superficie del Sector S-05-04 que ha delimitado el Plan General vigente, excluido el suelo de los Sistemas Generales, por aplicación analógica de lo prevenido en el artículo 102.1 del TRLSRM, que impone la exclusión de la superficie de los Sistemas Generales del cálculo de la superficie del Sector al que se encuentran adscritos o vinculados. No debería haber otra forma de entender la referencia a superficie “neta” del Área. Ahora bien, teniendo en cuenta que en el Municipio de Mazarrón se han llevado a cabo actuaciones para las que se ha utilizado como superficie de cálculo, a estos efectos, la del Área en su integridad, se ha preferido, en este caso, utilizar ese mismo parámetro, por coherencia y para evitar la referencia a hipotéticos agravios comparativos, aunque la nueva interpretación gozara de soporte legal.

Las dos determinaciones del PGMO respecto del suelo de SGEL, la gráfica y la normativa, no coinciden. La superficie grafiada resulta considerablemente inferior al 10% de la superficie del Área, como se puede apreciar casi a simple vista, dado que el citado 10% se acerca a los 250.000 m², mientras que la superficie de la franja grafiada resulta próxima a los 35.000 m². Las discrepancias entre disposiciones gráficas y normativas de los planes han sido resueltas, por la jurisprudencia de los tribunales españoles, otorgando prevalencia al lenguaje escrito frente al contenido de los planos, por lo que habría de estarse, en todo caso, a la cifra del 10% de la superficie del Área como cantidad de suelo a destinar a Sistema General de Espacios Libres.

Pero como también tiene resuelto la jurisprudencia, *los Planes de Ordenación Urbana no se reducen a la simple representación gráfica que de sus determinaciones se contenga en los planos de información y ordenación urbanística del territorio, sino que vienen constituidos por un conjunto documental y normativo que requiere una exégesis orgánica y coordinada* (Sentencia Tribunal Supremo de 9 de abril de 1983. Sala de lo Contencioso-administrativo. Aranzadi RJ 1983/2087). La realización de esta exégesis nos ha llevado a concluir, que el Plan ha querido, para esta Área, situar en primera línea de costa una parte de la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres, permitiendo que instrumentos posteriores precisaran la ubicación del resto de la superficie necesaria para alcanzar el 10% de la medida del Área. En concreto, se puede sostener que el Plan ha querido situar en primera línea la superficie correspondiente a una franja de 100 metros de profundidad, como sucede en otros ámbitos de uso residencial colindantes al mar. A esta conclusión nos lleva, también, la observación de las determinaciones correspondientes a la otra área de Suelo Urbanizable No Programado situada en el litoral, la identificada con el número S-05-05 y conocida por “Covaticas”, para la que se ha grafiado la totalidad del suelo para SGEL en la primera línea de costa. El PGMO lo ha hecho así a pesar de que, en este caso, la previsión alcanza el 15% de la superficie neta del ámbito. La única coincidencia entre ambos sectores de costa está constituida por la anchura de la franja situada de forma contigua a la Zona Marítimo-Terrestre, que también es de 100 metros. Por consiguiente, parece claro que el PGMO contiene el mandato de delimitar suelo correspondiente al 10% de la superficie neta del Sector S-05-04 para calificarlo como Sistema General de Espacios Libres, independientemente de la ubicación del mismo, que luego veremos.

En trámites anteriores la cuantificación de este suelo se calculaba sin computar la superficie correspondiente al suelo exterior con destino a Sistemas Generales que a través de esta Modificación Puntual se vincula al Sector. Sin embargo, la Dirección de los Servicios Jurídicos ha considerado que procede tomar el “área en su integridad” que resulta de la Modificación Puntual como base de cálculo para aplicar el porcentaje establecido en el PGMO vigente, incluyendo la superficie de suelo destinado a Sistemas Generales exteriores vinculados, y ello sin perjuicio de suplementar el resultado con la aplicación del estándar legal vigente al incremento de edificabilidad residencial que ya estaba contemplado. De esta forma, se toma como base de cálculo la superficie del ámbito total de la Modificación Puntual, es decir, 2.645.118 m², a la que se aplica el porcentaje del 10%, con un resultado de 264.512 m².

A dicha superficie (264.512m²) se suma, en aplicación del artículo 149.3 del TRLSRM, la resultante de la aplicación del estándar previsto en el artículo 98.b) de esta misma norma al incremento de edificabilidad residencial. De acuerdo con las cifras del cuadro de magnitudes que se acompaña, por aplicación del Plan General vigente alcanzaríamos un techo residencial de 234.721m². Esta cifra se obtiene a partir de la superficie del Área señalada anteriormente a la que le restamos la superficie de los suelos de dominio público previamente existentes, que no generan aprovechamiento. A la superficie resultante habría de aplicarse el índice de 0'10 m²t/m²s previsto por el Plan General vigente para edificación residencial, obteniéndose la cifra de 234.721m² de techo residencial señalada anteriormente. Comoquiera que el techo residencial que permite la ordenación prevista en esta Modificación Puntual alcanza la cifra de 333.522 m², según se desprende del cuadro de magnitudes adjunto, nos encontramos ante un incremento del techo edificable, para uso residencial, de 98.801 m². Aplicando el estándar de 20 m²s/100m²t de aprovechamiento residencial obtenemos una cifra de 19.760 m², cifra que habría de añadirse a la derivada de aplicar los criterios del Plan General (esto es, el 10% del área neta: 264.512m²) para obtener la superficie total que como mínimo debería ser destinada a Sistema General de Espacios Libres: 284.272 m² (=19.760 m² + 264.512 m²).

La Modificación Puntual 57 contempla como SGEL una superficie claramente superior a la anteriormente calculada, concretamente, ordena como SGEL una superficie de 290.746 m².

Determinada la superficie que debe ser destinada a SGEL, es preciso concretar su emplazamiento. Ya hemos señalado que el PGMO sólo sitúa una parte, por lo que resulta necesario abordar desde esta Modificación Puntual, que adscribe el suelo a la categoría de Sectorizado, la localización del resto.

Aunque el PGMO dote de una anchura uniforme de 100 metros al conjunto de la banda de suelo para SGEL situada al borde la Zona Marítimo-Terrestre, de acuerdo con lo que realiza en el Área de Covaticas, parece oportuno ampliar la citada banda en el Centro y Oeste de la misma al objeto de situar dentro del Sistema General de Espacios Libres el área del complejo arqueológico denominado La Gacha-El Florida definida por la Dirección General de Cultura, garantizando así la no realización de remociones, desfondes ni explanaciones de terreno.

De la zonificación de este Sistema General de Espacios Libres (SGEL Franja Litoral – SGEL 10, 11 y 12) se exceptúa el área correspondiente a la Planta Experimental de Cultivos Marinos dependiente del Instituto Oceanográfico por los motivos de interés público expuestos con anterioridad y el Espacio Libre Estatal No computable, zona a la que ya nos hemos referido, como de reciente incorporación al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Asimismo, el SGEL Franja Litoral – SGEL 10,11 y 12 – está atravesado, como en el Plan General vigente, por el suelo de Sistema General de Comunicaciones previsto para la ampliación y mejora de la Carretera de la Azohía que ha sido descrito en el apartado II.3.3.1.1, así como por el Sistema General Vía Pecuaria previsto en el presente documento en atención a la existencia de la vía pecuaria denominada Vereda del Puntarrón.

El resto de la superficie a destinar a Sistema General de Espacios Libres hasta alcanzar la superficie de 290.746 m² indicada con anterioridad se concreta en las siguientes áreas:

- una primera (SGEL Parque Oeste - SGEL 1) situada sobre el límite Norte del Plan Parcial “Mar de Plata”, en una gran banda longitudinal dispuesta al Este del cauce correspondiente a la Rambla de Balsicas;
- otra (SGEL Este – SGEL 7 y 8) situada en el límite Este del Área, en toda la longitud de dicho límite más próxima al ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de Sierra de la Muela, Cabo Tiñoso y Roldán;
- otra área (SGEL Cerros Norte – SGEL 5 y 6) fundamentada en valores ambientales como a continuación se detalla;
- otra área (SGEL Norte – SGEL 2,3 y 4) dispuesta longitudinalmente al Norte del Sector;
- otra área (SGEL Cerro Sur – SGEL 9) fundamentada en valores ambientales como a continuación se detalla;

La ubicación del SGEL Parque Oeste responde a la intención de alcanzar diversos objetivos que se exponen a continuación.

En primer lugar, se ha buscado una localización más centrada en relación con el principal núcleo de población que se encuentra en el Puerto de Mazarrón. No hay que olvidar que nos encontramos ante un Sector situado en una zona de borde del Término Municipal y que el Oeste es justamente el límite orientado al resto del término municipal.

En segundo lugar, la localización adyacente a la Rambla de Balsicas pone en valor paisajístico el cauce de la misma, otorgándole una protección visual de la que carecería en otro caso. La posibilidad de configurar espacios de paseo y esparcimiento en el entorno de la Rambla contribuye a potenciar el carácter público de ese territorio y a dotar de una dimensión de uso y disfrute públicos que, de otra forma, se limitaría a su función de continente y regulador de flujos ocasionales.

En tercer lugar, las dimensiones de esta reserva permiten configurar un gran parque, como elemento estructural sobre el que vertebrar los desarrollos urbanísticos de todo el territorio al Este del Puerto de Mazarrón. Este gran parque interior podría significar una alternativa de calidad a los espacios libres situados junto al mar, tanto las playas y la Zona Marítimo-Terrestre como las reservas de suelo de Sistema General de Espacios Libres que tienen allí su emplazamiento. De esta forma, se completaría una oferta de espacios públicos con un amplio abanico de opciones, para satisfacción de todos los ciudadanos.

Por su parte, la ubicación del SGEL Este equilibra desde un punto de vista territorial el emplazamiento de las delimitaciones anteriores, a las que complementa, y permite crear una gran área de transición entre el Sector y el ámbito del PORN del Sierra de La Muela, Cabo Tiñoso y Roldán.

El SGEL Este se complementa asimismo con la previsión una reserva para SGEL al Sureste del Área con la denominación de Cerro Sur, coincidente con una zona en la que se ha detectado la presencia de flora de interés cuya existencia, unida a la ejecución en la misma de

un plan de restauración y revegetación, plan que además se hará extensivo a otras zonas según se detallará, acorde con sus potencialidades y conforme a criterios favorecedores de las especies autóctonas, otorgará un valor cualitativamente destacado a este espacio de esparcimiento y recreo, al tiempo que se beneficiará de condiciones especialmente favorables para su conservación e incluso potenciación.

Esta misma circunstancia ha motivado la delimitación como Sistema General de Espacios Libres de dos áreas situadas junto al límite Norte del Área con la denominación de Cerros Norte y de una franja de 25 m de ancho denominada Banda Norte que parte de las anteriores y se proyecta en un pequeño tramo hacia el Este y en una gran longitud hacia el Oeste, cubriendo en su conjunto buena parte del límite Norte del área aprovechando el desplazamiento hacia el Sur del trazado de la reserva de SGC prevista para el Viario Norte.

Los Cerros Norte cuentan con presencia de flora de interés que será objeto de tratamiento adecuado a través del ya citado en párrafo anterior plan de restauración y revegetación, que también comprenderá los suelos que se indican en apartado II.3.3.7, y que potenciará el valor cualitativo de estas áreas de SGEL, valor cualificado que se hará extensivo a la franja mencionada a través del mismo plan, aprovechando la especial idoneidad para el paseo y el esparcimiento que presenta este espacio al estar situado en las proximidades del monte.

Estas previsiones son asimismo positivas desde la perspectiva de los criterios ambientales preventivos de efectos significativos sobre el medio ambiente, al ubicar áreas libres de edificación idóneas para amortiguar impactos, tanto en las zonas en las que se ha advertido la presencia de flora de interés como en las proximidades del monte de utilidad pública. Respecto a este último hay que recordar que la exclusión del Área de una zona motivada por su existencia ha contemplado además una separación entre el linde sur del monte de utilidad pública y el límite Norte del Área. De este modo, se cuenta acumulativamente con una distancia de al menos 90 m desde el límite del monte de utilidad pública hasta el límite del Sector (SUS), según su definición en plano “O.03. Sector”.

Más concretamente, estas previsiones se ajustan a los “*criterios para prevenir, reducir y contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente adoptados por la modificación puntual*” establecidos en los “Estudios complementarios al informe de sostenibilidad ambiental de la modificación nº 57 del PGOU de Mazarrón, paraje “Llano del Alamillo” (Mazarrón)”, criterios de prevención que se asumen igualmente con previsiones complementarias sobre determinaciones vinculantes relativas a zonas verdes locales y al destino de determinadas superficies privadas a zonas ajardinadas, que después se indicarán.

II.3.3.4.2.- Cuantificación.

Según se detalla en la Memoria de Ordenación, el Sistema General de Espacios Libres se concreta en este Área en las siguientes superficies:

1.- La superficie de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres situado sobre el Plan Parcial “Mar de Plata”, junto a la Rambla de Balsicas, es la siguiente:

- Sistema General de Espacios Libres “Parque Oeste” (SGEL 1)..... 85.754m²

2.- La superficie de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres “Banda Norte” situado junto al límite Norte del Área es la siguiente:

- Sistema General de Espacios Libres “Banda Norte” (SGEL 2, 3 y 4)..... 26.422 m²

3.-La superficie de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres “Cerros Norte” es la siguiente:

- Sistema General de Espacios Libres “Cerros Norte” (SGEL 5 y 6) 20.273 m²

4.- La superficie de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres Este, situado en el límite Este del Área, es la siguiente:

- Sistema General de Espacios Libres “Este” (SGEL 7 y 8)41.697 m²

5.- La superficie de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres “Cerro Sur” es la siguiente:

- Sistema General de Espacios Libres “Cerro Sur” (SGEL 9)27.713 m²

6.- La superficie de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres Franja Litoral (SGEL 10, 11 y 12), que comprende la franja contigua a la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre, ampliada como se ha dicho para acoger en su seno el área del complejo arqueológico La Gacha-El Florida, es la siguiente:

- Sistema General de Espacios Libres “Franja Litoral” (SGEL 10,11 y 12)88.887 m²

Superficie total de suelo para Sistema General de Espacios Libres (SGEL)..290.746 m²

SGEL 1	85.754 m ²
SGEL 2	6.021 m ²
SGEL 3	19.081 m ²
SGEL 4	1.320 m ²
SGEL 5	11.352 m ²
SGEL 6	8.921 m ²
SGEL 7	11.661 m ²
SGEL 8	30.036 m ²
SGEL 9	27.713 m ²
SGEL 10	64.136 m ²
SGEL 11	8.844 m ²
SGEL 12	15.907 m ²
Total SGEL	290.746 m²

II.3.3.5.- Sistema General de Equipamientos (SGEQ).

II.3.3.5.1.-Sistema General de Equipamiento Comunitario público (SGEQ pb)

II.3.3.5.1.1 Justificación y emplazamiento.

El PGMO vigente establece una previsión de suelo para Sistema General de Dotaciones, según la terminología del Plan, equivalente al 10% *de la superficie neta del área delimitada*. El mandato es equiparable al recogido para el Sistema General de Espacios Libres, como hemos visto en el apartado anterior. En ese sentido y de acuerdo con lo expuesto a propósito de dicho Sistema General, el suelo que debería ser destinado para Sistema General de Equipamientos, para adaptar la terminología a la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, habría de alcanzar la cifra de 284.272 m², como en el caso de los Espacios Libres.

No obstante, la Dirección de los Servicios Jurídicos se ha pronunciado a favor de la aplicación del mismo criterio expuesto por dicho Centro Directivo para el SGEL, “incrementando la superficie que corresponda por el aumento de densidad de población”, motivo por el que se incorpora a la documentación gráfica y normativa de esta Modificación Puntual una previsión de suelo destinado a Sistema General de Equipamiento Comunitario que supera los 284.272 m², superficie mínima a contemplar de acuerdo con el cálculo realizado para el Sistema General de Espacios Libres. Concretamente, la MP57 contempla una reserva total de 286.041 m² como Sistema General de Equipamiento Comunitario público (SGEQ pb), como a continuación se detalla.

En la superficie correspondiente al Sector S-05-04 existe, hoy, una instalación que puede y debe ser catalogada como integrante del Sistema General de Equipamiento Comunitario. Se trata del conjunto de edificaciones de la Planta Experimental de Cultivos Marinos, dependiente del Instituto Español de Oceanografía del Ministerio de Educación y Ciencia, la cual tiene carácter público y es de titularidad pública. Es evidente que se trata de un componente del Sistema General de Equipamientos pues están dando servicio al conjunto de la población aún antes de que se desarrolle el Sector S-05-04 en la que va a quedar integrado, por lo que su calificación ofrece pocas discusiones.

El suelo sobre el que está situada la Planta Experimental de Cultivos Marinos ocupa una superficie de 7.414 m². Se supone que por necesidades obvias, esta instalación se encuentra junto al límite de la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre, no afectándole las limitaciones que al respecto establece la Ley de Costas. Este suelo debe ser calificado como suelo de Sistema General de Equipamiento Comunitario de carácter público (SGEQ pb).

Mediante la presente Modificación Puntual procedemos a fijar la edificabilidad asignada a esta categoría de suelo que será la siguiente: 0,75 m²t/m²s. Por tratarse de edificabilidad destinada a equipamientos públicos, su magnitud no computará en relación con el aprovechamiento asignado al Sector.

Junto a lo anterior, una parte significativa del suelo que la presente Modificación Puntual destina a Sistema General de Equipamiento Comunitario adscrito al Sector queda fijada en un

emplazamiento exterior al Área. La decisión sobre dicha ubicación se adopta por el Ayuntamiento en atención a las necesidades globales del Municipio, necesidades que deben considerarse de carácter prevalente, si no exclusivo, tratándose de un Sistema General.

En este sentido, es sabido que la distinción tradicional entre Sistemas Generales y Sistemas Locales es la que identifica los primeros con aquéllos que atienden las necesidades del Municipio y los segundos con los que atienden las necesidades del Sector. En consecuencia, no parece que las necesidades de este Sector en particular puedan adoptarse como criterio de decisión a tal efecto. La vinculación a un Sector concreto lo es a efectos de la obtención del suelo, pero no a efectos de identificar las necesidades a atender, que seguirán siendo las del Municipio en su conjunto, lo que resulta relevante a la hora de decidir sobre el mejor emplazamiento.

Por otro lado, ello no opera en perjuicio de las necesidades del Sector, dado que éstas deben ser atendidas por el suelo a contemplar en el correspondiente Plan parcial para Sistemas Locales, cuya función es precisamente ésa.

Al hilo de estas consideraciones, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 25 de octubre de 2004, aprobó una propuesta del Alcalde-Presidente del M.I. Ayuntamiento que, además de dar curso al procedimiento dirigido a la Modificación Puntual, consideraba de forma específica, con relación al suelo a calificar como Sistema General de Equipamientos, las necesidades de la población y la consiguiente distribución de dicho suelo de forma que no quedara tan alejado de los núcleos de población, evitando así la dificultad en el acceso al mismo por la totalidad de la población del municipio.

El suelo delimitado con destino a Sistema General de Equipamiento Comunitario exterior vinculado al Sector se encuentra equidistante entre los dos núcleos principales de población del Municipio, el pueblo de Mazarrón y el Puerto de Mazarrón, núcleos consolidados, con necesidades actuales, que es preciso atender mediante la previsión de Sistemas Generales, circunstancia ésta que se ha considerado determinante en la decisión sobre este emplazamiento. En efecto, este suelo, descrito en el apartado I.5 de la Memoria Informativa, y que se contempla grafiado tanto en los planos de Información como en los de Ordenación, goza de una accesibilidad, desde cualquier punto del Término Municipal, muy superior a la de los suelos que pudieran destinarse al mismo fin dentro del Área S-05-04, y se encuentra situado sobre la RM-332, limitando con un camino destinado a convertirse, en un futuro, en una vía de comunicación con los sectores de costa, lo que le garantiza una conectividad inmejorable con cualquier zona del Municipio convirtiéndolo en el emplazamiento idóneo para cualquier instalación pública de uso masivo.

Asimismo, se puede afirmar que el emplazamiento elegido para ubicar venideras instalaciones de Equipamiento Comunitario está situado sobre lo que ha de ser la zona de encuentro entre la expansión del casco urbano de Mazarrón y la expansión de las zonas de costa del núcleo del Puerto de Mazarrón. Una previsora mirada hacia el futuro aconseja también el emplazamiento seleccionado pues lo sitúa en una posición de centralidad que ha de ir acentuándose con el crecimiento de los dos núcleos principales del Municipio.

La superficie de este ámbito exterior de Sistema General de Equipamiento Comunitario alcanza los 194.627 metros cuadrados. De conformidad con lo que establecen los artículos 107 a 111 del TRLSRM, el desarrollo del Sistema General previsto para este suelo se realiza mediante el oportuno Plan Especial, que fija las determinaciones necesarias para el cumplimiento de sus fines con el grado de precisión correspondiente a un Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones básicas que se incorporan al PGMO mediante la presente Modificación. La edificabilidad asignada a esta categoría de suelo en esta Modificación es de 0,75 m²/m²s. Por tratarse de edificabilidad destinada a equipamientos públicos, su magnitud no computará en relación con el aprovechamiento asignado al Sector al que se vincula.

Junto a las anteriores, en la documentación gráfica y normativa de este documento se delimita un suelo situado en el interior del Área S-05-04, con una superficie de 84.000 m², destinado también a Sistema General de Equipamiento Comunitario, que permite atender el criterio de la Dirección de los Servicios Jurídicos relativo a la cuantificación del suelo destinado a este Sistema General en la Modificación Puntual, así como también, en una medida relevante, el criterio de localización en el Sector S-05-04. Dentro del Sector su ubicación en el Noroeste responde asimismo a criterios de mejor accesibilidad y mayor facilidad de uso por los futuros usuarios potenciales, debiendo considerar como tales a los de su área de influencia dentro del Municipio, y no exclusivamente a los del Sector.

II.3.3.5.1.2.- Cuantificación.

Las magnitudes referidas a los suelos destinados a Sistema General de Equipamiento Comunitario público, son las siguientes:

- Sistema General de Equipamiento Comunitario público exterior (SGEQ pb)..... 194.627 m²
- Sistema General de Equipamiento Comunitario público interior (SGEQ pb)
(84.000 m² + 7.414 m²).....91.414 m²

Superficie total de suelo de Sistema General de Equipamiento Comunitario público (SGEQ pb).....286.041 m²

Tal y como se ha justificado, esta cifra corresponde a la superficie del conjunto de suelo calificado como Sistema General de Equipamiento Comunitario que, por aplicación de lo establecido en el artículo 102.1 del TRLSRM, no computa como superficie del Sector S-05-04. No obstante y en aplicación de lo previsto en el señalado artículo, a la citada superficie se le atribuirá el mismo aprovechamiento que al Sector al que está vinculada.

Sin embargo, a efectos del cálculo de la edificabilidad resultante, habrá de restarse la superficie correspondiente al camino público que atraviesa el suelo destinado a Sistema General de Equipamiento Comunitario Público exterior al área, dado que por tratarse de suelo

de Dominio Público previamente existente no genera edificabilidad, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 170.4 del TRLSRM. La superficie del camino es de 1.478 m².

II.3.3.5.2.-Sistema General de Equipamiento Privado (SGEQ pr)

II.3.3.5.2.1.- Justificación y emplazamiento

Colegio Siglo XXI, se trata de un Sistema general de equipamientos de titularidad privada y por tanto no computable a efectos del estándar. A la vista de su titularidad privada, se podría cuestionar su pertenencia a la red de Sistemas Generales. El tema, hoy, no brinda posibilidad de controversia pues la redacción dada por la reciente Ley Regional 2/2004, de 24 de mayo, al artículo 98.b) de la LSRM, y ahora recogida en el TRLSRM, contempla expresamente la existencia de instalaciones de titularidad privada dentro del Sistema General de Equipamiento Comunitario. El caso del Colegio Siglo XXI es paradigmático.

El suelo sobre el que se asienta el Colegio Siglo XXI ocupa una superficie de 16.110 m². La construcción del mismo se realizó al amparo de una autorización concedida, en fecha de 14 de junio de 2001 y por razones de Interés Público, mediante Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, al desarrollarse sobre suelo clasificado por el Plan como Urbanizable No Programado. No obstante, en aplicación de lo previsto en el artículo B.6.1.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en su día se realizaron las correspondientes cesiones de suelo para sistemas generales como requisito para obtener la preceptiva licencia municipal. Estas cesiones de suelo al Ayuntamiento afectaron a una superficie de 6.904 m². En atención a todo ello, parece oportuno calificar el suelo ocupado por el Colegio Siglo XXI como integrante del Sistema General de Equipamiento Comunitario, de carácter privado (SGEQ pr).

La concesión de la licencia de obras en virtud de las previsiones del artículo B.6.1.7 de las Normas Urbanísticas del Plan, determinó, en su momento, la edificabilidad aplicable al suelo destinado para la construcción del Colegio que ahora se incluye en la red del Sistema General de Equipamientos. El artículo de las Normas citado, establece, en su apartado a), que las construcciones que se realicen en virtud del mismo, habrán de respetar las edificabilidades previstas para el Área por las Normas en cuestión. Como hemos visto en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa, la edificabilidad prevista para el Sector S-05-04 por las Normas Urbanísticas del Plan General es de 0'20 m²/m²s, por lo que ésta será la edificabilidad que recoja, para este suelo, la normativa del Plan General para el Sector S-05-04 que se configura a partir de esta Modificación Puntual.

Adicionalmente, siguiendo el criterio de la Dirección de los Servicios Jurídicos, se considera el suelo ocupado por el Colegio Siglo XXI en el cálculo de la edificabilidad del Sector y se computa su aprovechamiento en el de éste, detrayéndolo de su edificabilidad total. De esta forma, en el presente documento se adopta como superficie a efectos de cálculo de edificabilidad la de 2.559.528 m², comprensiva de los 16.110 m² ocupados por el Colegio Siglo XXI, procediendo después a restar la edificabilidad que le corresponde, 3.222 m² (16.110 m²*0,20m²/m²), a la edificabilidad total del Sector, 447.917 m², de modo que es el

resultado de esta diferencia, 444.695 m², (=447.917m² - 3.222m²) el que se distribuye entre los distintos usos de acuerdo con los criterios previstos en esta Modificación Puntual.

II.3.3.5.2.2.- Cuantificación

- Sistema General de Equipamiento Comunitario Privado (SGEQ pr)..... 16.110 m².

II.3.3.6.- Sistema General de Infraestructuras Básicas (SG Ib).

Se prevé una reserva de 8.000 m² junto al SGEL 1, destinado al establecimiento, entre otras posibles instalaciones e infraestructuras, de una Estación Depuradora de Aguas que atienda las necesidades del Área Urbanística S-05-04.

II.3.3.7.- Determinaciones vinculantes relativas a viario local, zonas verdes locales y equipamiento privado.

Los Planes Parciales como instrumentos de desarrollo, son los que tienen por objeto la ordenación detallada del suelo urbanizable en los sectores que se delimiten en el PGMO o en aquellos otros que se determinen de acuerdo con los criterios que se recojan en el mismo, pudiendo establecer, no obstante, el planeamiento general una preordenación básica, e incluso una ordenación pormenorizada (art. 97 TRLSRM) que puede ser modificada a través de un Plan Parcial siempre que no se altere la estructura general establecida por este y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad (Arts. 101.d) y 105 TRLSRM).

No obstante lo anterior, el Plan General puede establecer con carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo determinados elementos de esta preordenación básica, determinaciones que, en atención al carácter normativo de los Planes Generales y al principio de jerarquía de planeamiento, han de ser respetadas por el instrumento de desarrollo, tanto aquellas que legalmente debe contener (arts. 97.3, 98 y 101 del TRLSRM) como aquellos otros en los que expresamente se establece su carácter vinculante.

El presente documento establece determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo en relación a dos cuestiones:

A.- La documentación de la Modificación Puntual que fue objeto de aprobación inicial por el Ayuntamiento, recogía, con algunas variaciones, la previsión del Plan General vigente en materia de Sistemas Generales de Comunicaciones. En relación con este punto, el informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo decía lo siguiente: *“los dos ramales de enlace entre la CN-332 (actual RM-332) y la reserva para la futura variante, cuyo trazado queda plenamente integrado dentro de la actuación, pueden tener la consideración de viales predeterminados del Sector, sin necesidad de su calificación como Sistema General Viario, asegurando así su adecuada ejecución integrada...”*. De acuerdo con esta indicación, se excluyen del Sistema General los ramales citados, aunque se mantienen como viales predeterminados que habrán de ser recogidos por el planeamiento de desarrollo.

B.- Por otro lado, complementando la asunción por el planeamiento de criterios de prevención de efectos negativos en el medio ambiente, se establecen como determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a contemplar en el Plan Parcial las relativas a la ubicación y superficie de determinadas zonas verdes locales y de equipamiento deportivo abierto, así como la necesidad de que las superficies de estas áreas predeterminadas de equipamiento deportivo abierto se encuentren y mantengan como áreas ajardinadas libres de edificación.

En concreto:

1.- Como ya hemos especificado, se predetermina con carácter vinculante la ubicación de diversas áreas de Espacios Libres Locales y de Equipamiento Deportivo privado al aire libre en el límite Este del Sector y en el entorno del Sistema General de Espacios Libres Cerro Sur.

El conjunto de estas áreas, unidas al Sistema General de Espacios Libres Este, vienen a conformar una amplia franja en el límite Este del Área, que garantizará la amortiguación respecto el LIC.

Esta amplia franja es ligeramente más estrecha en la zona norte debido a las necesidades técnicas del nuevo trazado de la carretera N-332 (actual, RM-332), que actualmente se encuentra colindando con el LIC y cuyo nuevo trazado propuesto mejorará sustancialmente sus efectos sobre el LIC al distanciarse del mismo. No obstante, conforme a los referidos criterios preventivos de impactos ambientales, esta franja continúa hacia el sur, más allá de la zona colindante con el LIC, hasta el margen derecho del tramo final de la Rambla de Valdelentisco compensándose de esta manera sobradamente el referido estrechamiento de la zona norte por el trazado de la carretera N-332 (actual, RM-332). Asimismo, esta prolongación hacia el sur (más allá del vértice sur del área que delimita al LIC) comporta la comunicación del Sistema General de Espacios Libres Cerro Sur (con presencia de flora de interés que será conservada y potenciada con un plan de revegetación y restauración) con el espacio LIC. De esta forma, el plan de revegetación y restauración, además de a los suelos que se han indicado en apartado II.3.3.4.1 sobre los que en parte se incide en el punto 3 de este apartado, se hará extensivo a la totalidad de estas áreas de Espacios Libres Locales y la franja este del equipamiento privado.

En cuanto a las áreas predeterminadas de Equipamientos deportivos abiertos (Equipamiento Deportivo privado al aire libre), se determina con carácter igualmente vinculante que las mismas habrán de permanecer ajardinadas y libres de edificación, así como que deberán ser plenamente compatibles con el objeto del plan de revegetación y restauración que, entre otros suelos, comprenderá esta área. Si con la calificación actual no se pudiera garantizar esta compatibilidad, en el planeamiento de desarrollo se cambiará el uso previsto de esta zona a otro plenamente compatible con las determinaciones del citado plan de restauración y revegetación.

2.- Asimismo se predetermina con carácter vinculante la ubicación de determinadas áreas de Espacios Libres Locales a ambos márgenes de los cauces de las Ramblas de los Molares y de la Raja. Esta determinación permite generar espacios de ocio y esparcimiento cuyo valor cualitativo se ve potenciado por la apertura visual que aporta la presencia del cauce, con

apertura de importantes corredores visuales que se constituyen en elemento vertebrador de la ordenación, al tiempo que preservan y amplifican la función de corredor ecológico que tiene de forma natural todo cauce público, función que tiene repercusiones positivas tanto para el desenvolvimiento de las propias zonas verdes locales como para el cauce público y áreas externas (monte público y LIC).

3.- Igualmente, se predetermina con carácter vinculante la ubicación de un área de Espacios Libres Locales (EL-15 y 16) contigua a la reserva prevista como Sistema General de Espacios Libres con la denominación de Cerros Norte (SGEL 5 y 6). Como se ha indicado anteriormente, los Cerros Norte cuentan con presencia de flora de interés que será objeto de tratamiento adecuado a través de un plan de revegetación y restauración, que también ya se ha identificado, y que potenciará el valor cualitativo de estas áreas de SGEL. La oportunidad de crear esta nueva área de Espacios Libres Locales (EL-15 y 16) contigua a los Cerros Norte y que sirva a su vez de espacio amortiguador entre los Cerros Norte y el Viario Norte previsto, resultará claramente positivo desde la perspectiva de criterios ambientales preventivos de efectos sobre el medio ambiente.

El conjunto de estas áreas descritas como vinculantes para la ordenación pormenorizada futura (Plan Parcial) alcanzan una superficie total superior a 138.000 m².

De este modo se garantiza la asunción también a nivel de ordenación detallada de criterios de ordenación básicos en la actualidad derivados de la integración de aspectos ambientales que se consideran relevantes, tanto a nivel interno del Área ordenada, como al nivel más global de relación del Área ordenada con el entorno, potenciando las interacciones sinérgicas desconocidas en el pasado pero de plena actualidad en el presente.

4.-Finalmente, y en atención a diversos informes emitidos tanto en sede del expediente urbanístico como durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, se establecen como determinaciones vinculantes para el futuro desarrollo las siguientes:

- Integración paisajística de la actuación (tipologías constructivas y ordenación acordes con la zona)
- Ajardinamiento de los sistemas generales y espacios libres locales situados al Este del Área con especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico en zonas próximas a espacios con vegetación natural, evitando parques o formaciones artificiales.
- Soterramiento de líneas eléctricas y de telefonía para evitar afecciones a la avifauna, siempre que sea viable técnica y económicamente, de forma que se garantice siempre el despliegue de las redes de telecomunicaciones y la continuidad en los servicios de comunicaciones electrónicas que se realizan en el presente (determinación ajustada a lo recogido en el informe de febrero de 2021 emitido por la DG de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital).
- Reducción de la contaminación lumínica mediante la utilización de alumbrado público de foco orientado al suelo, evitando luminarias tipo globo o similares, y en las zonas cercanas a LIC o ZEPA, de balizamiento o luminarias próximas al suelo, en la medida que la funcionalidad del espacio lo permita.

- Aplicación del régimen jurídico del art. 28 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas en el perímetro de protección del sondeo “Virgen de Guadalupe” de conformidad con los términos establecidos en el informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
- Exclusión del uso residencial en los primeros 500 m desde la costa, en virtud de lo dispuesto en las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia.
- Se debe garantizar la recuperación, restauración o mejora de toda la anchura de las franjas de amortiguación, consistentes en sendas franjas de suelo situadas al norte y al este de la actuación y ya identificadas en puntos anteriores (puntos 1 y 3 de este apartado, y apartado II.3.3.4.1), De esta forma, el plan de restauración y revegetación previsto debe abarcar, además de los sistemas de espacios libres señalados, los Equipamientos privados que forman parte de la franja de amortiguación.
- Se debe garantizar la conservación y restauración del entorno inmediato de los dos ramblizos (Este y Oeste), de forma similar a como se ha realizado en las ramblas de los Molares y de la Raja.

II.4.- JUSTIFICACIÓN DE CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

II.4.1.- Abastecimiento

Para dotar al sector de abastecimiento se conectará el depósito Mancomunidad de Canales del Taibilla situado entre las dos subdivisiones que presenta dicho sector. El Sector S-05-04 (conducción 1) tendrá una conexión de polietileno de alta densidad, con una longitud de 2.700m y un diámetro de 500mm. Los sistemas generales vinculados exteriores tendrán una conexión (conducción 2) de polietileno de alta densidad, con una longitud de 1.500m y un diámetro de 200mm.

Todo el trazado de las tuberías se realizará por dominio público, por lo que no será necesaria ninguna expropiación.

II.4.2.- Saneamiento

El sector estará dotado de red de saneamiento separativa, sus aguas residuales serán conducidas a una EDAR para su adecuado tratamiento.

Las aguas pluviales del Sector S-05-04 serán vertidas a la Rambla de Valdelentisco, con una conducción de hormigón armado con una longitud de 50m y un diámetro de 2.000mm. Previamente serán tratadas mediante un desarenador-desengrasador (1).

Las aguas pluviales de los sistemas generales vinculados exteriores serán vertidas a la Rambla de las Cruz del Muerto mediante una conducción de hormigón armado con una longitud de 1350m y un diámetro de 800mm, previo tratamiento mediante desarenador-desengrasador (2). Todo el trazado de las tuberías se realizará por dominio público, por lo que no será necesaria ninguna expropiación.

II.4.3.- Red eléctrica

Se realizará la conexión del sector a la subestación de Mazarrón, para esta será necesaria la construcción de 13Km de línea de media tensión, y dos apoyos de fin de línea, para conectar con cada una de las subdivisiones del sector.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL P.G.M.O.
SECTOR S-05-04 “LLANOS DEL ALAMILLO”**

III.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación Puntual nº 57 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Mazarrón, referida al ámbito identificado como Sector S-05-04 de Suelo Urbanizable No Programado, delimitado en el citado Plan General, tiene por objeto la ordenación del mismo como Área de Suelo Urbanizable Sectorizado, constituyéndose a partir de la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual el Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo”, de acuerdo con lo que establece el artículo 66.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM).

Para ello, se actualizan las determinaciones que el PGMO establece para este Área, incorporando la delimitación de todos los cauces públicos afectados por la actuación urbanística identificados en el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 6 de junio de 2005, atendiendo las observaciones formuladas en el informe de 29 de Diciembre de 2009. En consecuencia, y de conformidad con dichos informes, se ajustan los límites de las dos Ramblas que constituyen los límites naturales del Área al Este y al Oeste (Balsicas y Valdelentisco).

Igualmente, se procede a la exclusión del Área de dos zonas muy concretas: Por un lado, el ámbito integrado en el Monte de Utilidad Pública nº 128, denominado Sierra del Algarrobo, cuya clasificación se homologa con la prevista por el PGMO para el resto de este monte (SNUPM -Suelo No Urbanizable de Protección de Medio Ambiente-), y, por otro lado, la zona comprendida en el ámbito territorial del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra de la Muela, Cabo Tiñoso y Roldán, situada al Noreste, a la que se atribuye la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUPN), acorde con la ordenación de usos que resulta de dicho PORN, actualmente en tramitación con los efectos provisionales o cautelares previstos en el apartado cuarto de la Orden de aprobación inicial (BORM núm. 77, de 3 de abril de 2006). Dichas variaciones han determinado la modificación a la baja de la superficie del Área S-05-04, que pasa a tener una extensión de 2.437.978m².

Con el mismo fin, la presente Modificación Puntual dota a este Área de las determinaciones que el artículo 101.1 del citado Texto Refundido entiende que debe contener el Plan General para los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados, y define con precisión el conjunto de suelos destinados a Sistemas Generales que deben vincularse al nuevo Sector “Llanos del Alamillo”, localizando el emplazamiento de cada uno de ellos, y cuantificando y justificando sus respectivas magnitudes. Junto a los Sistemas Generales vinculados delimitados dentro del Área S-05-04, la Modificación Puntual delimita un espacio exterior al Área, clasificado en el PGMO vigente como suelo no urbanizable, y que se clasifica como Sistema General vinculado al Sector que se delimita, cubriendo en parte la reserva total de suelo que se vincula al Sector como Sistema General de Equipamiento Comunitario.

La Modificación Puntual tiene también por objeto una nueva distribución del aprovechamiento del Sector entre los diferentes usos urbanísticos, para actualizarla a la establecida en las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral y una ligera reducción del

aprovechamiento de referencia prescrito por el Plan General, con objeto de no superar la categoría de *residencial de mínima densidad* del artículo 101.1.b) del TRLSRM.

Finalmente, la Modificación Puntual persigue aumentar el abanico de tipologías edificatorias permitidas por el Plan, para el uso residencial.

III.2.- EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La aprobación y entrada en vigor de esta Modificación Puntual le confiere los siguientes efectos:

1.- Posibilidad de tramitar el planeamiento de desarrollo y el oportuno mecanismo de gestión.

Por tratarse de un Suelo Urbanizable Sectorizado y según el artículo 82.1 del TRLSRM, hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el Sector motivo de esta Modificación no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los Sistemas Generales y las de carácter provisional previstas en dicha norma.

2.- Carácter de documento público.

Por tratarse de un documento público, puede cualquier ciudadano consultar por sí mismo la totalidad del documento y solicitar, de acuerdo con los trámites legales, información escrita y gráfica sobre su contenido de aplicación.

3.- Obligatoriedad.

La presente Modificación Puntual obliga legalmente al cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones al Ayuntamiento, a los demás Organismos de la Administración Pública y a los particulares, personas físicas o jurídicas.

III.3.- NATURALEZA Y ÁMBITO.

III.3.1.- Límites del Sector S-05-04 y del ámbito de la Modificación Puntual n° 57.

El Sector S-05-04 prevista en el PGMO vigente tiene una superficie aproximada de 247 has. y limita al Norte con Suelo No Urbanizable del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón en una línea aproximada de 2.500 m que la separa de la Sierra donde se ubican los Picos: Cabezón Grande, Cabezón Pelado y Cabezón de los Molares, al Sur con la ZMT, al Este, la Rambla de Valdelentisco que la separa del término municipal de Cartagena y al Oeste con el Sector S 03-11 de Suelo Urbanizable Programado del PGMO de Mazarrón (hoy Plan Parcial Mar de Plata aprobado por la Consejería de Murcia por subrogación en las funciones municipales) y con la Rambla de Balsicas que la separa del Sector 03/06 (Plan Parcial Volamar) del Suelo Urbanizable Programado del PGMO de Mazarrón.

La Modificación Puntual contempla el ajuste de dichos límites y superficie de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- La delimitación provisional de las Ramblas de Balsicas y Valdelentisco (límites naturales del Área al Este y al Oeste), aceptada por Confederación Hidrográfica del Segura;
- La existencia de una zona, situada en la parte norte del Área, que es parte del Monte de Utilidad Pública n° 128, denominado Sierra del Algarrobo, lo que motiva su exclusión del Área, así como la de una franja adicional desde el límite de dicho Monte Público, asignando a ambas superficies la clasificación prevista en el PGMO para el resto de este Monte catalogado (SNUPM), con la consiguiente modificación del trazado del Sistema General de Comunicaciones previsto en el PGMO para el futuro Viario Norte; y, finalmente,
- La aprobación inicial, por Orden de 15 de marzo de 2006, publicada el 3 de abril del mismo año, del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de Sierra de la Muela, Cabo Tiñoso y Roldán, Plan del que resulta, con los efectos derivados de dicha aprobación inicial, una delimitación del área abarcada por el mismo que se superpone en una pequeña porción al Área S-05-04, lo que lleva a ajustar esta última detrayendo el suelo integrado en el ámbito del PORN, suelo que pasa a quedar clasificado como No Urbanizable de Protección Natural (SNUPN) de acuerdo con el régimen que resulta del PORN en tramitación.

En consecuencia, tras dichos ajustes, el Área S-05-04, que incluye la superficie del Sector S-05-04 y la de los Sistemas Generales contiguos o adyacentes al suelo del mismo, pasa a tener una superficie de 2.437.978m², y limita al Norte con Suelo No Urbanizable del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón en una línea aproximada de 2.500 m que la separa de la Sierra donde se ubican los Picos: Cabezón Grande, Cabezón Pelado y Cabezón de los Molares, al Sur con la ZMT, al Este, con la Rambla de Valdelentisco que la separa del término municipal de Cartagena y con el ámbito del PORN de Sierra de la Muela, Cabo

Tiñoso y Roldan, y al Oeste con el Sector S 03-11 de Suelo Urbanizable Programado del PGMO de Mazarrón (hoy Plan Parcial Mar de Plata aprobado por la Consejería de Murcia por subrogación en las funciones municipales) y con la Rambla de Balsicas que la separa del Sector 03/06 (Plan Parcial Volamar) del Suelo Urbanizable Programado del PGMO de Mazarrón.

La Modificación Puntual clasifica como Sistema General de Equipamiento Comunitario, un ámbito de suelo cuyos límites han sido definidos en el apartado I.5 de la Memoria de Información, situado sobre la RM-332 en el espacio comprendido entre el Pueblo de Mazarrón y el Puerto de Mazarrón, y lo vincula al Sector que se delimita.

Finalmente, como se ha indicado, la Modificación Puntual excluye del Área y clasifica como suelo No Urbanizable la zona integrada en el Monte de Utilidad Pública n° 128, denominado Sierra del Algarrobo, situada al Norte, y la zona integrada en el ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de Sierra de la Muela, Cabo Tiñoso y Roldán, situada al Noreste, colindante con la Rambla de Valdelentisco.

Atendido el objeto de la presente Modificación Puntual n° 57, se considera como ámbito total de la misma el constituido por el Sector S-05-04 (con los ajustes indicados con anterioridad) y por el suelo destinado a Sistema General de Equipamiento Comunitario exterior vinculado al Sector.

III.3.2.- Superficie del ámbito de la Modificación Puntual n° 57, superficie del Sector S-05-04 y superficie del Sector “Llanos del Alamillo”.

De acuerdo con lo indicado en el apartado precedente, el **Ámbito** de la Modificación Puntual n° 57 del PGMO tiene una superficie de 2.645.118 m².

El **Sector S-05-04** tiene una superficie de 2.437.978 m². Esta superficie refleja las variaciones del Área debidas a las circunstancias expuestas en detalle en el apartado anterior.

El **Sector S-05-04**, “Llanos del Alamillo”, tiene una superficie de 1.817.710 m², obtenida una vez deducida de la superficie del Área las superficies de suelos destinados a Sistemas Generales contiguos o adyacentes al suelo del Sector.

III.3.3.- Clasificación del Sector y aprovechamiento de referencia.

Por la presente Modificación Puntual, el suelo del Sector queda clasificado como **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**, con un aprovechamiento de referencia de 0,175 m²/m²s.

La edificabilidad total del Sector, una vez deducida la edificabilidad consumida por el Sistema General de Equipamiento Comunitario de titularidad privada constituido por el Colegio Siglo XXI, preexistente, se destina a uso residencial en un 75%, a uso turístico de alojamiento

(hoteles y apartamentos turísticos) en un 20%, y a uso turístico complementario el 5% restante.

III.3.4.- Descripción de la propuesta.

Junto a los datos reseñados en el apartado anterior, destacan en la ordenación contemplada en la presente Modificación Puntual los siguientes aspectos:

III.3.4.1.- Sistema General de Comunicaciones (SGC).

Vinculadas y adyacentes al Sector y dentro del Área S-05-04, se establecen las siguientes previsiones de suelo para Sistema General de Comunicaciones:

- Se fija una franja de suelo para SGC, con el fin de poder realizar la futura circunvalación (Viario Norte). Dicha franja de suelo atraviesa longitudinalmente de oeste a este el Sector por su zona norte, con un ancho total de 50 metros, el cual queda incluido en el Área y vinculado al Sector, imponiéndose a éste la ejecución de la mitad de su sección. El Área incluye también una semirrotonda, una rotonda para conexión con dos viarios de unión con la actual N-332, y una rotonda para su conexión con la misma N-332 en el extremo Este del Sector. En coherencia con la exclusión de la zona de Monte de Utilidad Pública n° 128 del Área S-05-04, procedía el planteamiento de una modificación del trazado del Viario Norte en el Plan General, inicialmente previsto sobre parte de dicho suelo. El nuevo trazado se establece en atención a criterios técnicos, y de sostenibilidad, al establecerlo sobre cotas inferiores a las inicialmente previstas, lo que permite menor coste de ejecución y menores consumos energéticos, así como un alejamiento del límite del Monte de Utilidad Pública n° 128, que garantiza la minimización de impactos sobre el mismo.

- Se fija una franja de suelo para SGC consistente en una banda de 20'5 metros de ancho colocada sobre el eje de la RM-332 de Águilas a Cartagena, para mejora y ampliación del trazado de la misma. Esta previsión incluye el suelo para dos rotondas de conexión con los viarios citados en el punto anterior. También incluye suelo para una rotonda, vinculada al Sector, de conexión con el Viario Norte descrita en el párrafo anterior y que debe servir asimismo de punto de entronque para la futura circunvalación del núcleo de Isla Plana.

- Se fija una franja de suelo para SGC consistente en una banda de 20'5 metros de ancho básicamente siguiendo el trazado actual de la Carretera de la Azohía (RM-E-22). Dicha banda se ve, en su parte Este, casi en el límite del Sector, ampliada con la previsión de suelo para una posible rotonda, en atención a la determinación de carreteras según la cual no se autorizarán giros a la izquierda si no se prevé una reserva, como sistema general, para ejecutar una glorieta.

El régimen jurídico de aplicación a las reservas de Sistema General de Comunicaciones (SGC) correspondientes a la Carretera RM-332 y a la Carretera que va del Puerto de

Mazarrón a la Azohía (RM-E-22) y a sus zonas de protección es el establecido en la Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Región de Murcia.

Finalmente, se precisa también la superficie de Sistema General vinculado exterior destinada a Sistema General de Comunicaciones (franja colindante con la RM-332).

III.3.4.2.- Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico (SGPR).

Se fijan como reservas de suelo para Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico (SGPR), dentro de la superficie del Área y de acuerdo con las determinaciones establecidas por Confederación Hidrográfica del Segura en su informe de 29 de diciembre de 2009, las siguientes:

- Una delimitación de suelo, con las características que se grafían en los planos de ordenación, que alberga el cauce de la denominada Rambla de la Raja.
- Una delimitación de suelo, con las características que se grafían en los planos de ordenación, que alberga el cauce de la denominada Rambla de los Molares.
- Sendas delimitaciones de suelo, con las características que se grafían en los planos de ordenación, que albergan los cauces de los dos ramblizos identificados en el ámbito del Sector.
- Finalmente, se procede a reflejar asimismo, el tramo de rambla existente en el área exterior de Sistemas Generales vinculados (rambla de la Cruz del Muerto).

El régimen jurídico aplicable al suelo de los cauces y sus zonas de protección es el contenido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

III.3.4.3.- Sistema General Vía Pecuaria (SGVP).

Se delimita como suelo destinado a Sistema General Vía Pecuaria (SGVP) el ocupado por la Vereda del Puntarrón dentro del Área S-05-04, excluida la parte de la misma que coincide con la actual Carretera de la Azohía (SGC).

El régimen jurídico aplicable al suelo de la vía pecuaria es el contenido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

III.3.4.4.- Sistema General de Espacios Libres (SGEL).

El suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres está integrado por:

1- Sistema General de Espacios Libres “Parque Oeste” (SGEL 1).....	85.754m ²
2- Sistema General de Espacios Libres “Banda Norte” (SGEL 2, 3 y 4).....	26.422 m ²
3- Sistema General de Espacios Libres “Cerros Norte” (SGEL 5 y 6)	20.273m ²
4.- Sistema General de Espacios Libres “Este” (SGEL 7 y 8)	41.697m ²
5.- Sistema General de Espacios Libres “Cerro Sur” (SGEL 9)	27.713m ²
6.- Sistema General de Espacios Libres “Franja Litoral” (SGEL 10,11 y 12)	88.887 m ²
Superficie total de suelo para Sistema General de Espacios Libres (SGEL)...	290.746m²

SGEL 1	85.754 m ²
SGEL 2	6.021 m ²
SGEL 3	19.081 m ²
SGEL 4	1.320 m ²
SGEL 5	11.352 m ²
SGEL 6	8.921 m ²
SGEL 7	11.661 m ²
SGEL 8	30.036 m ²
SGEL 9	27.713 m ²
SGEL 10	64.136 m ²
SGEL 11	8.844 m ²
SGEL 12	15.907 m ²
Total SGEL	290.746 m²

III.3.4.5.- Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEQ).

III.3.4.5.1- Sistema General de Equipamiento público (SGEQ pb)

El suelo destinado a Sistema General de Equipamiento Comunitario público está integrado por:

- Una superficie de 7.414 m², situada en el extremo Oeste del Área, colindante con la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre, ocupada por la denominada Planta Experimental de Cultivos Marinos, dependiente del Instituto Español de Oceanografía del Ministerio de Educación y Ciencia. Esta superficie se califica como Sistema General de Equipamiento Comunitario público (SGEQ pb) y tiene una edificabilidad asignada de 0,75 m²/m²s. Su edificabilidad no computa en el aprovechamiento del Sector.

- Una superficie de 84.000 m², situada al Noroeste del Sector, entre el suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres Parque Oeste y el futuro viario local predeterminado de

conexión entre la RM-332 y el Viario Norte previsto como SGC. Esta superficie se califica como Sistema General de Equipamiento Comunitario público (SGEQ pb) y tiene una edificabilidad asignada de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Su edificabilidad no computa en el aprovechamiento del Sector.

-Una superficie de 194.627 m^2 , situada junto a la RM-332 entre el Pueblo de Mazarrón y el Puerto de Mazarrón, en un emplazamiento exterior al Área S-05-04. Esta superficie se califica como Sistema General de Equipamiento Comunitario Público (SGEQ pb) y tiene una edificabilidad asignada de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Su edificabilidad no computa en el aprovechamiento del Sector. El desarrollo del Sistema General previsto para este ámbito de suelo se realiza de acuerdo al correspondiente Plan Especial, que fija las determinaciones necesarias para el cumplimiento de sus fines con el grado de precisión correspondiente a un Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones esenciales contempladas en la presente Modificación.

En consonancia con las conclusiones obtenidas en la Evaluación de Impacto Arqueológico realizada en este área, en la que se identificaron tres áreas arqueológicas incluidas parcialmente en el ámbito del Sistema General (parte de las estaciones arqueológicas denominadas Los Ceniceros y Los Ceniceros II, así como una zona periférica de la Loma de Herrerías, todos ellos considerados con valores de uso no excluyente) y se constató que el resto del ámbito carece de evidencias superficiales que denoten la presencia de otros enclaves arqueológicos, el Plan Especial de desarrollo de este Sistema General de Equipamiento Público debe contemplar la aplicación de medidas correctoras y programas preventivos de protección de los citados emplazamientos al objeto de minorar el impacto previsible sobre el patrimonio histórico.

Asimismo, el referido Plan Especial debe tener en consideración que el suelo la Carretera RM-332 está sujeto a las previsiones de los artículos 31 (zona de servidumbre), 32 (Zona de afección) y 34 (línea límite de edificación) de la Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Región de Murcia.

III.3.4.5.1- Sistema General de Equipamiento Comunitario privado (SGEQ pr)

El suelo destinado a Sistema General de Equipamiento privado está integrado por una superficie de 16.110 m^2 , situada en las proximidades del futuro viario local predeterminado de conexión entre la RM-332 y el Viario Norte previsto como SGC, al Oeste del Sector, ocupada por las construcciones del Colegio Siglo XXI, de carácter privado. Esta superficie se califica como Sistema General de Equipamiento Comunitario de titularidad privada (SGEQ pr) y tiene una edificabilidad asignada de $0'20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Su edificabilidad computa en el aprovechamiento total del Sector, detrayéndose del mismo.

III.3.4.6.- Sistema General de Infraestructuras Básicas (SG Ib).

Se prevé una reserva de 8.000 m^2 junto al SGEL 1, destinado al establecimiento, entre otras instalaciones e infraestructuras, de una Estación Depuradora de Aguas que atienda las necesidades del Sector.

III.3.4.7. Espacio Libre Estatal No Computable (ELENC).

El Dominio Público Marítimo Terrestre, en el límite sur del Sector, ha tenido en los últimos años varios ajustes. Así, la delimitación del citado dominio se realizó, por la Administración del Estado, en dos tramos, aprobados mediante Órdenes Ministeriales de 3 de octubre de 1998 y de 26 de marzo de 2003; posteriormente, se ha incorporado al dominio una finca adyacente con el deslinde establecido con anterioridad, de manera que éste se modifica entre los vértices Dp-7 y Dp-11, según leemos en la publicación del BOE núm. 120, de 20 de mayo de 2019.

Tras la adquisición de la finca adyacente al dominio, parte del dominio anterior se establece como Ribera del mar, que servirá como referencia para las servidumbres y zona de influencia.

La zona delimitada entre la Ribera del mar y el nuevo dominio, con una superficie de 3.067 m², debe considerarse ahora como zona de dominio público previamente existente, y así no computar su superficie para la determinación de la edificabilidad, calificándola como Espacio Libre Estatal No computable.

III.3.4.8. Sistema de Infraestructuras de Servicios Técnicos (SIST).

III.3.4.8.1 Red de abastecimiento de agua potable:

Realizada la solicitud de suministro de agua potable a la compañía suministradora del servicio en el Término Municipal de Mazarrón, *Aqualia*, ésta comunica como punto de entronque posible el representado en la documentación gráfica en el plano O.2. correspondiente al actual depósito municipal del Puerto de Mazarrón, por no existir en la actualidad (tal y como se ha descrito en el Punto I.4.6.4. de la presente Modificación Puntual) redes de abastecimiento para el Sector S-05-04 en su totalidad.

El entronque se realizará mediante la instalación de una tubería que conectará el Sector S-05-04 con dicho depósito municipal del Puerto de Mazarrón, situado junto a la RM-332 y grafiado en el Plano adjunto O.5. Conexión de infraestructuras.

El trazado de la tubería de conexión propuesto y grafiado en dicho plano desde el Sector S-05-04 hasta el depósito en cuestión coincide con el presentado y aprobado al Plan Parcial *Mar de Plata*, previsto para satisfacer sus necesidades de agua potable.

Este trazado nace por su límite Oeste en el depósito municipal referenciado y muere por su límite Este en el depósito de regulación previsto por el Plan Parcial *Mar de Plata* (este depósito de regulación local es prácticamente colindante con el Límite Sur-Oeste del Área S-05-04).

Una vez realizado este entronque con el Área, se conectará esta tubería con un depósito regulador, creado ex-profeso para satisfacer las necesidades del Área S-05-04, cuya ubicación

y características pormenorizadas se definirán en el consiguiente Programa de Actuación y Plan Parcial.

Los caudales demandados para satisfacer las necesidades de la actuación prevista en el Sector S-05-04 son aproximadamente los siguientes:

Datos de partida:

1. Componente Residencial

- Ratio habitantes por vivienda: 3,5.
- Distribución de las viviendas por su uso. De acuerdo al último Censo oficial de Viviendas del Municipio de Mazarrón (INE.2001), de 22.534 viviendas totales del Municipio, 6.831 son viviendas convencionales (ocupadas permanentemente; 30%) y 15.703 son viviendas secundarias y vacías (ocupadas temporalmente; 70%).
- De acuerdo a las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Segura (Orden 13 de agosto de 1999), la dotación de referencia para la Población Permanente se estima en 250 litros por habitante y día (Población entre 10.000 y 50.000 habitantes y Actividad Industrial Baja, por considerar al Sector S-05-04 dentro del área de influencia del Puerto de Mazarrón).
- Igualmente, de acuerdo con el citado contenido normativo, la dotación de referencia para la Población Estacional se estima en 150 litros por habitante y día para los apartamentos y de 350 litros por habitante y día para los chalés.
- Se ha estimado una ocupación media anual para el parque de viviendas secundarias del Sector S-05-04 del 40% y una distribución por tipologías del mismo del 80% para apartamentos y del 20% para chalés.

2. Componente Turístico

- Se estima la siguiente distribución de las unidades de alojamiento turístico previstas en el Área S-05-04: 50% unidades hoteleras y 50% unidades de apartamentos turísticos (respecto a la edificabilidad turístico - residencial prevista).
- Superficie media por habitación hotelera de 62,5 m² y de 140 m² para los apartamentos turísticos
- Ratio habitantes por unidad de alojamiento turístico: 2 habitantes por cada habitación hotelera y de 3,5 habitantes por cada unidad de apartamento turístico.
- De acuerdo a las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Segura (Orden 13 de agosto de 1999), la dotación de referencia para la Población Estacional se estima en 240

litros por habitante y día para el Hotel y de 150 litros por habitante y día para los Apartamentos.

- A partir de los datos oficiales de ocupación media de los establecimientos hoteleros de la Región de Murcia (36,96%. INE diciembre 2007) se ha considerado una ocupación prevista superior para los alojamientos turísticos contemplados en el Sector S-05-04 del 60%.
- Se incrementa el resultado de consumo para la Edificabilidad Turístico Residencial en un 20% para contemplar el consumo que exista por el desarrollo de la Edificabilidad Turístico Complementaria prevista en el Sector.

De acuerdo con los datos anteriores, la demanda total de agua potable en el Área S-05-04, en el horizonte de pleno desarrollo se estima en 498.046,13m³/ año = 0,498 Hectómetros cúbicos por año.

El informe de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 29 de diciembre de 2009 concluye al respecto de la suficiencia de recursos hídricos que:

- a) Los recursos mínimos legalmente disponibles por el Organismo superan en el corto plazo las necesidades previsibles.*
- b) A partir del año 2010 dichos recursos disponibles pueden totalizar un volumen que supera en más de 100 hm³ a la demanda actual, posibilitando el abastecimiento de una población adicional superior al millón de habitantes.*
- c) La demanda total prevista para el Plan Parcial que nos ocupa, con los supuestos de ocupación estimados, es de 0,712 hm³ a partir del año 2023.*

De lo que se deduce la suficiencia de recursos hídricos para el desarrollo previsto.

Consultada nuevamente la Confederación Hidrográfica del Segura, mediante escrito del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón en fecha 15-12-2020, sobre la existencia de recursos hídricos, de acuerdo al informe del Director General de los Servicios Jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de la Región de Murcia, de fecha 9 de abril de 2020, responde la Confederación, en notificación firmada en fechas 16 y 18 de junio de 2021, entre cuestiones, con el siguiente literal:

“... se le informa que el pronunciamiento sobre la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda del desarrollo previsto se hará cuando se someta a informe el correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo de los sectores correspondientes, a través de su correspondiente Plan Parcial.”

Todas las obras a ejecutar se realizarán según las instrucciones de la empresa concesionaria del servicio. En todo caso y de acuerdo con el informe de la compañía *Aqualia*:

“Para satisfacer el abastecimiento de agua potable la futura zona urbana se debe pedir informe preceptivo a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, ya que las instalaciones

municipales actuales son incapaces de proporcionar el caudal de agua estimado en esa zona”

Igualmente, y en lo que respecta al área de Sistema General Vinculado Exterior se solicitó informe sobre los servicios de abastecimiento de agua potable a la compañía prestadora del servicio en el Término Municipal de Mazarrón (Aqualia). En respuesta a dicha solicitud, la empresa identificó diferentes alternativas técnicas posibles en cuanto a la disponibilidad de infraestructuras para el suministro de agua potable al área. En concreto, establece cuatro puntos de entronque alternativos: 1) Toma directa existente de Mancomunidad de Canales del Taibilla denominada “Las Palomas”, 2) Toma directa existente de Mancomunidad de Canales del Taibilla denominada “San Telmo”, 3) Nueva toma directa a la Mancomunidad de Canales del Taibilla en Sistema General de Equipamiento y 4) Nueva toma directa a la Mancomunidad de Canales del Taibilla a la altura de Cruz Roja. En base a lo anterior, el Plan Especial que ordene el Sistema General de Equipamiento Comunitario debe concretar la alternativa más idónea de las anteriormente expuestas en base a las necesidades de suministro que de él deriven.

III.3.4.8.2.- Red de Saneamiento:

Realizada la solicitud de punto de vertido de agua residual a la compañía concesionaria del servicio en el Término Municipal de Mazarrón, *Aqualia*, ésta comunica que, por un lado, no existe dentro del Sector S-05-04 red pública de alcantarillado y por otro que la red de saneamiento actualmente existente en el Puerto de Mazarrón no presenta capacidad suficiente para la evacuación y depuración de las aguas residuales tras la ejecución prevista para el Área en cuestión.

Por ello, se propone:

- Crear dentro del Área una red de alcantarillado separativa, en la cual se recogerán independientemente las aguas pluviales de las aguas residuales.
- Asimismo se propone la creación de una estación depuradora de aguas residuales, para el posterior tratamiento de éstas aguas residuales del Área en cuestión.

El diseño y características de la estación depuradora, así como el de las redes de alcantarillado, se definirá en detalle en el Programa de Actuación y su correspondiente Plan Parcial teniendo en cuenta las necesidades últimas y pormenorizadas que para estas redes allí se reflejen y aprueben.

Todas las obras a ejecutar se realizarán según las instrucciones de la empresa concesionaria del servicio.

Igualmente, y en lo que respecta al área de Sistema General Vinculado Exterior se solicitó informe sobre la existencia de redes municipales de alcantarillado cercanas a los terrenos donde se ubican dicho Equipamiento Comunitario a la empresa prestadora de este servicio en el Término Municipal de Mazarrón (Aqualia). En respuesta a dicha solicitud, la empresa

identificó diferentes alternativas técnicas posibles en cuanto a la disponibilidad de infraestructuras: 1) Evacuación de las aguas residuales hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Mazarrón, 2) Red de Alcantarillado y Estación Depuradora de Aguas Residuales Compactas y Autónoma dentro de la propia área de Equipamiento Comunitario.

III.3.4.8.3.- Energía eléctrica.

En comunicaciones mantenidas con la compañía suministradora del servicio, *Iberdrola*, ésta comunica que debido a la existencia de otras demandas de energía eléctrica de igual e incluso mayor orden a las necesidades derivadas del Sector S-05-04 dicha Compañía tiene previsto el desarrollo inmediato de una nueva Subestación Transformadora que satisfaga estas necesidades, a situar en ubicación próxima al límite Nor-Este de la actuación.

Asimismo, las instalaciones de extensión a realizar son:

- Líneas de M.T. desde el pórtico de la subestación hasta el límite del Sector.
- Líneas de M.T. en el interior del Sector.
- C.T.
- Red de distribución de B.T.

Igualmente, y en lo que respecta al área de Sistema General Vinculado Exterior se solicitó informe sobre opciones de suministro y punto de entronque a la compañía suministradora del servicio (*Iberdrola*). Ésta comunicó como punto de entronque con sus redes la futura subestación transformadora “Totana” mediante los desarrollos de media tensión necesarios.

III.3.4.8.4.- Consulta para la implantación del servicio de suministro de gas.

De conformidad con el requerimiento de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, durante la tramitación del Plan Parcial de ordenación del Sector se consultará con compañías distribuidoras de gas para la previsión de implantación de estos servicios en la actuación.

III.3.4.8.5.- Promoción de energías renovables.

De acuerdo con lo interesado por la Dirección General de Industria, Energía y Minas durante la tramitación de la presente Modificación Puntual, el Plan Parcial de ordenación del Sector promoverá la utilización de energías renovables.

III.3.4.8.6.- Red de Telecomunicaciones:

Realizada la solicitud de punto de entronque a la compañía de telecomunicaciones, *Telefónica*, ésta ha facilitado como punto de entronque más idóneo el representado en la documentación gráfica en el plano O.5. Conexión de infraestructuras.

Se nos han facilitado dos posibles puntos de entronque, consistentes en la ubicación de las infraestructuras subterráneas del servicio. El entronque se realizará en arqueta existente.

III.3.4.9.- Zonas excluidas del Área S-05-04.

III.3.4.9.1.- Suelo No Urbanizable de Protección de Medio Ambiente (SNUPM).

Comprende la zona integrada en el Monte Público nº 128, denominado Sierra del Algarrobo, que con anterioridad formaba parte del Área S-05-04, incluyendo el suelo previsto para el futuro Viario Norte que resulta liberado por el cambio de trazado previsto en esta Modificación puntual. Su clasificación se homologa plenamente con el resto del suelo integrante del Monte catalogado (SNUPM).

III.3.4.9.2.- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUPN).

Comprende la zona situada al Noreste incluida en el ámbito territorial del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de Sierra de la Muela, Cabo Tiñoso y Roldán, suelo que se clasifica como No Urbanizable de Protección Natural (SNUPN), con un régimen de usos acorde con el que resulta del PORN en tramitación.

III. 4.- CUADRO DE MAGNITUDES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

A continuación, procedemos a fijar el cuadro de magnitudes relevantes de la Modificación Puntual n° 57 del PGMO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 57 - SÍNTESIS DE DATOS DE LA ORDENACIÓN	
ÁMBITO TOTAL DE LA MP 57 (Área + Sistemas Generales Vinculados Exteriores)	2.645.118
ÁREA S - 05 - 04	2.437.978
SISTEMAS GENERALES	827.408
Sistemas Generales Vinculados Adyacentes al Sector	620.268
Sistema General de Comunicaciones (SGC)	173.590
Carretera N 332 (parte del SGC1)	37.953
Carretera de La Azohía (SGC2)	20.801
Viario Norte (parte del SGC1)	114.836
Sistema General de Protección de Ramblas (SGPR)	32.398
Rambla de los Molares (SGPR3)	12.043
Rambla de la Raja (SGPR1)	17.015
Ramblizo Este (SGPR 4)	1.199
Ramblizo Oeste (SGPR2)	2.141
Sistema General de Espacios Libres (SGEL)	290.746
SGEL Franja Litoral (SGEL 10,11 Y 12)	88.887
SGEL Parque Oeste (SGEL 1)	85.754
SGEL Este - (SGEL 7 Y 8)	41.697
SGEL Norte (SGEL 2, 3 y 4)	26.422
SGEL Cerros Norte (SGEL 5 Y 6)	20.273
SGEL Cerro Sur (SGEL 9)	27.713
Sistema General de Equipamientos Comunitarios Públicos (SGEQ pb)	91.414
Instituto Español de Oceanografía (SGEQ2)	7.414
Sistema General de Equipamiento Público (SGEQ1)	84.000
Sistema General de Infraestructuras Públicas (SGI pb)	8.000
Estación depuradora de aguas	8.000
Sistema General de Equipamientos privados (SGEQ pr)	16.110
Colegio Siglo XXI	16.110
Sistema General Vía Pecuaria	8.010
Vereda del Puntarrón	8.010
Ámbito Sistemas Generales Vinculados Exteriores	207.140
Sistema General de Equipamiento Público (SGEQ pb)	194.627
SGC	6.130
DPCHS	6.383
SUPERFICIE DEL SECTOR (Área de actuación - Sistemas Generales Adyacente)	1.817.710
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO PREVIAMENTE EXISTENTE	85.590
Dominio público hidráulico (ramblas)	38.781
Rambla de Los Morales	12.043
Rambla de La Raja	17.015
Ramblizo Este	1.199
Ramblizo Oeste	2.141
Rambla de la Cruz del Muerto	6.383
Dominio público marítimo terrestre (Espacio Libre Estatal No Computable)	3.067
Red Viaria pública	21.414
Carretera N 332	12.540
Carretera de La Azohía	7.396
Camino público - media legua	1.478
Equipamientos públicos	7.414
Instituto Español de Oceanografía	7.414
Vía Pecuaria - Vereda del Puntarrón	8.010
Cesión anticipada para Sistemas Generales	6.904
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (Ámbito - Suelo de Dominio Público Previamente Existente)	2.559.528
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,175
EDIFICABILIDAD TOTAL (Aprovechamiento de referencia x superficie a efectos de cálculo de edificabilidad)	447.917
Edificabilidad consumida por el Colegio Siglo XXI (16.110 m ² x 0,2 m ² /m ²)	3.222
EDIFICABILIDAD TOTAL NETA	444.695
Edificabilidad Residencial (75% de la edificabilidad total)	333.522
Edificabilidad Turístico Residencial (20% de la edificabilidad total)	88.939
Edificabilidad Turístico Complementario (5% de la edificabilidad total)	22.235
APROVECHAMIENTO RESULTANTE (Edificabilidad Total / Superficie del Sector)	0,246419

III.5.- SOPORTE DOCUMENTAL. PRECISIÓN Y ALCANCE GRÁFICO.

III.5.1.- Soporte Documental.

Los distintos documentos de la Modificación Puntual n° 57 del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios expresados.

La documentación que constituye la Modificación Puntual n° 57 es la siguiente:

La **Memoria** de la Modificación Puntual, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de la Modificación Puntual en su conjunto y opera supletoriamente para resolver las discrepancias entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

Los **Planos**, en los que se plasman las determinaciones gráficas de la Modificación Puntual. Están básicamente incluidos en dos categorías:

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

I.- PLANOS INFORMATIVOS

I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I.2.- ESTADO ACTUAL.

I.3.- CLASIFICACIÓNSECTOR

I.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

I.5.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1.- CLASIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES PROPUESTA

O.2.-SISTEMAS GENERALES

O.3.-SECTOR

O.4.- DETERMINACIONES AMBIENTALES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA VINCULANTE – ESPACIOS LIBRES

O.5.- CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

O.6.- SECCIÓN SISTEMA GENERAL VIARIO

III.5.2.- Precisión y alcance gráfico.

Las escalas que más arriba se han indicado corresponden a las que se representan sobre el papel. Algunas de ellas, son documentos fielmente escaneados del Plan General de Ordenación, a partir de planos vegetales en no muy buen estado. Cuando se habla de planos realizados sobre soporte digitalizado se puede entender que pueden los mismos ampliarse o disminuirse de escala. No obstante, como el vuelo de que dispone el Ayuntamiento de Mazarrón (base para la digitalización) está restituido a una escala 1/5000, la representación a escala 1/3000 puede haber perdido proporcionalmente algo de la precisión esperable de la cartografía y debe tenerse presente el aumento de margen del error correspondiente. Referidos a las escalas nominales de la cartografía, no deben admitirse errores superiores al 2% en mediciones lineales o superficiales. No obstante para el nivel de trabajo de la Modificación Puntual los errores que se puedan producir resultarán aceptables dentro de los márgenes de trabajo permitidos, ya que un error máximo de un 2%, en nuestras comprobaciones, nunca aparece superado.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

IV.- NORMAS URBANÍSTICAS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL P.G.M.O.
SECTOR S-05-04 “LLANOS DEL ALAMILLO”**

IV.1.- NATURALEZA JURÍDICA

La Modificación Puntual n° 57 del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón es el instrumento de ordenación del ámbito definido en ella y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define las relaciones con la estructura general del territorio, clasifica y califica los suelos, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

La Modificación Puntual n° 57 del PGMO de Mazarrón, por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo en la legislación urbanística, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de dichas facultades.

La documentación que integra la Modificación Puntual n° 57 sustituye, dentro de su ámbito de actuación, el contenido del PGMO de Mazarrón, aprobado definitivamente el 9 de Mayo de 1.991 por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de Murcia, así como sus modificaciones y desarrollos posteriores.

IV.2.- NORMATIVA APLICABLE AL SUELO DEL ÁREA S-05-04

La futura Ordenación pormenorizada del Sector S-05-04 deberá responder a los siguientes criterios:

IV.2.1.- Clasificación del Suelo

Suelo Urbanizable Sectorizado.

IV.2.2.- Situación

Terrenos comprendidos dentro del Sector S-05-04 y que se reflejan en el plano de Ordenación O.1. de esta Modificación Puntual.

IV.2.3.- Superficie

La superficie del **Área**, incluyendo el suelo del Sector y el de los Sistemas Generales Vinculados adyacentes al mismo, es de 2.437.978 m².

La superficie del **Sector** “Llanos del Alamillo”, que no incluye el suelo de los Sistemas Generales, es de 1.817.710 m².

IV.2.4.- Aprovechamiento de referencia

El aprovechamiento de referencia del Sector es de 0'175 m²t/m²s.

IV.2.5.- Uso característico

El uso característico será el Residencial.

IV.2.6.- Usos complementarios y compatibles

Serán usos complementarios y compatibles los turísticos de alojamiento (hoteles y apartamentos turísticos), los turísticos complementarios (equipamientos turísticos), tal y como se definen en las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral, los terciarios, equipamientos escolares privados, los deportivos y, en general, todos aquellos declarados compatibles con el uso residencial característico por las Normas del PGMO de Mazarrón.

La proporción de cada uno de ellos, que podrá modificarse sin incremento en el aprovechamiento residencial, será del 75% para el residencial, del 20% para el turístico de alojamiento y del 5% para el turístico-complementario.

Será uso incompatible el industrial en todas sus categorías.

IV.2.7.- Aprovechamiento resultante

El aprovechamiento resultante del Sector alcanza la cifra de 0,246419 m²/m²s, lo que le sitúa dentro de la categoría de “Residencial de mínima densidad”, de acuerdo con las determinaciones del artículo 101.1.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

La cifra señalada se ha obtenido aplicando el aprovechamiento de referencia a la superficie de suelo del Sector, incrementada con la superficie del suelo de los Sistemas Generales vinculados y deduciendo el suelo de Dominio Público previamente existente. Una vez obtenida, así, la edificabilidad total, se divide el resultado por la superficie del suelo del Sector, del que, como se ha dicho, no forma parte el suelo de los Sistemas Generales.

IV.2.8.- Tipologías y alturas de la edificación.

Tipologías permitidas en uso Residencial

- Vivienda unifamiliar aislada P.B + 1 plantas.
- Viviendas unifamiliares pareadas..... P.B + 1 plantas.
- Viviendas unifamiliares adosadas..... P.B + 2 plantas.
- Viviendas unifamiliares colectivas.....P.B + 2 plantas.
- Viviendas colectivas.....P.B + 3 plantas.

El apartado *viviendas unifamiliares colectivas* hace referencia a una agrupación tipo “pueblo típico”, formado por viviendas unifamiliares que pueden estar situadas una encima de otra, adosadas, etc..., pero siempre con acceso independiente para cada una de ellas.

Tipologías permitidas en uso Turístico de alojamiento y Turístico complementario

Turístico de alojamiento:

- Hoteles en todas sus categorías:..... P.B + 3 plantas.
- Apartamentos Turísticos:..... P.B + 3 plantas.

Turístico-complementario:..... P.B + 3 plantas.

IV.2.9.- Programación y Gestión.

Figura de planeamientoPlan Parcial

Iniciativa del planeamientoPrivada

Sistema de Gestión.....Sistema de Iniciativa privada, según art 171.1 del TRLSRM.

IV.2.10.- Condiciones de la Ordenación.

De acuerdo con las previsiones existentes en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, se fijará en el Plan Parcial de desarrollo una franja de 500 metros de profundidad, paralela a la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre, medida desde el límite interior de la ribera del mar (ZMT), en la cual solamente se podrán edificar construcciones destinadas a usos turístico de alojamiento (hoteles en todas su categorías, apartamentos turísticos) y turístico-complementario (Equipamientos turísticos, (comercial, Club Social, centros de ocio...)), debiendo situarse fuera de dicha franja las edificaciones destinadas a uso estrictamente residencial, de vivienda.

Los aparcamientos públicos deberán contemplar las exigencias legales (TRLSRM) y se cuantificarán de acuerdo con el artículo 106. h) del mismo cuerpo legal, situándose con el fin de servir de nexo y de transferencia entre los Equipamientos Públicos, los Espacios Libres, la Red Viaria, los Equipamientos Terciarios y la trama Residencial.

El planeamiento de desarrollo deberá respetar las limitaciones, respecto a las zonas de servidumbre, establecidas por los artículos 24, 25, 27 y 28 de la Ley de Costas, así como, en los casos necesarios, las condiciones señaladas en el artículo 30 de la citada Ley, para la zona de influencia; así como todo lo indicado en esta ley y su reglamento respecto a la zona de dominio, tanto en lo referente al límite marítimo terrestre como en la zona calificada como ELENC.

Las edificaciones existentes situadas en la servidumbre de protección, descritas anteriormente en el apartado I.4.3. *Estado actual edificaciones existentes* de la memoria informativa, estarán afectadas por lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, apartado c.

En el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del Sector se dispondrán dos viales que enlazarán, respectivamente al Este y al Oeste de la actuación, la RM-332 y el futuro Viario Norte utilizando para ello las reservas para rotondas que se han previsto en los citados viarios de Sistema General.

La línea de edificación se establecerá a 25 m del borde exterior de la calzada de la carretera N-332, una vez previsto su desdoblamiento. Respecto a la E-22 se establecerá a 25 m respecto el borde de la calzada existente.

No se dispondrán espacios de aparcamiento en la carretera E-22 ni sobre la N-332, debiendo en todo caso, estar separados de las mismas mediante cuneta, isleta o mediana separadora, de manera que no existan accesos directos desde las carreteras al espacio destinado a esos usos.

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

No se autorizarán, en el vial perimetral norte, accesos directos a esta carretera, estableciendo la accesibilidad a las zonas colindantes sólo mediante vías de servicio.

Los elementos etnográficos para los que se ha requerido un régimen que garantice su conservación y protección y no estén integrados en el Sistema General de Espacios Libres deberán quedar incorporados, en el instrumento de ordenación detallada, a zonas libres de edificación, preferiblemente destinadas a espacios libres o espacios deportivos públicos o privados, de manera que quede asegurada la preservación de los mismos. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otras calificaciones alternativas que puedan ser informadas favorablemente por el órgano sectorial competente para alguno de dichos elementos etnográficos a partir de un estudio específico sobre el mismo.

El resto de los elementos etnográficos localizados se someterán a registro y documentación con antelación a su remoción.

Si en el transcurso de cualquier labor de urbanización, edificación o de otra índole, se localizaran en el sector emplazamientos afectados y/o declarados como contaminados, se atenderá a las exigencias detalladas en el Anexo I de la Resolución de 26 de Febrero de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental por la que se suscribe la Memoria Ambiental de la Modificación Puntual n°57, en la sección A. *Consideraciones a tener en cuenta en materia de Calidad Ambiental, apartado h*).

El Plan Parcial de ordenación del Sector promoverá la utilización de energías renovables. Asimismo, durante su tramitación, se consultará con compañías distribuidoras de gas para la previsión de implantación de estos servicios en la actuación.

La evaluación ambiental de cada plan parcial y figura de planeamiento que sea precisa, contemplada en desarrollo de la modificación puntual, deberá identificar aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones e incorpore medidas para minimizarlas y compensarlas.

En relación al confort sonoro, en general, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como de su normativa de desarrollo, entre otros, Real Decreto 1513/2005 y Real Decreto 1367/2007) y autonómica vigente sobre ruido (Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia).

De acuerdo a los artículos 5 y 14 del RD 1367/2007, siendo el uso predominante del suelo residencial, a la delimitación del ámbito de actuación, según se detalla en la tabla A del Anexo II, le corresponden las siguientes limitaciones acústicas:

Objetivos de Calidad Acústica – Nuevos desarrollos Urbanísticos (según Artículo 14 del Real Decreto 1367/2007 y tabla A del Anexo II)				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de uso residencial	60	60	50

En el Plan Parcial de desarrollo será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas en función de los usos pormenorizados del suelo, debiéndose considerar y garantizar los valores límites del ruido, teniendo en cuenta los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como los niveles establecidos en los anexos I y II del mencionado Decreto 48/98, de 30 de julio, y/o en las Ordenanzas municipales en caso de ser más restrictivas.

Los valores de los objetivos de calidad mínimos a adoptar en función del uso serán los siguientes, prevaleciendo siempre los más restrictivos:

Según Real Decreto 1367/2007:

Anexo II: Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Objetivos de calidad acústica para ruido					
		Áreas urbanizadas existentes			Nuevos desarrollos urbanísticos (artículo 14.2)		
		Ld	Le	Ln	Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65	65	65	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63	68	68	58
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar					

- (1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Anexo II: Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Viviendas o uso	Estancias	45	45	35

residencial	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Anexo II: Tabla C. Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Índice de vibración Law
Vivienda o uso residencial	75
Cultural o docente	72

Anexo III: Tabla A1. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58

Según Decreto 48/98, de 30 de julio:

Anexo I. Valores límite de ruido en el medio ambiente exterior.

Uso del suelo	Nivel de ruido permitido Leq db (A)	
	Día	Noche
Sanitario, Docente y Cultural (teatro, museos, centro de cultura, etc.) espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas n masivas.	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes,	70	60

bares y similares		
-------------------	--	--

Anexo II. Valores límite de ruido en el interior de los edificios.

Tipo de receptor	Nivel de ruido permitido Leq db (A)	
	Día	Noche
Sanitario, Docente y Cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	40

Se redactará un Plan Especial de Restauración y Revegetación al objeto de garantizar la recuperación, restauración y mejora de la vegetación y otros valores ambientales que comprenderá, al menos, las siguientes zonas:

- Franja de Amortiguación situada al Este de la actuación y dispuesta junto a la Rambla de Valdelentisco, que abarcará, además de los Sistemas Generales de Espacios Libres, los Espacios Libres locales vinculantes adyacentes y una franja de suelo destinada a equipamiento privado deportivo (campo de golf u otras instalaciones), que deberá estar libre de edificaciones, también señalada como vinculante en el plano de Ordenación “O.04 Determinaciones Ambientales de Ordenación Pormenorizada Vinculantes. Espacios Libres”. En esta franja de amortiguación se incluye también el Sistema General Cerro Sur (SGEL-9), que alberga flora de interés, y cuyo objetivo dentro del plan será potenciar su valor cualitativo conforme a criterios favorecedores de las especies autóctonas presentes en el mismo.

Dicho Plan deberá, además:

- Garantizar la conservación y restauración de las zonas con vegetación natural existentes en las áreas calificadas como Equipamientos Privados localizadas al sur del Sistema General de Espacios Libres "Cerro Sur" (SGEL-9) de manera que exista continuidad con el SGEL-12 (margen derecha del tramo final de la Rambla de Valdelentisco). Dado que la continuidad buscada entre los sistemas generales SGEL-9 y SGEL-12 se interrumpe además con la carretera RM-22, el Plan Especial de Restauración y Revegetación y en concordancia el plan parcial de desarrollo, garantizará esta continuidad a través de soluciones alternativas de diseño o de tipo constructivo.
- Asegurar la total compatibilidad del uso de Golf u otras instalaciones deportivas para el que se destinan los equipamientos privados que forman parte de la Franja de Amortiguación, con la recuperación, restauración y mejora que pretende. Con tal fin, si la compatibilidad no resultara posible, o con la intención de establecer corredores ecológicos u otras mejoras ambientales, el planeamiento de desarrollo podrá calificar parcial o totalmente los suelos con ordenación vinculante previstos en esta franja, con la que fuera precisa para lograr estas determinaciones.

- Franja de amortiguación situada al norte del ámbito de actuación, formada por los Sistemas Generales de Espacios Libres denominados Cerros Norte (SGEL 5 y 6), que cuentan con presencia de flora de interés y cuyo objetivo dentro del plan será potenciar sus valores cualitativos conforme a criterios favorecedores de las especies autóctonas presentes en el mismo; los espacios libres locales vinculantes adyacentes. (EL 15 y 16), y otra franja dispuesta hacia el oeste de la anterior y limitada por el sur por el SGC-1, formada por los Sistemas Generales de Espacios Libres 2 y 3.

El resto de los Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL 1, SGEL 10, SGEL 11 Y SGEL 12) que no formen parte del Plan Especial de Restauración y Revegetación, se desarrollarán a través de su correspondiente Plan Especial tal y como exige el PGMO.

Respecto a la regulación de usos previstos en los Sistemas Generales de Espacios Libres, se debe garantizar que en el ámbito de estos lugares únicamente se lleven a cabo usos relacionados con la conservación y restauración de los valores naturales de estas zonas. Si, como consecuencia de las consideraciones de dichos Planes Especiales, se introdujeran restricciones que impidieran el adecuado uso público de los sistemas de espacios libres, se destinará idéntica superficie a la afectada por esta restricción a los usos propios del sistema general de espacios libres.

El citado plan de restauración y revegetación, que se redactará en el correspondiente Plan Parcial que desarrolle el sector, deberá ser aprobado por la administración ambiental previa o simultáneamente al correspondiente planeamiento de desarrollo.

Tanto esta aprobación como otras sectoriales también precisas, como la de Confederación Hidrográfica del Segura o de la unidad de carreteras, podrían determinar que en el planeamiento de desarrollo se produjeran eventuales agregaciones, detracciones o pequeños cambios de trazado de suelos afectados al sector o a los SSGG, en cuyo caso, garantizando como mínimo la superficie actualmente destinada a SSGGEL, y en concordancia con el apartado 2 del artículo B.1.5. de las Normas Urbanísticas del PGMO y del artículo 123. Objeto [de los planes parciales] de la Ley 13/2015, de ordenación territorial y urbanística, estos ajustes no supondrán modificación al planeamiento.

Igualmente, el Plan Parcial tendrá en cuenta las determinaciones establecidas en la Resolución de la Memoria Ambiental, el Borrador de Memoria, Informe de Sostenibilidad Ambiental, Estudio de Afecciones a la Red Natura 2000 y Estudios Complementarios respecto al planeamiento de desarrollo, así como las impuestas por los informes sectoriales emitidos, y en concreto:

- Integración paisajística de la actuación (tipologías constructivas y ordenación acordes con la zona).
- Ajardinamiento de los sistemas generales y espacios libres locales situados al Este del Área con especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico en zonas próximas a espacios con vegetación natural, evitando parques o formaciones artificiales.
- Soterramiento de líneas eléctricas y de telefonía para evitar afecciones a la avifauna, siempre que sea viable técnica y económicamente, de forma que se garantice siempre

- el despliegue de las redes de telecomunicaciones y la continuidad en los servicios de comunicaciones electrónicas que se realizan en el presente.
- Reducción de la contaminación lumínica mediante la utilización de alumbrado público de foco orientado al suelo, evitando luminarias tipo globo o similares, y en las zonas cercanas a LIC o ZEPA, de balizamiento o luminarias próximas al suelo, en la medida que la funcionalidad del espacio lo permita.
 - Aplicación del régimen jurídico del art. 28 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas en el perímetro de protección del sondeo “Virgen de Guadalupe” de conformidad con los términos establecidos en el informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
 - Exclusión del uso residencial en los primeros 500 m desde la costa, en virtud de lo dispuesto en las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia.
 - Para la ordenación de los usos, se debe garantizar la compatibilidad de las actuaciones previstas con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos de los establecimientos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se debe considerar la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.
 - Los espacios públicos se diseñarán con un correcto alumbrado público para evitar espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes.
 - Se realizará un análisis de los distintos desplazamientos a realizar por las personas que habiten o trabajen en el ámbito, considerando la perspectiva de género, para localizar en el lugar y número correcto los aparcamientos y las paradas de autobuses y de más servicios de transporte público, así como el trazado continuado del carril bici.
 - El espacio público se ordenará en favor de la accesibilidad de peatones y ciclistas, garantizando la accesibilidad al medio físico, la movilidad, la seguridad para todas las personas y la inclusión de la perspectiva de género en el diseño urbano, evitando especialmente la existencia de puntos ciegos o lugares de poca visibilidad del entorno.
 - Los planes, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de esta Modificación, deben someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.
 - Los proyectos de desarrollo de esta modificación están sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrán de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma.
 - Los proyectos de ejecución incluirán un estudio de gestión de residuos, que contendrá, como mínimo, lo indicado en el Art. 4.1 del R.O. 105/2008.
 - Efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto a las aguas subterráneas. Las redes de recogida para las aguas pluviales y las aguas residuales serán de carácter separativo.

- Conforme al artículo 5.3 de la Ley 34/2007 de 15 de Noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, la normativa del plan parcial se debe adaptar a las previsiones de la mencionada ley y de sus normas de desarrollo.
Se deben adoptar medidas para evitar la afección potencial a las zonas colindantes por el polvo en suspensión, tales como:
 - Minimización de la generación de polvo mediante el riego en los puntos donde se produce, evitando sobrecargas de los escombros por absorción de agua.
 - Disposición de tomas de agua para el riego de escombros con presión suficiente para alcanzar la altura de la edificación.
 - No se apilarán materiales finos en zonas expuestas al viento.
- Incorporar en la normativa urbanística las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, citadas en la Resolución del 26 de Febrero 2006 por la que se suscribe la Memoria Ambiental de la Modificación nº57 detallados en el Anexo I, apartado “C. Consideraciones a tener en cuenta en materia de Cambio Climático”, punto b.
- Estimar de forma cuantitativa las emisiones del planeamiento de desarrollo en los siguientes casos:
 1. Determinación de las emisiones de alcance 1 del promotor del plan parcial por la ejecución de la urbanización.
 2. Determinación de las emisiones de alcance 2 del promotor del plan.
 3. Determinación del cambio en la capacidad de remoción o “secuestro de CO₂” por cambios de uso del suelo imputables al promotor del plan.
 4. Emisiones inducidas por el plan.Los parámetros que se deben tener en cuenta, en cada uno de los casos anteriores, para la cuantificación de emisiones están descritos en el Anexo II de la Resolución del 26 de Febrero del 2016 por la que se suscribe la Memoria Ambiental.
- Cualquier actuación, construcción, obra, instalación, cerramiento o cambio de uso que se pretenda ejecutar y que pueda afectar al dominio público pecuario deberá adecuarse a lo establecido en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias y contar con la respectiva autorización en dicha materia. Para ello, previo a la ejecución de dicha actuación se deberá cartografiar el trazado de la vía pecuaria, que deberá ser informado y aprobado previamente por el órgano competente en materia de vías pecuarias.
- Se debe garantizar la conservación del entorno inmediato de la vía pecuaria únicamente con actuaciones de bajo impacto que ayuden a garantizar su funcionalidad conservando sus valores paisajísticos y medioambientales.
- Se debe garantizar la conservación y restauración del entorno inmediato de los dos ramblizos (Este y Oeste), de forma similar a como se ha realizado en las demás ramblas.

IV.2.11.- Sistemas Generales adyacentes al suelo del Sector

De acuerdo con la definición del artículo B.4.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, *constituyen los Sistemas Generales del PGMO de Mazarrón, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo.* En virtud del artículo 102 del TRLSRM, el suelo de los Sistemas Generales tendrá el mismo aprovechamiento que el suelo de los sectores a los que se vinculen o adscriban, aunque no computará como superficie de los mismos.

SGC Sistema General de Comunicaciones (Viario estructurante)

Comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y dedicados al uso de vialidad. El régimen legal a aplicar es el contenido en el Plan General y en las normas sectoriales que le sean de aplicación.

SGPR Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico.

El régimen jurídico aplicable al suelo de los cauces y sus zonas de servidumbre y policía es el contenido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto 1/2001 de 20 de julio.

SGVP Sistema General Vía Pecuaria.

El régimen jurídico aplicable al suelo de vía pecuaria es el contenido en la Ley 3/1995, de 23

SGEL Sistema General de Espacios Libres.

Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes. El régimen legal a aplicar será el contenido en el Plan General y en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

En el área de los yacimientos catalogados de La Gacha/El Florida integrada en el Sistema General de Espacios Libres Franja Litoral no estará permitido realizar remociones, desfondes ni explanaciones de terreno, de manera que se asegure la preservación de los mismos.

SGEQ Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Comprende aquellos suelos destinados al uso de equipamiento comunitario. Pueden ser de titularidad pública (**SGEQ pb**), como es el caso de la Planta Experimental de Cultivos Marinos o de titularidad privada (**SGEQ pr**), como el Colegio Siglo XXI. El régimen legal a aplicar es el contenido en el Plan General y en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

SG Ib Sistema General de Infraestructuras Básicas.

Comprende una reserva de 8.000 m² destinada al establecimiento, entre otras instalaciones e infraestructuras, de una Estación Depuradora de Aguas que atienda las necesidades del Sector.

Las infraestructuras que se implanten respetarán los requerimientos de la legislación sectorial de aplicación.

IV.2.12.- Normas generales.

Serán de aplicación, en todo aquello que no haya sustituido esta Modificación Puntual, las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón, así como, con carácter general y específico, toda la legislación de rango superior.

IV.2.13.- Régimen transitorio.

Por tratarse de Suelo Urbanizable Sectorizado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, hasta que no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), en el Sector motivo de esta Modificación no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los Sistemas Generales y las de carácter provisional previstas en la citada Ley.

IV.3.- NORMATIVA APLICABLE AL ÁMBITO DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES VINCULADO AL SECTOR “LLANOS DEL ALAMILLO”

A partir de la Modificación Puntual n° 57 se crea un nuevo ámbito de suelo con destino a dar soporte a instalaciones propias del Sistema General de Equipamiento Comunitario, que se vincula expresamente al Sector “Llanos del Alamillo”, siéndole de aplicación las siguientes determinaciones:

IV.3.1.- Calificación del suelo

SGEQ pb Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Comprende aquellos suelos destinados al uso de equipamiento comunitario de titularidad pública. El régimen legal a aplicar es el contenido en el Plan General y en el correspondiente Plan Especial.

SGC Sistema General de Comunicaciones (Viario estructurante)

Comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y dedicados al uso de vialidad. El régimen legal a aplicar es el contenido en el Plan General y en las normas sectoriales que le sean de aplicación.

SGPR Sistema General de Protección de Ramblas-Dominio Público Hidráulico.

El régimen jurídico aplicable al suelo de los cauces y sus zonas de servidumbre y policía es el contenido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto 1/2001 de 20 de julio.

IV.3.2.- Situación

Suelo situado junto a la RM-332, al Sur de ésta, en el espacio comprendido entre el Puerto de Mazarrón y el casco urbano de Mazarrón. El emplazamiento y los límites del suelo descrito se encuentran grafiados en el Plano de Información I.4.

IV.3.3.- Superficie

La superficie total de este ámbito alcanza la cifra de 207.140 m² con el siguiente desglose:

SGEQ Pb	194.627 m ² .
SGC	6.130 m ² .
SGPR	6.383 m ² .

IV.3.4.- Aprovechamiento de referencia

El mismo del Sector al que se vincula: 0'175 m²/m².

IV.3.5.- Uso genérico SGEQ Pb.

El uso genérico será el Dotacional Deportivo.

IV.3.6.- Usos complementarios y compatibles con el SGEQ Pb.

Serán usos complementarios y compatibles el Dotacional administrativo, social y cultural.

Serán usos incompatibles los siguientes: Residencial, Industrial, Equipamiento terciario y Equipamiento recreativo.

IV. 3.7.- Ordenación y gestión SGEQ Pb

El desarrollo del Sistema General de Equipamiento Comunitario previsto para este ámbito de suelo se realizará mediante el oportuno Plan Especial, que fija las determinaciones necesarias para el cumplimiento de sus fines con el grado de precisión correspondiente a un Plan Parcial. La edificabilidad asignada a esta categoría de suelo será de 0'75 m²t/m²s. Por tratarse de edificabilidad destinada a equipamientos públicos, su magnitud no computará en relación con el aprovechamiento asignado al Sector al que se vincula.

De acuerdo con las conclusiones alcanzadas en el Estudio de Impacto Arqueológico realizado en este ámbito de suelo, del que ha resultado la identificación en de tres áreas arqueológicas con valores de uso no excluyente, el Plan Especial de desarrollo de este Sistema General de

Equipamiento Comunitario debe contemplar la aplicación de medidas correctoras y programas preventivos de protección de los citados emplazamientos al objeto de minorar el impacto previsible sobre el patrimonio histórico.

IV.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE (SNUPM)

Comprende el suelo situado al Norte del Sector S-05-04 y excluido de la misma por esta Modificación. A este suelo le serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón, así como, con carácter general y específico, toda la legislación de rango superior.

IV.5.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUPN).

Comprende el suelo situado al Noreste del Sector S-05-04 y excluido de la misma por esta Modificación.

USOS COMPATIBLES

Este suelo se destinará a los usos permitidos por el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

USOS INCOMPATIBLES

Todos los que así resulten declarados por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las que resulten del Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

IV.6.- FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Se inserta a continuación la ficha de determinaciones urbanísticas para el Sector S-05-04

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SECTOR S-05-04 “Llanos del Alamillo”
DETERMINACIONES DEL PLAN		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	
USO INCOMPATIBLE	Industrial, todas las categorías	
SUPERFICIE DEL SECTOR	1.817.710m ²	
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR	827.408m ²	
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO PREVIAMENTE EXISTENTE	85.590m ²	
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (Sector + Sistemas Generales Vinculados - Suelo de Dominio Público Previamente Existente)	2.559.528m ²	
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0'175 m ² / m ² (1)	
CATEGORÍA	Residencial de mínima densidad	

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Programa de Actuación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema iniciativa privada, según art 171.1 TRLSRM.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA

- Vivienda unifamiliar aislada PB + 1 plantas.
- Viviendas unifamiliares pareadas..... PB + 1 plantas.
- Viviendas unifamiliares adosadas..... PB + 2 plantas.
- Viviendas unifamiliares colectivas.....PB + 2 plantas.
- Viviendas colectivas.....PB + 3 plantas.

- Hoteles en todas sus categorías:.....PB + 3 plantas.
- Apartamentos Turísticos:.....PB + 3 plantas.
- Camping.....según Plan Parcial
- Turístico-complementario:.....PB + 3 plantas

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

Se deberá destinar al menos el 25% del aprovechamiento total a usos turísticos de alojamiento y turístico-complementarios. La cifra citada se distribuirá de la siguiente forma: el 20% del aprovechamiento se destinará a usos turísticos de alojamiento (hoteles y apartamentos turísticos...) y el 5% a usos turístico-complementarios (equipamientos turísticos).

La aprobación del deslinde definitivo de las Ramblas determinará la eventual agregación al Sector del suelo que no resulte afectado al Dominio Público Hidráulico.

En una banda de 500 metros de profundidad a contar desde la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre sólo se podrán edificar construcciones destinadas a usos turísticos de alojamiento y turístico-complementarios.

El planeamiento de desarrollo deberá respetar las limitaciones establecidas por los artículos 24, 25, 27 y 28 de la Ley de Costas para las zonas afectas a algún tipo de servidumbre, las condiciones señaladas, en los casos necesarios, en el artículo 30 de la citada Ley, para la zona de influencia, así como todo lo indicado en esta ley y su reglamento respecto a la zona de dominio, tanto en lo referente al límite marítimo terrestre como en la zona calificada como ELENC.

Los elementos etnográficos para los que se ha requerido un régimen que garantice su conservación y protección y no estén integrados en el Sistema General de Espacios Libres deberán quedar incorporados, en el instrumento de ordenación detallada, a zonas libres de edificación, preferiblemente destinadas a espacios libres o espacios deportivos públicos o privados, de manera que quede asegurada la preservación de los mismos. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otras calificaciones alternativas que puedan ser informadas favorablemente por el órgano sectorial competente para alguno de dichos elementos etnográficos a partir de un estudio específico sobre el mismo. El planeamiento de desarrollo deberá asumir las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas con carácter vinculante sobre viario local, espacios libres locales y áreas predeterminadas de equipamientos privados deportivos abiertos.

Se elaborará un plan de restauración y revegetación para la recuperación, restauración y mejora de los terrenos que forman los sistemas generales de espacios libres y espacios libres locales situados al Este y al Norte del Sector. El plan de restauración y revegetación que se prevé debe abarcar también los Equipamientos privados que forman parte de la franja de amortiguación, de manera que exista continuidad entre el Sistema General de Espacios Libres Cerro Sur (SGEL-9) y el situado en el margen derecho del tramo final de la Rambla de Valdelentisco (SGEL-12). Este plan especial debe ser informado previamente por la Administración ambiental previa o simultáneamente a la aprobación del Plan Parcial que desarrolle dicho sector. Dicho plan deberá garantizar la conservación y restauración de las zonas con vegetación natural existentes en las áreas calificadas como Equipamientos Privados localizadas al sur del Sistema General de Espacios Libres "Cerro Sur" (SGEL-9) de manera que exista continuidad con el SGEL-12 (margen derecha del tramo final de la Rambla de Valdelentisco).

El planeamiento de desarrollo incluirá una separata con los datos sobre delimitación del dominio público hidráulico, líneas de avenidas y otras afecciones referidos por el Organismo de Cuenca; esta separata deberá ser aprobada por el citado organismo con anterioridad a la aprobación del planeamiento de desarrollo. En las zonas de inundación peligrosa exteriores a la zona de flujo preferente (ZIP entre periodos de retorno de 100 y 500 años) se prohíben los usos residenciales, admitiéndose solamente aquellas actuaciones no vulnerables frente a avenidas. En el resto de la zona inundable (su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de periodo de retorno) que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo en todo caso a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico el establecimiento de las limitaciones y usos y condiciones a la edificación que estime procedentes.

Igualmente, el Plan Parcial tendrá en cuenta las determinaciones establecidas en la Resolución de la Memoria Ambiental, el Borrador de la Memoria, Informe de Sostenibilidad Económica, Estudio de Afecciones a la Red Natura 2000 y Estudios Complementarios respecto al planeamiento de desarrollo, así como las impuestas por los informes sectoriales emitidos, y en concreto:

- Integración paisajística de la actuación (tipologías constructivas y ordenación acordes con la zona)
- Ajardinamiento de los sistemas generales y espacios libres locales situados al Este del Área con especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico en zonas próximas a espacios con vegetación natural, evitando parques o formaciones artificiales.
- Soterramiento de líneas eléctricas y de telefonía para evitar afecciones a la avifauna, siempre que sea viable técnica y económicamente, de forma que se garantice siempre el despliegue de las redes de telecomunicaciones y la continuidad en los servicios de comunicaciones electrónicas que se realizan en el presente.
- Reducción de la contaminación lumínica mediante la utilización de alumbrado público de foco orientado al suelo, evitando luminarias tipo globo o similares, y en las zonas cercanas a LIC o ZEPA, de balizamiento o luminarias próximas al suelo, en la medida que la funcionalidad del espacio lo permita.
- Aplicación del régimen jurídico del art. 28 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas en el perímetro de protección del sondeo "Virgen de Guadalupe" de conformidad con los términos establecidos en el informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
- Los espacios públicos se diseñarán con un correcto alumbrado público para evitar espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes.

- Para la ordenación de los usos, se debe garantizar la compatibilidad de las actuaciones previstas con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos de los establecimientos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se debe considerar la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.
- Se realizará un análisis de los distintos desplazamientos a realizar por las personas que habiten o trabajen en el ámbito, considerando la perspectiva de género, para localizar en el lugar y número correcto los aparcamientos y las paradas de autobuses y demás servicios de transporte público, así como el trazado continuado del carril bici.
- El espacio público se ordenará en favor de la accesibilidad de peatones y ciclistas, garantizando la accesibilidad al medio físico, la movilidad, la seguridad para todas las personas y la inclusión de la perspectiva de género en el diseño urbano, evitando especialmente la existencia de puntos ciegos o lugares de poca visibilidad del entorno.
- Los planes, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de esta modificación, deben someterse, en función de su naturaleza y de la normativa
- Los proyectos de desarrollo de esta modificación están sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrán de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma.
- Los proyectos de ejecución incluirán lo indicado en el Art. 4.1 del R.O. 105/2008.
- Efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto a las aguas subterráneas. Las redes de recogida para las aguas pluviales y las aguas residuales serán de carácter separativo.
- Conforme al artículo 5.3 de la Ley 34/2007 de 15 de Noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, se debe adaptar a las previsiones de la mencionada ley y de sus normas de desarrollo.
- Se deben adoptar medidas para evitar la afección potencial a las zonas colindantes por el polvo en suspensión, tales como las que se citan en el Anexo I sección A “Consideraciones a tener en cuenta en materia de Calidad Ambiental” apartado d) de la Resolución del 26 de Febrero del 2006 en la que queda suscrita la Memoria Ambiental de la Modificación Puntual nº57.
- Incorporar en la normativa urbanística las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, citadas en la Resolución del 26 de Febrero 2006 por la que se suscribe la Memoria Ambiental de la Modificación nº57 detallados en el Anexo I, apartado “C. Consideraciones a tener en cuenta en materia de Cambio Climático”, punto b.
- Estimar de forma cuantitativa las emisiones del planeamiento de desarrollo en los siguientes casos:
 - 1. Determinación de las emisiones de alcance 1 del promotor del plan parcial por la ejecución de la urbanización.
 - 2. Determinación de las emisiones de alcance 2 del promotor del plan.
 - 3. Determinación del cambio en la capacidad de remoción o “secuestro de CO2” por cambios de uso del suelo imputables al promotor del plan.
 - 4. Emisiones inducidas por el plan.
- Los parámetros que se deben tener en cuenta, en cada uno de los casos anteriores, para la cuantificación de emisiones están descritos en el Anexo II de la Resolución del 26 de Febrero del 2016 por la que se suscribe la Memoria Ambiental.
- Se garantizará un seguimiento de los efectos ambientales que se deriven de la presente modificación puntual y su posterior desarrollo, de acuerdo a lo detallado en la Resolución de la Memoria Ambiental, el Borrador de la Memoria Ambiental y el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Se debe garantizar la conservación del entorno inmediato de la vía pecuaria únicamente con actuaciones de bajo impacto que ayuden a garantizar su funcionalidad conservando sus valores paisajísticos y medioambientales.
- Se debe garantizar la conservación y restauración del entorno inmediato de los dos ramblizos (Este y Oeste), de forma similar a como se ha realizado en las ramblas de los Molares y de la Raja.

RÉGIMEN TRANSITORIO

En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial para el desarrollo de esta clase de suelo, se prohíbe la construcción de cualquier tipo de vivienda, entre ellas la vivienda unifamiliar aislada vinculada a las explotaciones e instalaciones agrícolas.

(1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie del Sector más la superficie de sistemas generales vinculados al mismo, excluido el suelo de Dominio Público previamente existente.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

V.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL P.G.M.O.
SECTOR S-05-04 “LLANOS DEL ALAMILLO”**

V.1.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

La presente Modificación Puntual no supone ninguna variación en el Programa de Actuación del PGMO, ya que el desarrollo del Sector clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado se resolverá con su propio Programa de Actuación.

De acuerdo con el artículo 171.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el Sistema de Actuación será de Iniciativa privada.

Con la excepción del SGC 1, correspondiente al Viario Norte, que se ejecutará a cargo de la Actuación urbanizadora exclusivamente en la mitad de su sección, la ejecución de los Sistemas Generales adyacentes o contiguos al Sector detallados en el epígrafe Estudio Económico Financiero (SGC, SGPR, SGEL, SGVP, SG Ib) se realizará íntegramente con cargo a la Actuación urbanizadora que se desarrolle en ejecución del Plan Parcial de ordenación del Sector, no resultando necesario el establecimiento de ninguna previsión presupuestaria, de carácter público, al respecto.

V.2.- CALENDARIO DE DESARROLLO.

En un plazo máximo de seis meses, a contar desde la aprobación definitiva de Modificación Puntual número 57, se presentará ante el Ayuntamiento y para su tramitación, la propuesta de Plan Parcial que contemple la ordenación pormenorizada del Área de suelo urbanizable.

La ejecución de la Actuación se realizará como máximo en dos Unidades de Actuación.

Las obras de urbanización del Sector habrán de finalizarse en un plazo de 36 meses a contar desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación para cada una de las Unidades de Actuación.

Se estima un plazo máximo de siete años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, para la finalización del desarrollo de los complejos residenciales, turístico-residenciales y turístico-complementarios incluidos en el Sector a ordenar, para cada una de las Unidades de Actuación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

VI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL P.G.M.O.
SECTOR S-05-04 “LLANOS DEL ALAMILLO”**

VI.1.-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Como se ha señalado, la presente Modificación Puntual no supone ninguna variación en el Programa de Actuación de PGMO ni en las previsiones de inversión pública contenidas en el mismo, ya que el desarrollo del área que se clasifica como suelo urbanizable sectorizado se resolverá con su propio Programa de Actuación y con financiación aportada por la iniciativa privada.

Teniendo en cuenta la ordenación y desarrollo urbanístico diseñados en la presente Modificación Puntual, la estimación ajustada del volumen total de inversión previsto acometer para dicha transformación ascendería a valores próximos a los 540 millones de Euros, de los cuales 88 millones de Euros corresponderían al importe necesario para el desarrollo integral de las obras de urbanización preliminarmente previstas y correspondientes al Sector a desarrollar.

De esta forma, la inversión estimada contendría la totalidad de las inversiones parciales a realizar de acuerdo al proyecto de urbanización y construcción inicialmente diseñado, esto es, abarcaría desde el proyecto inicial de urbanización hasta el desarrollo final y construcción de las áreas residenciales, de alojamiento turístico y de equipamiento turístico.

Asimismo, dicho importe sufragaría tanto las inversiones que, en términos de protección, tratamiento y mejora de las áreas de Dominio Público de carácter general (tales como las ramblas, etc.) fuese necesario realizar, como aquellas precisadas para el desarrollo de los nuevos sistemas locales públicos necesarios para el desarrollo ordenado previsto (como por ejemplo las áreas de aparcamientos públicos, los espacios libres, etc.).

De acuerdo con las previsiones del artículo 160 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, dentro de los gastos que, tras la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, resulten necesarios para la urbanización del Área objeto de esta Modificación Puntual habrá de figurar una partida dirigida a hacer frente a las indemnizaciones que procedan por la supresión de actividades y construcciones legales que resulten afectadas por la ordenación propuesta. En este sentido, la ordenación pormenorizada que finalmente se apruebe resultará determinante para precisar el alcance de las indemnizaciones necesarias, ya que la presente modificación reconoce los usos residenciales y turísticos. Es por tanto, el Plan Parcial que desarrolle el sector el que debe establecer, en función de la ordenación propuesta, la compatibilidad o incompatibilidad de las preexistencias con la ordenación propuesta, la evaluación económica de estas indemnizaciones, así como la evaluación de costos de su demolición, en su caso, en aplicación de lo establecido en el art. 106, j) del TRLSRM según el cual “corresponde al Plan Parcial incluir entre sus determinaciones la evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios, debiendo contener un análisis económico-financiero de sus costos para justificar su viabilidad”, y siempre sin perjuicio de la determinación definitiva de los mismos en los instrumentos de gestión urbanística.

También se puede constatar, con carácter previo a la aprobación de la Modificación Puntual, la situación de fuera de ordenación de cinco viviendas unifamiliares aisladas, situadas todas ellas en las proximidades de la carretera de la Azohía. Esta situación deriva de la calificación del suelo que ocupan como reserva para Sistema General de Espacios Libres en el vigente Plan General Municipal de Ordenación. La valoración conjunta de todas ellas, realizando el cálculo del valor actual de ejecución material y aplicando sobre el mismo los coeficientes de depreciación previstos en el Real Decreto 1020/93, sobre *“Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana”*, arroja una cifra en torno a los 530.000 €. No obstante, esta valoración tiene carácter provisional y aproximado, debiendo realizarse de forma precisa en el instrumento reparcelatorio. En cualquier caso y dado el montante total previsto para la actuación, la valoración que finalmente resulte de estas viviendas difícilmente puede determinar la inviabilidad del proyecto urbanístico.

La misma situación de fuera de ordenación se constata en la instalación (piscina) del Camping “Los Delfines”, la cual además presenta la particularidad de que por Resolución municipal del año 2010 se acordó su no legalización y se ordenó la correspondiente restitución de la realidad física alterada, por lo que ha de entenderse improcedente establecer una valoración al respecto en el presente documento. En todo caso, su valoración conforme al método anteriormente reseñado no superaría los 15.000 euros y, como se ha señalado, las cifras de valoración recogidas en el presente documento tienen un carácter provisional, no afectando, por su escasa cuantía, a la viabilidad de la actuación

Adicionalmente el importe global de la inversión prevista contemplaría todos aquellos gastos indirectos asociados a la tramitación de todos y cada uno de los proyectos técnicos necesarios: tasas públicas, licencias de Colegios Profesionales, honorarios de Profesionales Independientes, etc.

El importe de los gastos de urbanización habrá de ser sufragado íntegramente por los propietarios de suelo que hayan de obtener aprovechamientos urbanísticos dentro del Sector. El Sistema de Actuación aplicable será de iniciativa privada, art 171.1 del TRLSRM. Los propietarios costearán la urbanización mediante aportaciones en metálico o mediante la cesión de suelo urbanizado en la proporción que se apruebe en el Programa de Actuación correspondiente.

El resto de las inversiones (correspondientes a la fase de edificación) correrán a cargo de los promotores que asuman el desarrollo residencial, turístico de alojamiento y turístico-complementario del Sector.

Evidentemente, la repercusión positiva que el desarrollo previsto generará, en términos económicos, durante las fases de urbanización y edificación, supera al efecto directo producido por la mera inversión sobre la estructura laboral actualmente existente en el área de influencia del desarrollo, ya que, a pesar de la relevancia que por sí solo posee este efecto de acuerdo al volumen de inversión previsto, las estimaciones preliminares en lo que se refiere a

la creación directa de puestos de trabajo debida al desarrollo de la inversión ascienden a una generación aproximada de 3.500 puestos de trabajo directos y más de 8.000 indirectos.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios se efectuará a cargo de la Actuación en tanto no se haya producido la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

A tal efecto se constituirá una “Entidad Urbanística de Conservación” conforme a lo dispuesto en el artículo 210 del TRLSRM, “cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de la misma o sobre los futuros adquirentes de parcelas, éstos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda cancelarse la garantía prestada por aquéllos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad”.

A continuación se detalla el presupuesto aproximado de las infraestructuras exteriores y de los Sistemas Generales adyacentes al sector:

COSTES DE URBANIZACIÓN EXTERIOR	
ABASTECIMIENTO	828.000,00 €
Conducción 1	713.000,00 €
Conducción 2	115.000,00 €
SANEAMIENTO	106.100,00 €
Conducción 1	50.250,00 €
Conducción 2	36.500,00 €
Desarenador 1	11.300,00 €
Desarenador 2	8.050,00 €
RED ELECTRICA	1.500.820,00 €
Línea Aérea	1.495.000,00 €
Apoyo principio de línea	3.800,00 €
Apoyo fin de línea	2.020,00 €
PEM	2.434.920,00 €
IVA 21%	511.333,20 €
PEC	2.946.253,20 €

COSTE SISTEMAS GENERALES ADYACENTES AL SECTOR	
Sistema General de Comunicaciones (SGC)	13.219.785 €
Sistema General de Protección de Ramblas (SGPR)	1.050.985 €
Sistema General de Espacios Libres (SGEL)	6.340.630 €
Sistema General Vía Pecuaria	219.900 €
Sistema General de Infraestructuras Públicas (SG Ib)	3.932.000 €
PEC	24.763.300 €

En Murcia, a mayo de 2022

Fdo. Jose Luis Hermoso Navascués
Arquitecto
Colegiado nº 10.330 del CTAA