



TOMO I: MEMORIA

TOMO II: CÉDULAS

TOMO III: PLANOS

TOMO IV: CUADROS

**TOMO V: ANEXO 2 - MEMORIA Y PROGRAMA DE ACTUACION  
DEL PLAN PARCIAL**

**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE  
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL  
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

DILIGENCIA para hacer constar  
que el presente documento  
cuyas hojas de 1-130 DEL P. PARC. Y 1-24 DEL PROG. ACT.  
y planos del 1-18 DEL P. PARC. Y 1-6 DEL PROG. ACT.  
sellados y rubricados por mi  
fueron aprobados

~~DEFINITIVAMENTE~~  
en sesión plenaria 31 MAR 2008

EL SECRETARIO,



131

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL ORDENACION BAHIA 3ª Y 5ª FASE

PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA NOVIEMBRE 08

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:



02 NOV. 2009

La Secretaria,

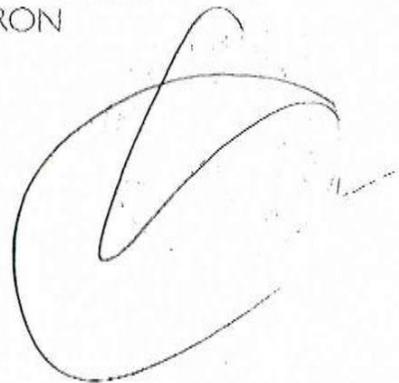


Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

**INDICE GENERAL**



**1.- MEMORIA**

**1.1.- MEMORIA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL.**

- 1.1.1.- TITULO DEL PROYECTO.
- 1.1.2.- PROMOTORES.
- 1.1.3.- ANTECEDENTES.
- 1.1.4.- OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL.
- 1.1.5.- LIMITES DEL SECTOR.
- 1.1.6.- SUPERFICIE DEL POLIGONO UNICO DE LAS FASES 3 Y 5 DEL P.P..
- 1.1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACION.

**1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

- 1.2.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.
- 1.2.2.- CARACTERÍSTICAS BIOLÓGICAS.
- 1.2.3.- CARACTERÍSTICAS GEOTECNICAS.
- 1.2.4.- RIESGOS GEOLÓGICOS.
- 1.2.5.- USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 1.2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

**1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

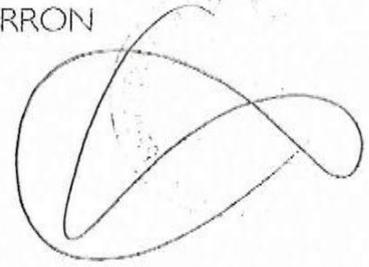
- 1.3.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
- 1.3.2.- CLASIFICACION DE LOS TERRENOS.
- 1.3.3.- NORMATIVA INTEGRANTE DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
- 1.3.4.- USOS.
- 1.3.5.- NIVELES DE INTENSIDAD.
- 1.3.6.- APROVECHAMIENTO TIPO.
- 1.3.7.- NUMERO DE VIVIENDAS.
- 1.3.8.- PARAMETROS URBANISTICOS.
- 1.3.9.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL.
- 1.3.10.- SEÑALAMIENTO DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD.
- 1.3.11.- DIVISION DEL TERRITORIO
- 1.3.12.- CORRESPONDENCIA CON EL PLAN GENERAL.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaría

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

1.4.1.- OBJETIVOS.

1.4.2.- CRITERIOS.

1.4.2.1.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

1.4.2.2.- CRITERIOS PARA DIMENSIONAMIENTO DE DOTACIONES.

1.4.2.3.- CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES.

**1.5.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.**

**1.6.- ZONIFICACION.**

1.6.1.- RESIDENCIAL.

1.6.2.- EQUIPAMIENTO TERCIARIO Y TURISTICO.

1.6.3.- SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL.

1.6.3.1.- EQUIPAMIENTOS.

1.6.3.2.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

1.6.3.3.- VIALES Y APARCAMIENTOS.

**1.7.- SERVICIOS A IMPLANTAR EN EL PLAN PARCIAL Y CARACTERÍSTICAS.**

1.7.1.- RED VIARIA.

1.7.2.- APARCAMIENTO.

1.7.3.- RED DE AGUA.

1.7.4.- RED DE SANEAMIENTO.

1.7.5.- RED ELECTRICA.

1.7.6.- ALUMBRADO PUBLICO.

1.7.7.- JARDINERÍA.

1.7.8.- TELEFONIA.

**1.8.- CUMPLIMIENTO LEY 5/1995.**

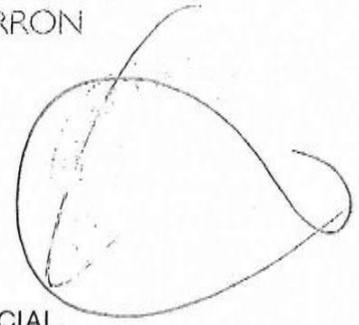
**1.9.- PROGRAMA DE EDIFICACIÓN.**

**1.10.- CONCLUSIÓN A LA MEMORIA.**



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**2.- ANEXO I.**

- 2.1.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA.
- 2.2.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.
- 2.3.- INFORMES PRECEPTIVOS.

**3.- ANEXO II.**

- 3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
- 3.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.
- 3.3.- MODO DE EJECUCIÓN.
- 3.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- 3.5.- COMPROMISOS.
  - 3.5.1.- MODO DE EJECUCIÓN.
  - 3.5.2.- COMPROMISOS GENERALES.
  - 3.5.3.- GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO.
  - 3.5.4.- MEDIOS ECONOMICOS.
  - 3.5.5.- GARANTIAS.
  - 3.5.6.- FINANCIACION.
    - 3.5.6.1.- RECURSOS PROPIOS.
    - 3.5.6.2.- VENTAS EN PARCELAS.
    - 3.5.6.3.- PRESTAMOS.
- 3.6.- CONCLUSIÓN.

**4.- ANEXO III.**

- 4.1.- RESOLUCION DE LA CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS DE 26/10/89.
- 4.2.- ALEGACION.
- 4.3.- ORDENANZAS DE PLAN GENERAL.
- 4.4.- RESOLUCION DE LA CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS DE 10/05/91.
- 4.5.- RESOLUCION DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, VIVIENDA Y TRANSPORTES DE 26/04/2004.

**5.- ORDENANZAS.**

- 5.1.- GENERALIDADES.
- 5.2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaría,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

5.2.1.- CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

5.2.2.- USOS PORMENORIZADOS.

5.2.3.- PARCELACIONES.

5.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

5.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS.

5.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

5.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.3.4.- CONDICIONES ESTETICAS.

5.4.- NORMAS PARTICULES DE ZONAS.

5.4.1.- RESIDENCIAL.

5.4.2.- TERCIARIO / TURISTICO (ET).

5.4.3.- EQUIPAMIENTOS.

5.4.4.- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.

**6.- PLAN DE ETAPAS.**

6.1.- PLAN DE ETAPAS.

6.2.- PLAZOS.

6.3.- SUPERFICIES.

6.4.- EJECUCIÓN.

6.5.- ORDEN DE PRIORIDADES.

6.6.- DOTACIONES.

6.7.- ALTERNATIVAS.

6.8.- CONCLUSIÓN.

**7.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

7.1.- INTRODUCCION.

7.2.- EVALUACION ECONOMICA

7.3.- VALORACION DE LOS TERRENOS.

7.4.- REPERCUSION DE GASTOS

7.5.- VIABILIDAD Y RENTABILIDAD

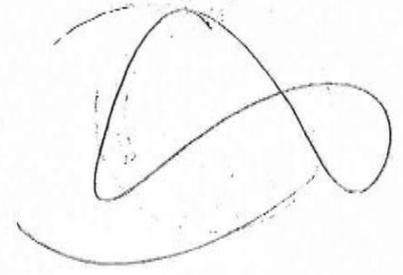
7.6.- CONCLUSION

**8.- INFORMES DE COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS**

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2008  
La Secretaria,

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



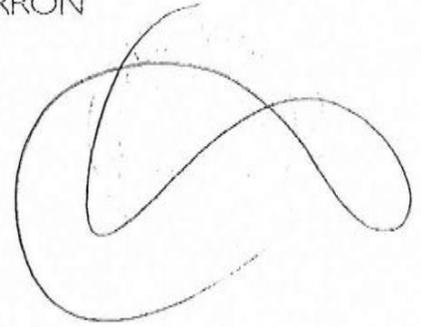
**MEMORIA**

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaria,

A handwritten signature in blue ink is written over the stamp, starting from the word 'La Secretaria' and extending upwards and to the right.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.1.- MEMORIA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL**

**1.1.1.- TITULO DEL PROYECTO**

Texto Refundido del Plan Parcial de la 3ª y 5ª fase de Ordenación Bahía. Puerto de Mazarrón.

**1.1.2.- PROMOTORES**

El presente trabajo se efectúa por encargo de: PROFU, S.A., con C.I.F. nº A-30.023.857 y domicilio a efectos de notificaciones en Gran Vía, 8 de Murcia, en representación de la mayoría de PROPIETARIOS DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA.

**1.1.3.- ANTECEDENTES**

Los principales hitos jurídicos en la tramitación de este texto Refundido de la 3ª y 5ª fase del Plan Parcial son los siguientes:

- Que con fecha 4-1-73, estando vigente la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, en sesión plena de esta Corporación, se aprobó inicialmente el Plan Parcial Ordenación Bahía que comprende las Cinco fases del Plan Parcial.
- Que con fecha 12-4-73 en sesión de pleno de esta corporación se aprobó provisionalmente dicho Plan Parcial.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaria,

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

- Que con fecha 31-07-73 la Comisión Provincial de Urbanismo de la Región de Murcia aprobó de forma definitiva dicho Plan Parcial, en los siguientes términos:  
"En relación con el Plan Parcial de Ordenación Urbana "Bahía de Mazarrón" promovido por Hoteles Bahía Mediterráneo S.A., en Mazarrón, la Comisión a la vista de los informes técnicos emitidos acuerda aprobar el citado Plan Parcial con las siguientes salvedades:  
1º.- Las enajenaciones de parcelas que se produzcan en adelante han de cumplir las condiciones del mínimo de superficie de 600 m<sup>2</sup>.  
2º.- Los coeficientes de volúmenes de edificabilidad que se citan en el Plan Parcial para las distintas zonas deberán entenderse sobre superficies netas de parcelas.  
3º.- No se permiten acumulaciones ni traslado de volúmenes de unas zonas a otras.  
4º.- Para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 50 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, en los contratos de enajenación de terrenos se deberán acompañar de su correspondiente "cédula urbanística" de la parcela a enajenar en la que consten las condiciones urbanísticas de la misma.  
5º.- Respecto a la evacuación de aguas residuales se acepta el compromiso contraído por la empresa promotora en su escrito de 21 de julio de 1973 concediéndole un vencimiento de 8 meses para la instalación de una estación depuradora a la que hace referencia en su escrito."  
• Que el Proyecto de Urbanización de la totalidad de las cinco fases fue aprobado inicialmente en fecha 10 de marzo de 1976, aprobado provisionalmente en fecha 12 de mayo 1976, y aprobación definitiva en fecha 1 de julio de 1976.  
• Que el 08 de Septiembre de 1986, se comunica al Ayuntamiento, por parte del propietario único, Hoteles Bahía Mediterráneo SA, que se han terminado los trabajos previos a la aceptación de los servicios y se eleva la propuesta de cesión de suelo acompañando el plano nº 2 de "compensación" en el que se definen todos

Ignacio García-Marcos Álvarez

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico  
02 NOV. 2009  
Arquitecto  
La Secretaría,

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

los espacios de cesión al Ayuntamiento, que afecta a todo el suelo de Ordenación Bahía, en todas las cinco fases.

En el apartado relativo a la "Cesión de la red viaria" de dicha Propuesta de cesión se decía lo siguiente:

"Comprende todos los viales, aceras, pasos peatonales, aparcamientos y pequeños parterres ajardinados fijados en los Planes Parciales de Ordenación Bahía y Ampliación de Ordenación Bahía, con una superficie total de 302.000.- m2 (TRESCIENTOS DOS MIL METROS CUADRADOS), según fueron aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo de Murcia.

- Que en fecha 22 de octubre de 1986 emite informe sobre la misma cuestión el Arquitecto Municipal señalando que:

"...estudiada la oferta de cesión de los terrenos que han de pasar a uso público y propiedad municipal, se informa lo siguiente:

1º.- Los terrenos se entregan divididos en parcelas de acuerdo con el Plan Especial Turístico de Ordenación Bahía. Dichas parcelas tienen un uso de zona verde pública..."

- Que en fecha 10 de septiembre de 1987 se otorgó escritura por la mercantil "Hoteles Bahía Mediterráneo S.A.", como propietario único y promotor de la actuación urbanística de la totalidad del ámbito del Plan parcial Ordenación Bahía, de cesión gratuita y aceptación de las parcelas al Ayuntamiento, "ESCRITURA DE SEGREGACIÓN Y CESIÓN DE TERRENOS", ante el Notario del Ilustre Colegio de Albacete, D. Sebastián Fernández Rabal, con el número 801 de su protocolo. En dicha escritura, el Sr. Notario, antes de comenzar la descripción de las parcelas hace constar que "SE ME EXHIBE CERTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE PARCELACIÓN QUE ADJUNTO", por lo que el propio título habilitante de la traslación dominical de las propiedades al Ayuntamiento reconocía el doble efecto, de ordenación y de parcelación, que tuvo la aprobación definitiva del plan Parcial.
- Que con fecha 28 de septiembre 1987 en sesión de Pleno, se aprobaron la aceptación de la escritura de cesión antes referida.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2008  
La Secretaria

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



- Que el Negociado de Patrimonio del Ayuntamiento de Mazarrón tiene inventariadas e identificadas las parcelas objeto de cesión en un plano en el que quedan perfectamente definidas las calles, las zonas deportivas, el equipamiento social y recreativo...incluso asignando número a las parcelas con aprovechamiento.
- Que dicho plano de parcelación queda reconocido oficialmente por la Gerencia del Catastro, le sirve como documento para identificar las nuevas propiedades y para otorgar su referencia de identificación a efectos de los tributos, que es el número catastral que figura en el recibo del IBI, que se paga como solar urbano, e incluso es el Plano que el Negociado de patrimonio ha aportado al expediente de gestión para identificar sus bienes comprendidos en el ámbito.
- Que con fecha 20 de noviembre de 1987 se depositaron por la mercantil propietaria de los terrenos brutos y promotora por tanto de la actuación urbanística "HOTELES BAHIA MEDITERRANEO, S.A." los avales que garantizaban la ejecución de las obras de urbanización.
- Que la revisión del Plan General de Mazarrón reconoció "Ordenación Bahía" como plan aprobado y en ejecución, estableciendo en su Memoria y Normas que "se asume su Plan parcial y programa" ..... "el Plan General asumió el planeamiento y normativa de los cuatro planes parciales anteriormente aprobados: Ordenación Bahía.....", por lo que asume plenamente la parcelación realizada, recogiénola íntegramente, con leves modificaciones en viales secundarios y reduciendo la edificabilidad DE LAS MANZANAS que tenían un coeficiente de 1,25 a 1,07. Es decir, que incluso al establecer modificaciones se reconoce que el ámbito ya está reparcelado y con atribución de edificabilidades concretas a cada manzana.
- La Resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de 26 de Octubre de 1989, que determinó la consideración de área suspendida del PGOU en tanto no se redacte un texto refundido en el que se incluyan las determinaciones establecidas por la propia Consejería, reconoce que estas determinaciones "se establecieron para las fases 3ª y 5ª, que son las que por parcela neta tienen mayor altura...", y señala que "debe grafarse en planos y mantenerse en el programa del Plan General la zonificación de áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, aparcamientos ...del Plan Parcial, que

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

La Secretaría

02 NOV. 2009

La Secretaría

9

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

no aparecen zonificados en su totalidad en el Plan General". Es decir, obliga a recoger, aún con más precisión, las determinaciones del Plan Parcial original, otorgando a las manzanas un tratamiento semejante al de suelo urbano, en cuanto asignación detallada de usos edificabilidades, alturas y ordenanzas, ya desde el propio Plan General, lo que solo se explica desde la asunción de que se trata de un ámbito ya parcelado.

Mediante la citada Resolución se separa en el tratamiento el área consolidada (1ª, 2ª y 4ª fase) y la zona a desarrollar (3ª y 5ª fase) con la finalidad de no alterar la patrimonialización de los derechos edificatorios a través de las licencias ya otorgadas en las áreas consolidadas. En ese sentido, es imprescindible que el área no consolidada de la 3ª y 5ª fase se sujete a un polígono de actuación para paliar los déficits existentes por incumplimiento de las obligaciones del promotor del Plan Parcial, en la misma se especificaba lo siguiente:

".....En consecuencia, deben establecerse las siguientes determinaciones en relación con la última propuesta municipal del texto refundido de 2 de junio de 1989:

- a) Debe grafarse en planos y mantenerse en el programa del plan general la zonificación de las áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, etc. Del plan parcial que no aparecen zonificados en su totalidad en el plan general
- b) Debe disminuirse la edificabilidad residencial del Polígono no consolidado en zonas de apartamentos (con 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad en parcela neta) en orden a la satisfacción de estándares en cuanto a equipamientos públicos y privados respecto al anexo de Reglamento de Planeamiento. Por ello se destinará a uso exclusivo hotelero-turístico el 25% (en posterior resolución este 25% de reducirá al 20%), de la edificabilidad total de las zonas de apartamentos, agrupándola en una superficie equivalente al 25% de la superficie total de la referida zona (en posterior resolución no se exigirá ningún mínimo de superficie), pudiendo a estos efectos suprimirse alguno de los viales secundarios.

Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaria,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

Las dotaciones mínimas de cesión obligatoria que son:

Uso docente y cultural. 16.000 m2

Uso social 10.000 m2

Las dotaciones de dominio privado serán como mínimo las siguientes:

Uso deportivo 18.000 m2

Uso comercial 10.000 m2

Todas estas determinaciones se grafiarán y zonificarán en los planos del plan general justificando cuantitativamente su distribución.

- c) Zonificación de los aparcamientos públicos en la red viaria, de acuerdo con el Plan Parcial.
  - d) Se establecerá un polígono de actuación para el área no consolidada (3ª y 5ª fase).
  - e) El Plan de Etapas contendrá unos plazos estrictos en el cumplimiento de ejecución de la infraestructura sanitaria, ejecución de espacios libres, puesta en funcionamiento de equipamientos y servicios y fijación del sistema de actuación.
  - f) En las ordenanzas deben mantenerse las condiciones de ajardinamiento en los espacios libres privados y debiendo igualmente, mantenerse en zona 1ª "Ciudad Jardín A" que la superficie mínima de parcela resultante de divisiones sea 600 m2.
  - g) En la zona de apartamentos debe regularse adecuadamente el uso de espectáculos.
  - h) En la zona hotelera debe eliminarse el uso compatible residencial, siendo el uso exclusivo hotelero-equipamiento turístico....."
- Con fecha 10 de mayo de 1991, se produce nueva Resolución, en la que se indica respecto al "Sector Ordenación Bahía 3ª y 5ª Fase (Apartado 2.2.12 de la Resolución), lo siguiente:

".....Las determinaciones de la Resolución que han sido expuestas a información pública son elevadas por el Ayuntamiento de la misma forma, a

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

La Secretaría,

02 NOV. 2009

11

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

excepción de la relativa al cambio parcial de uso de la Zona de Apartamentos a uso hotelero-turístico que omite cualquier referencia, si bien disminuye la edificabilidad de la zona de apartamentos de 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a 3 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>, en las parcelas propiedad de la promotora, grafiadas en su alegación.

Esta disminución de edificabilidad residencial, justificaría, en función de las dotaciones previstas, que la reserva de edificabilidad para uso hotelero-turístico, sea del 20%.

“.....Debe realizarse, por tanto, un texto refundido del Plan Parcial que recoja las modificaciones introducidas en la Resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas que justifique documentalmente su cumplimiento.....”.

- Que de 1988 a 1992 se realizaron las obras de urbanización en la fase 3ª, Polígono A, según el Proyecto de urbanización aprobado el 24-09-91 por el Ayuntamiento de Mazarrón.
- Con fecha 29 de abril de 1993 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, dado el carácter favorable de los distintos informes técnicos, procede a la devolución del aval entregado por el promotor en garantía de las obras de urbanización, aceptando las obras realizadas, consistentes en explanación y trazado de las calles, y alcantarillado y alumbrado público.
- Que el Ayuntamiento de Mazarrón, siguiendo el curso de la actuación urbanística, concede a petición de varios propietarios de las nuevas parcelas las correspondientes licencia de edificación, habiéndose construido al amparo de dichas licencias una urbanización de viviendas: URBANIZACIÓN BAHÍA BLANCA, UN CENTRO COMERCIAL (EL ZOCO), en la fase 3ª, Polígono A, habiéndose otorgado las correspondientes “cédulas de habitabilidad”.
- Que en fecha 24-05-94, mediante Orden Resolutoria, la Consejería tomó conocimiento del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, subrayando que en caso de contradicción entre dicho Texto Refundido y las Órdenes Resolutorias precedentes prevalecerían éstas, por su naturaleza de acto de aprobación definitiva, teniendo el citado Texto el único alcance de refundir lo anteriormente aprobado.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

Instituto de  
Mazarrón

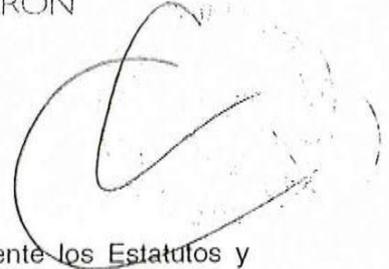
02 NOV. 2009

La Secretaria  
Arquitecto

Ignacio García-Marcos Álvarez

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



- Que en fecha 10 de agosto de 2000 se aprobaron inicialmente los Estatutos y bases para la constitución de la Junta de compensación del polígono único "ordenación Bahía 3ª y 5ª fase".
- Que en fecha 6 de abril de 2004 la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes responde a la consulta del Ayuntamiento para la alteración de espacios libres públicos y zonas verdes.

**1.1.4.- OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL**

Se redacta el presente Texto Refundido del Plan Parcial con el objeto de cumplimentar el requerimiento de la Resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, de fecha 10 de mayo de 1991, tal como consta en los antecedentes anteriormente expuestos, de elaborar un Texto Refundido del Plan Parcial Ordenación bahía en sus fases 3ª y 5ª, que justifique documentalmente el cumplimiento de la Resolución del 89, con las precisiones derivadas de la propia resolución del 91.

**1.1.5.- LIMITES DEL PLAN PARCIAL**

Los límites del Plan Parcial son los siguientes:

Norte: Sectores de suelo urbanizable no programado, actualmente ocupados por invernaderos.

Sur: Ordenación Bahía.

Oeste: Urbanización el Juncal.

Este: Ordenación Bahía y Cuatro Plumas.

Todo ello de acuerdo a la documentación gráfica que se acompaña.

**1.1.6.- SUPERFICIE DEL POLIGONO UNICO DE LAS FASES 3ª Y 5ª DEL PLAN PARCIAL**

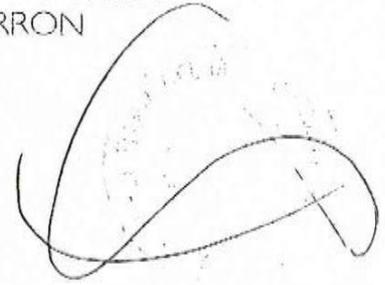
La superficie total del presente Plan Parcial es de 574.541,24 m<sup>2</sup>.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
A 2 NOV. 2009  
La Secretaria.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.1.7.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION**

La formulación de este Texto Refundido se justifica por el cumplimiento de lo indicado en la Resolución de Aprobación Definitiva del Plan General de Mazarrón de 26 de Octubre de 1989 y la posterior Resolución de 10 de mayo de 1991, que exige la formulación de un "Texto Refundido del Plan Parcial" con las nuevas determinaciones de la resolución indicada.

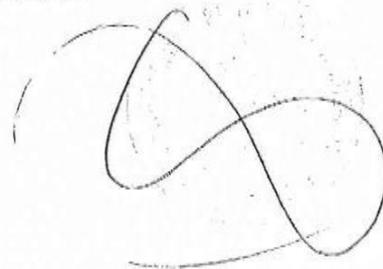
La urbanización de las fases 3 y 5 del Plan Parcial ya aprobado definitivamente, y ejecutado en tres de sus fases, es de gran importancia para el desarrollo del Puerto de Mazarrón, por ser un área cuya ejecución es esencial para cerrar la red primaria del viario del Puerto de Mazarrón, y que por haber quedado imbricada en los desarrollos colindantes, precisa de su inmediata puesta en valor y desarrollo, a fin de evitar que persista su condición de zona degradada. En este sector concurren varios factores positivos que facilitan su urbanización: en primer lugar está el hecho de que tradicionalmente esta urbanización sea la más emblemática del Puerto de Mazarrón, lo cual ya es de por sí un buen aliciente para la iniciativa privada; en segundo lugar está el hecho de existir numerosos promotores entre los componentes de la Junta de Compensación, lo cual dota a la misma de la suficiente capacidad técnica para lograr sus objetivos. Por último, es de destacar que, al margen de los intereses coyunturales de la promoción, desde un punto de vista más global, la urbanización de esta zona es de importancia para Mazarrón pues mejorará las deficiencias o carencias que se arrastran de épocas pretéritas; en cuanto a los equipamientos como en cuanto a la solución del problema fundamental de Ordenación Bahía que es el desagüe de aguas pluviales. Los demás sectores del Plan General se encuentran ubicados en zonas potencialmente aprovechables agrícolamente, y ninguno de ellos ha iniciado un proceso de creación de Junta de Compensación que permita esperar un desarrollo mediante iniciativa privada.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaria,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.2.- INFORMACION URBANISTICA**

**1.2.1.- CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO**

a) TOPOGRAFIA

Los terrenos presentan una topografía regular con muy escasos desniveles de su superficie.

b) GEOLOGIA

Desde un punto de vista geológico, estos terrenos tienen una estructura sedimentaria típica de los saladares de la costa del sureste de España.

c) ESTRATIGRAFIA

Todo el área está formado por materiales terciarios (mioceno-Messiniense), del tipo margas y areniscas. Son rocas sedimentarias constituidas por una serie detrítica; en su base tiene un conglomerado poligénico de grano grueso a muy grueso. Encima existe una formación alternante de margas y areniscas; las margas, arcillosas de color amarillento, y areniscas calcáreas del tipo molasas.

d) TECTONICA

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

e) CONDICIONES HIDROLÓGICAS

La cuenca hidrográfica pertenece a la Confederación Hidrográfica del Segura, si bien no existen cursos de agua tributarios del río Segura.

No existen cursos de agua en la superficie del sector, pero la zona es inundable por los aportes de agua de lluvia de los terrenos colindantes al Norte del sector.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:



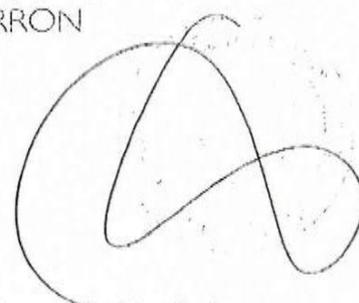
02 NOV. 2009

La Secretaria

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



g) CLIMATOLOGIA

La zona afectada por el presente Plan Parcial se encuentra en el Puerto de Mazarrón, por lo que los rasgos climatológicos corresponden a los de dicha comarca.

La zona es muy uniforme climatológicamente, benigno de temperaturas, seco y con escasas y concentradas precipitaciones. La temperatura media anual puede fijarse en 181 Centígrados con una diferencia media entre máximos (281 en Julio y Agosto) y mínimos (101 en el mes de Febrero) de las estaciones registran mínimas absolutas que muy esporádicamente se sitúan por debajo de los 01C. Las heladas son, por tanto, prácticamente inexistentes.

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

h) CONDICIONES TÉRMICAS

La NBE-CT-79 "Condiciones Térmicas en los edificios" de obligado cumplimiento a partir de su entrada en vigor el 22-1-1.980, sitúa a los terrenos en la zona W.

Según lo anterior, el coeficiente de transmisión térmica a considerar en los proyectos de edificación será:

$K=1,5\text{Kcal/h m}^2 \text{ 1C}$  en cerramientos.

$K=5\text{Kcal/h m}^2 \text{ 1C}$  en carpintería ext.

$K=1,5\text{Kcal/h m}^2 \text{ 1C}$  en cubierta.

i) PRECIPITACIONES

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

Ignacio García-Marcos Álvarez

Arquitecto



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

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

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

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

j) VIENTOS

Como vientos con notable frecuencia, son los del Oeste o Noroeste en los meses invernales y del Este o Sureste en los meses de primavera y verano. El viento más frecuente es de componentes Sureste con un 39,7% anual.

El "Lebeche" de componente Suroeste, es cálido y seco por proceder del Sahara y lleva en suspensión gran cantidad de partículas sólidas, sopla preferentemente en los meses de primavera y verano. Este viento influye desventajosamente en la vegetación por elevar la aridez, caldear la atmósfera y provocar un aumento de la transpiración, con lo que las plantas se agostan prematuramente.

k) ASOLEO

El asoleo es el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante del Urbanismo siendo el factor más condicionante de la temperatura del aire. Esta varía siguiendo una curva semejante a las de horas – sol, pero retrasándose sus máximos y mínimos poco más de un mes, debido a la inercia térmica de la tierra que tarde más, en enfriarse y volverse a calentar, que la atmósfera que la envuelve. Es decir, los días más fríos más calientes no corresponderán con los solsticios de invierno y verano (21 de diciembre y 21 de julio). Estas fechas precisamente serán las que sirvan para los cálculos de los días de mayor o menor temperatura anual.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

ayuntamiento  
de  
Mazarrón

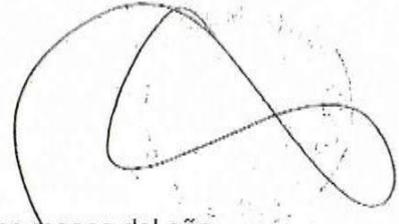
02 NOV. 2009

La Secretaria,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



Podemos aproximar las medidas de soleamiento en los distintos meses del año, basadas en las mediciones proporcionadas por el Instituto Meteorológico Nacional, obteniendo los siguientes valores:

ENERO	5h 9´	JULIO	10h 37´
FEBRERO	6h 16´	AGOSTO	11h 2´
MARZO	6h 56´	SEPTIEMBRE	7h 46´
ABRIL	7h 15´	OCTUBRE	6h 3´
MAYO	8h 35´	NOVIEMBRE	6h 42´
JUNIO	10h 26´	DICIEMBRE	5h 35´

Por cuanto normalmente los rayos de sol no encuentran siempre el camino abierto hacia la Tierra, sino que existen una serie de obstáculos (nubes, calima, nieblas, etc) que junto con las obstrucciones solares (edificios, montañas) reducen considerablemente las horas de sol para cualquier punto.

Este tipo de soleamiento, el teórico menos el obstruido, es lo que constituye el soleamiento efectivo, es decir, que por cada hora de sol teórica solo habrá un determinado porcentaje de efectiva.

Para la latitud  $37^{\circ} 30'$  puede suponerse por término medio de asoleo efectivo el 60% del asoleo teórico.

### 1.2.2.- CARACTERISTICAS BIOLOGICAS:

#### a) VEGETACION:

En este sector no existe ninguna vegetación al tratarse de terrenos de antiguas salinas, cuya excesiva salinidad impide el crecimiento de cualquier especie vegetal.

#### b) FAUNA:

No existe ninguna fauna digna de mención en este sector, ya que los únicos animales, aparte de insectos, son pequeños roedores comunes de áreas habitadas

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
Ayuntamiento de Mazarrón  
02 NOV. 2009  
La Secretaria,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

c) AGRICULTURA:

No existe ningún tipo de cultivo ni aprovechamiento agrícola en este sector.

**1.2.3.- CARACTERISTICAS GEOTECNICAS:**

El área de actuación se encuentra dentro de un terreno de capacidad de carga pequeña con asentos de magnitud grande. Podrían surgir algunos problemas ligados a la heterogeneidad litológica y a la falta, a priori, del conocimiento aproximado de la disposición del terreno. Podrían encontrarse yesos masivos o diseminados. Dada la agresividad de las aguas selenitosas sobre los aglomerados hidráulicos ordinarios deberá analizarse previamente a toda realización de obra.

Según el Mapa Geotécnico General del Instituto Geológico y Minero de España, la zona presenta condiciones constructivas favorables, con problemas de tipo litológico únicamente. Litológicamente está formado por rocas volcánicas, morfología alomada, poca permeabilidad, drenaje aceptable por escorrentía superficial, características mecánicas poco favorables.

**1.2.4.- RIESGOS GEOLOGICOS:**

- SITUACION: MAZARRON
- ACELERACION SISMICA BASICA  $0,04 g \leq ab < 0,08 g = 0,07$
- COEFICIENTE DE CONTRIBUCION  $K = 1,00$
- OBRA DE "NORMAL IMPORTANCIA" CUYA DISTRIBUCION PUEDE OCASIONAR VICTIMAS.



Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

Ministerio  
de  
Medio  
Ambiente

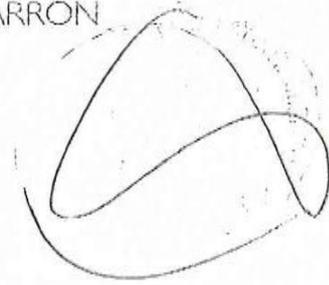
02 NOV 2009

La Secretaria,

Ignacio García Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**ACELERACION SISMICA DE CALCULO**

$$ac = S \cdot \rho \cdot a_b$$

$a_b$  = aceleración sísmica básica

$\rho$  = coeficiente adimensional de riesgo, función de probabilidad aceptable de que se exceda  $a_c$  en el periodo de vida para el que se proyecta la construcción.

Toma el siguiente valor: construcciones de importancia normal  $\rho = 1,0$ .

$S$  = coeficiente de amplificación del terreno. Toma el valor:

$$\text{Para } \rho \cdot a_b \leq 0,1 \text{ g} \quad S = \frac{C}{1,25}$$

Siendo:

$C$  = Coeficiente de terreno. Al ser un terreno de tipo III  $C = 1,6$ .

$$S = \frac{1,6}{1,25} = 1,28$$

Luego:

$$ac = 1,28 \times 1,0 \times 0,07 = 0,0896$$

- Amortiguación 5%  $U = 1,00$
- Coeficiente 1,6
- Parte de sobrecarga a considerar 0,5
- Ductibilidad 2 (baja)

**1.2.5.- USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:**

Los terrenos afectados no son susceptibles de aprovechamiento económicamente rentable desde los puntos de vista agrícola, forestal y ganadero, ya que ni posee riegos en la actualidad ni la excesiva salinidad del suelo propicia la posibilidad de crecimiento de plantas. Tampoco reúne condiciones para su aprovechamiento



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

cinagético ni minero, ni sería aconsejable su uso para esos fines debido a la proximidad de áreas urbanas habitadas.

USOS:

El uso que tienen los terrenos objeto del presente Plan Parcial es de vertedero incontrolado.

INFRAESTRUCTURA:

a) Carreteras y caminos:

Se conservan las infraestructuras ejecutadas en desarrollo del Proyecto de Urbanización de la fase 3ª polígono A, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Mazarrón. Algunos de los viales actualmente se encuentran en perfecto estado de uso, hasta el punto que recientemente ese Ayuntamiento ha pavimentado el más importante de los mismos, denominándolo "desvío de Bahía" que muy pronto supondrá una de las vías más importantes de Puerto de Mazarrón. El resto de viales y servicios se encuentran en estado de deterioro por el paso del tiempo y la ausencia de mantenimiento.

b) Red eléctrica:

Hay algunos centros de transformación de los cuales es posible que solo se pueda reutilizar el sitio donde se encuentran, por ser obsoletos y el estado en que se encuentran.

c) Red de abastecimiento:

Hay algo del trazado de una red de abastecimiento que no se va a poder reutilizar por los materiales empleados en su ejecución y su abandono.

d) Red de saneamiento:

Hay algo del trazado de la red de saneamiento pero habrá que reestudiar para poder adaptarla a las nuevas exigencias de la empresa suministradora.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV 2008  
Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

e) Red de teléfonos:

Desconocemos si existe algo de trazado, pero al igual que las redes anteriores es de dudosa reutilización en caso de su existencia.

**1.2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:**

Según consta en la Gerencia del Catastro, los propietarios de la totalidad del sector o Polígono de las fases 3ª y 5ª del Plan Parcial son los que figuran en el apartado 3.2, de la presente Memoria.

**1.3.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION**

**1.3.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR**

De acuerdo con los Antecedentes que se han mencionado, la situación urbanística actual del ámbito del Sector "S-03-04. Ordenación Bahía fases 3ª y 5ª" deriva de forma inmediata del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón resultante de la Revisión aprobada en 1989 y 1991 (Toma de conocimiento por la Consejería del Texto Refundido del PGOU el 24-05-94) y de forma mediata y en origen, del denominado Plan Parcial Ordenación Bahía, cuya tramitación y aprobación definitiva en 1973, estando vigente la Ley de 12 de Mayo de 1956, instó en su día la mercantil Hoteles Bahía Mediterráneo, S.A.

**1.3.2.-CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.**

En su origen los terrenos tienen la clasificación de Suelo Urbanizable, con Plan Parcial aprobado (más exactamente un Plan Especial Turístico con grado de Plan Parcial), pero en el Texto Refundido del Plan General de Mazarrón se especifica que las fases 3ª y 5ª de Ordenación Bahía se incorporan a ese Plan General con las determinaciones de la Resolución de Aprobación definitiva del Plan General de 17 de Octubre de 1989 y 10 de Mayo de 1991 y la toma de conocimiento por la Consejería

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
1ª Secretaria

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

del Texto Refundido del PGOU el 24-05-94, ajustando edificabilidades y ordenanzas de aplicación.

**1.3.3.- NORMATIVA INTEGRANTE DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

Como se ha expuesto en los antecedentes, La Resolución de la Consejería con fecha 10 de mayo de 1991, establecía que.

".....Las determinaciones de la Resolución que han sido expuestas a información pública son elevadas por el Ayuntamiento de la misma forma, a excepción de la relativa al cambio parcial de uso de la Zona de Apartamentos a uso hotelero-turístico que omite cualquier referencia, si bien disminuye la edificabilidad de la zona de apartamentos de 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a 3 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>, en las parcelas propiedad de la promotora, grafiadas en su alegación.

Esta disminución de edificabilidad residencial, justificaría, en función de las dotaciones previstas, que la reserva de edificabilidad para uso hotelero-turístico, sea del 20%."

".....Debe realizarse, por tanto, un texto refundido del Plan Parcial que recoja las modificaciones introducidas en la Resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas que justifique documentalmente su cumplimiento.....".

Por tanto la normativa integrante del planeamiento general de referencia para este Plan parcial estará constituida por:

1. El texto refundido del PGOU, en el que se incorporaban las determinaciones de la resolución de la consejería de 17 de Octubre de 1989, y que son las siguientes, transcritas literalmente:

*c.1) Se grafían en los planos del Plan General la zonificación de las áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, aparcamientos, etc, del Plan Parcial, teniendo valor prioritario el plano del Plan General sobre el plano del Plan Parcial al cual sustituye y anula.*

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaria,

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

c.2) Se disminuye la edificabilidad residencial del polígono no consolidado en zonas de apartamentos pasando a  $1.07\text{m}^2/\text{m}^2$  ( $3/2.8=1.07$ ) de edificabilidad de parcela neta, en orden a la satisfacción de estándares en cuanto a equipamientos públicos y privados respecto al anexo de planeamiento. Por ello, se ha destinado a uso exclusivo hotelero – turístico el 20 % de la edificabilidad total de la zona de apartamentos, agrupándola en una superficie equivalente al 20 % de la superficie total de la referida zona

Las dotaciones consideradas de cesión obligatoria son las siguientes:

Uso docente y cultural             $16.000\text{ m}^2$

Uso social                             $10.000\text{ m}^2$

Las dotaciones de dominio privado consideradas son las siguientes:

Uso deportivo                     $18.000\text{ m}^2$

Uso comercial                     $10.000\text{ m}^2$

c.3) Se establece un polígono de actuación para el área no consolidada, 3ª y 5ª fase, con un plan de etapas de 4 años (primer cuatrienio de vigencia del Plan General) de plazo para la finalización de la urbanización, incluyendo la ejecución de los espacios libres, puesta en funcionamiento de los equipamientos y servicios, etc. Se fija el sistema de actuación por compensación.

Tipologías arquitectónicas características:

Las ordenanzas correspondientes a la zonificación de este polígono serán las del Plan General con las siguientes modificaciones:

a) Residencial Colectiva de Bloques RCB:

Edificabilidad máxima:    a)  $1,07\text{ m}^2/\text{m}^2$

    b)  $1,25\text{ m}^2/\text{m}^2$

Altura máxima 5 plantas con ocupación del 30% ó 3 plantas con ocupación del 50%

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaría

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

*De la edificabilidad correspondiente a la zona de apartamentos RCB-T se ha destinado un 25% a uso hotelero o terciario-turístico agrupado en un 25% de la superficie del solar.*

*b) Residencial Unifamiliar Unida RUU.*

*c) Equipamiento Terciario/Turístico ET."*

Estas determinaciones deben ser interpretadas y matizadas a la luz de la posterior resolución de 10 de mayo de 1991, en la que la Consejería especificaba, literalmente:

2. Las determinaciones establecidas por la propia Resolución de Mayo del 91.

"Las determinaciones de la Resolución que han sido expuestas a información pública son elevadas por el Ayuntamiento de la misma forma, a excepción de la relativa al cambio parcial de uso de la Zona de Apartamentos a uso hotelero-turístico que omite cualquier referencia, si bien disminuye la edificabilidad de la zona de apartamentos de 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en las parcelas propiedad de la promotora, grafiadas en su alegación.

Esta disminución de edificabilidad residencial, justificaría, en función de las dotaciones previstas, que la reserva de edificabilidad para uso hotelero-turístico, sea del 20%"

"Debe realizarse, por tanto, un texto refundido del Plan Parcial que recoja las modificaciones introducidas en la Resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas que justifique documentalmente su cumplimiento."

**1.3.4.- USOS.**

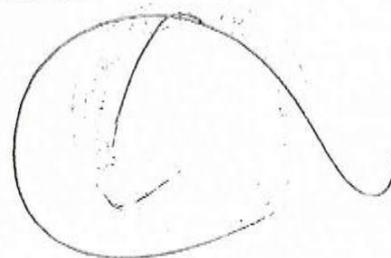
El Plan General determina para el sector los siguientes usos globales:

- a) Uso Global Residencial.
- b) Uso Global Terciario Turístico.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaria.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.3.5.- NIVELES DE INTENSIDAD.**

En el Plan General no se establece para el Sector un nivel de intensidad determinado, sino que este es el resultado de la aplicación de una edificabilidad concreta sobre cada una de las parcelas que componen el sector.

**1.3.6.- APROVECHAMIENTO TIPO.**

Según el Plan General no se establece ningún aprovechamiento tipo para este sector, sino que este es el resultado, como en el apartado anterior, de la aplicación de las edificabilidades concretas de cada una de las manzanas o de las parcelas que componen el sector.

**1.3.7.- NÚMERO DE VIVIENDAS.**

El Plan General no establece un número máximo de viviendas, por lo que este número máximo será el resultado de la aplicación de las ordenanzas sobre las diferentes parcelas que configuran el Plan Parcial.

**1.3.8.- PARAMETROS URBANISTICOS**

1.- Definición del sector (polígono único de la fase 3ª y 5ª del Plan Parcial):

Superficie bruta:	574.541,24 m <sup>2</sup> .
Uso fundamental:	Residencial.
Uso extraordinario:	Los compatibles con el uso fundamental.
Usos incompatibles:	Resto.

2.- Aprovechamiento:

M <sup>2</sup> edificables:	322.168,07 m <sup>2</sup> .
-----------------------------	-----------------------------

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaria.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

3.- Programación:

Suelo Urbanizable Sectorizado con Plan Parcial aprobado en ejecución.

4.- Condiciones:

Tipologías formales.	Residencial colectivo de Bloques y Residencial unifamiliar.
Altura máxima:	3 o 5 plantas (16 m).
Composición:	Estética libre.

5.- Observaciones:

Sistema de actuación:	El Texto Refundido del Plan General delimita un polígono de actuación para estas fases 3ª y 5ª y obliga a completar las cesiones y ejecutar las obras de urbanización, a cuyos efectos fija el sistema de actuación de Compensación.
Otras condiciones:	Ninguna.

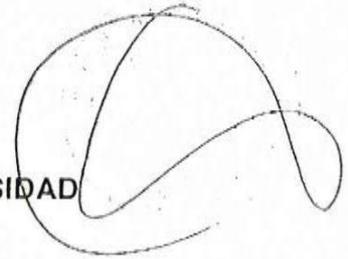
**1.3.9.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL.**

El Texto Refundido del Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones dadas por la ficha Urbanística y por las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, y sus resoluciones complementarias en cuanto a su estructura general, sistemas y ordenación urbanística, tal como se desarrolla en la documentación que se acompaña.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV 2008  
La Secretaria,

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.3.10.- SEÑALAMIENTO DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD**

**RESIDENCIAL:**

El uso fundamental previsto es en consecuencia de la normativa aplicable, el RESIDENCIAL en diferentes tipologías.

En cuanto a los niveles de intensidad son los fijados en el apartado correspondiente, de 301.569,46 m<sup>2</sup> de techo residencial máximo (RCB y RUU) y 20.288,16 m<sup>2</sup> de techo de equipamientos terciario/turísticos (ET), en los que 10.000 m<sup>2</sup> son de reserva comercial obligatoria, por lo que se suman 10.288,16 m<sup>2</sup> de uso turístico. Puesto que podemos establecer como equivalencia de una vivienda = 100 m<sup>2</sup>, tenemos que 301.569,46 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 3.016 viviendas.

**1.3.11.- DIVISION DEL TERRITORIO**

El territorio comprende un único sector, que es el descrito en esta memoria y grafiado en planos, con una superficie de 574.541,24 m<sup>2</sup>.

**1.3.12.- CORRESPONDENCIA CON EL PLAN GENERAL**

El Plan Parcial propuesto no altera ninguna de las determinaciones del planeamiento superior del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón al que desarrolla, cumpliendo con las posteriores resoluciones complementarias.

**1.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

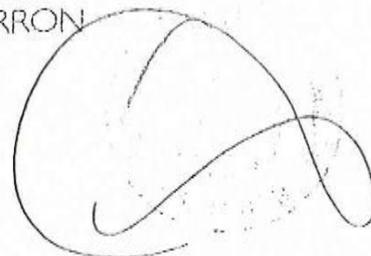
Los objetivos y criterios tenidos en cuenta, para la redacción del presente Texto Refundido del Plan Parcial, son los dados por el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, concretándose en los siguientes puntos:

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaria,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.4.1.- OBJETIVOS**

1. Cumplimiento estricto del Plan General de Mazarrón y de las posteriores resoluciones de la Comunidad Autónoma.
2. Adaptación de los límites a la realidad física del terreno.
3. Cumplimiento de las resoluciones de la Comunidad Autónoma referida a los Equipamientos solicitados
4. Previsión de un 20% de edificabilidad de la zona RCB-T para uso turístico- hotelero

**1.4.2.- CRITERIOS**

Los criterios seguidos para la redacción del presente son de distinta índole pasando a continuación a reseñarlos:

**1.4.2.1.- CRITERIOS DE ORDENACION**

- a) Control del número máximo de viviendas permitidas, de edificaciones y las complementarias al uso principal, así como de su ordenación en base a las determinaciones de rango superior.
- b) Adaptación de las redes de comunicación y acceso, tanto del viario para circulación como del peatonal a la topografía existente, así como el consecuente trazado y dimensionamiento de las redes en base a la población prevista y a la optimización de las mismas.
- c) Protección de las condiciones naturales del terreno, con el menor impacto posible sobre el paisaje y el medio ambiente.
- d) Zonificación de usos adaptándolos a todo el sector de forma proporcional, con objeto de equilibrar las actuaciones.
- e) Viabilidad en cuanto a la gestión del Plan Parcial, a través de una unidad urbanística integrada, con una unidad de ejecución, puesto que se estima que se agiliza la gestión y el desarrollo del Plan.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV 2008  
La Secretaria,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.4.2.2.- CRITERIOS PARA EL DIMENSIONAMIENTO DE DOTACIONES**

El criterio seguido en la redacción del presente Texto Refundido, en este sentido, es el fijado por las Resoluciones de la Consejería de fecha 26 de Octubre de 1989 y 10 de Mayo de 1991.

El cumplimiento de estos estándares citados viene justificado en el ANEXO I.

**1.4.2.3.- CRITERIOS PARA LA LOCALIZACION DE DOTACIONES**

La localización de las dotaciones viene determinada por el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, cuyo grafiado sustituye y anula al del Plan Parcial, tal como consta en su Texto Refundido. .

**1.5.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO**

Dada la naturaleza de texto Refundido en cumplimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU no cabe plantearse ninguna otra alternativa de planeamiento. La escogida por el PGOU tiene por fundamento las características topográficas del terreno, las de urbanización de áreas colindantes y las tendencias del mercado inmobiliario, así como la estructura general del área, en donde se ubica el Plan Parcial, definida por el vial de acceso sobre el que discurren las infraestructuras básicas, y la clasificación del resto de los terrenos limítrofes como urbano, se plantea el viario en base al espacio libre central, sobre el que se apoya el vial de circulación, situando las reservas de equipamiento contiguas a una de las zonas verdes concentrado y próximo al vial de penetración y sirviendo de cierre al P.P.

**1.6.- ZONIFICACION**

El Texto Refundido recoge la zonificación del Plan general distinguiendo las siguientes categorías:

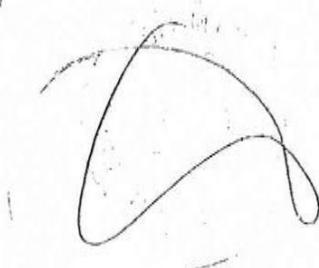
Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

La Secretaria,

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.6.1.- RESIDENCIAL**

Concepto: Los constituyen los terrenos que según la ordenación se destinan a albergar los usos residenciales de tipo unifamiliar o colectivo. (RUU y RCB)

Carácter: Estas parcelas tienen la característica de edificables de uso privado y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente al uso fundamental, residencial, al objeto de definir su edificabilidad y demás parámetros básicos, altura y ocupación.

Se debe reservar el 20% de la edificabilidad residencial asignada a la zona residencial colectiva de bloque turístico (RCB-T), conforme a lo dispuesto en la orden 19/5/91.

**1.6.2.- EQUIPAMIENTO TERCIARIO TURÍSTICO**

Concepto: Los constituyen los terrenos que según la ordenación se destinan a albergar los usos de HOSTELERÍA, ADMINISTRACIÓN, COMERCIAL Y COMUNICACIONES, con usos compatibles de equipamiento recreativo cerrado y equipamientos básicos.

Carácter: Estas parcelas tienen la característica de edificables de uso privado y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente al uso fundamental, al objeto de definir su edificabilidad y demás parámetros básicos, altura y ocupación.

En cumplimiento de la resolución de la Consejería se concreta el USO EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL en las siguientes manzanas:

Manzana 19: 2.160 m<sup>2</sup> t

Manzana 29: 1.944 m<sup>2</sup> t

Manzana 9: 2.896 m<sup>2</sup> t serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m<sup>2</sup> asignados, hasta los 3.096 m<sup>2</sup>, le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

Manzana 33: 3.000 m<sup>2</sup> t, serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m<sup>2</sup> asignados, hasta los 6.480 m<sup>2</sup>, le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

Arquitecto  
de  
Mazarrón.

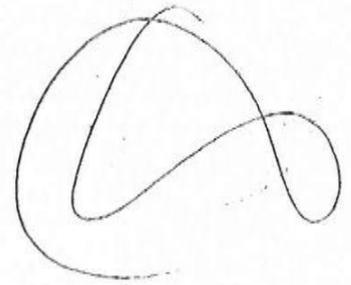
02 NOV. 2009

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

La Secretaria

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.6.3.- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL**

Dentro de esta zonificación se incluyen los terrenos destinados a equipamientos, tal y como a continuación se detalla:

**1.6.3.1.- EQUIPAMIENTOS:**

Concepto:

Se corresponde con las parcelas destinadas, y grafiadas así en el plano correspondiente, a la edificación de las reservas previstas en el PGOU y resoluciones complementarias.

Carácter:

Estas parcelas tienen la característica de edificables y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente a cada uno de estos usos como dotaciones con carácter de servicio público, al objeto de definir su edificabilidad y demás parámetros básicos: altura y ocupación. Se distinguen Equipamientos básicos intensivos (EBI), con este carácter público, y dos Equipamientos básicos extensivos, (E.B.E) de uso deportivo y titularidad privada.

**1.6.3.2.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO**

Concepto:

Se corresponde con las parcelas destinadas, y grafiadas así en el plano correspondiente, a las reservas previstas en el Plan general y resoluciones complementarias con destino a jardines públicos y áreas de juego.

Carácter:

Estas parcelas tienen la característica de terrenos de uso y dominio público. Sobre ellas se establecerá la edificabilidad necesaria para el fin a que se destinan, tales

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaría. 32

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

como: casetas para servicio municipal de parques y jardines, kioscos, templetos y demás construcciones análogas.

**1.6.3.3. VIALES Y APARCAMIENTOS**

Concepto:

Son los terrenos restantes del ámbito destinados a red viaria y/o a aparcamiento.

Carácter:

Terrenos de uso y dominio público.

**1.7.- SERVICIOS A IMPLANTAR EN EL PLAN PARCIAL Y  
CARACTERISTICAS**

Las redes y servicios fundamentales que se prevén el plan parcial son los siguientes:

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

RED DE AGUA

RED DE SANEAMIENTO

RED ELECTRICA

RED DE ALUMBRADO

RED DE TELECOMUNICACIONES

JARDINERIA

El trazado, características y cálculos justificativos de los mismos se detallan a continuación en sus correspondientes apartados:

**1.7.1.- RED VIARIA**

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

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

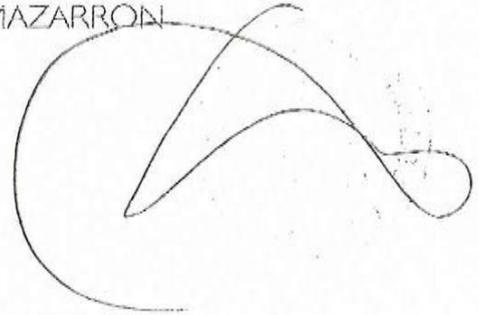
Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009

La Secretaria,

33

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



RED VIARIA INTERIOR.

Está constituida por los siguientes viales:

- Calle tipo 7, de 7,00 m de ancho total, con calzada de 4 m y aceras de 1,50 m.
- Calle tipo 8, de 8,00 m de ancho total, con calzada de 4,00 m y dos aceras, una de 1,5 m y otra de 2,50 m.
- Calle tipo 9, de 9,50 m de ancho total, con una calzada de 4,00 m, aparcamiento de 2,50 m y dos aceras de 1,50 m.
- Calle tipo 10, de 10,00 m de ancho total, con una calzada de 4,00 m, aparcamiento de 2,5 m y dos aceras, una de 2,00 m y otra de 1,50 m.
- Calle tipo 10', de 10,00 m de ancho total, con calzada de 7,00 m y dos aceras de 1,5 m.
- Calle tipo 11, de 11,00 m de ancho total, con calzada de 7,00 m, aparcamiento de 2,5 m y dos aceras, una de 2,00 m y otra de 2,50 m.
- Calle tipo 11', de 11,00 m de ancho total, con calzada de 4,00 m, aparcamiento de 3,50 m y dos aceras de 1,75 m.
- Calle tipo 11'', de 11,00 m de ancho total, con calzada de 7,50 m y dos aceras, una de 1,50 y otra de 2,00 m.
- Calle tipo 12, de 12,00 m de ancho total, con calzada de 4,00 m, dos zonas de aparcamientos de 2,50 m cada una y dos aceras de 1,50 m.
- Calle tipo 13, de 12,50 m de ancho total, con calzada de 7,00 m, aparcamiento de 2,50 m y dos aceras de 1,50 m.
- Calle tipo 13', de 12,50 m de ancho total, con calzada de 4,00 m, dos zonas de aparcamientos de 2,50 m cada una y dos aceras de 1,75 m.
- Calle tipo 15, de 15,00 m de ancho total, con calzada de 7,00 m, dos zonas de aparcamiento de 2,50 m cada una y dos aceras de 1,50 m.
- Calle tipo 15', de 15,80 m de ancho total, con dos calzadas de 4,75 m cada una, mediana central de 0,80 m, aparcamiento de 2,50 y dos aceras de 1,50 m.
- Calle tipo 16, de 16,00 m de ancho total, con dos calzadas de 7,00 m cada una, mediana central de 0,50 y una acera de 1,50 m.



Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

Ayuntamiento  
de  
Mazarrón

02 NOV. 2009

La Secretaria,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**1.7.2.- APARCAMIENTO**

La red de aparcamientos está constituida por bandas de aparcamientos en calles y aparcamientos de superficie. En total el número de aparcamientos es de 1.659 al aire libre en áreas anexas a la vía pública, cumpliendo los estándares exigidos por el Reglamento de Planeamiento de 1978 con la reducción prevista en el art. 7d.) de dicho reglamento. De forma integrada en la edificación se constituirán además un aparcamiento cada vivienda y otro cada 100 m<sup>2</sup> de edificación terciaria por lo que el número total de plazas de aparcamientos en el Plan Parcial será de:

Aparcamientos en vía pública correspondientes a Viviendas	1.559
Aparcamientos en vía pública correspondientes a Terciario	100
Total aparcamientos Vía Pública	1.659

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie mínima de 2,20 x 5,00 m.  
En el proyecto de urbanización se señalará la reserva del 2% de plazas para minusválidos de dimensiones 3,30 x 5,00 por un total de 33 plazas.

**1.7.3.- RED DE AGUA**

Todas las obras de la red de abastecimiento, se realizará en todo caso siguiendo los criterios de la compañía suministradora y explotadora del servicio.

La red de abastecimiento de agua potable está constituida por el entronque a la red general municipal y red de distribución interior de la urbanización hasta las acometidas domiciliarias, bocas de riego y red de hidrantes contra incendios.

El entronque o acometida a la red general se realizará desde las redes perimetrales en el lugar indicado por el servicio municipal de aguas.

La red será tipo mallada de forma que obtenga uniformidad de presiones y mejora del servicio ante posibles roturas o cortes por obras.

Se deberán prever arquetas de acometida frente a cada parcela así como la correspondiente red de incendios con hidrantes cada 200 m.

Es fotocopia fiel a su original.  
Certifico:

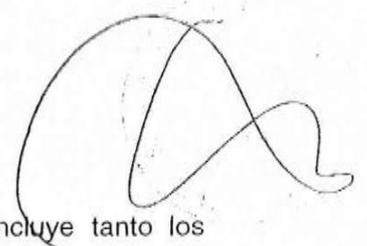
02 NOV. 2009

La Secretaria.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



La dotación a considerar es de 250 litros/habitante diaria, que incluye tanto los consumos domésticos, como riegos, pérdidas y otros. Para las edificaciones rotacionales se considerará una unidad de consumo equivalente cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construible. El coeficiente de punta utilizado será 2,4, lo que equivale a un consumo de la dotación indicada en 10 horas y una composición familiar de 4 miembros de media.

La red de distribución comprende la instalación de un sistema contra incendios y red de riego. Se tendrá en cuenta un caudal de 500 litros/minuto durante 2 horas con una presión mínima de 10 mca.

Los diámetros interiores mínimos serán de 80 mm para la red de distribución y contra incendios y de 63 mm para la red de riegos y ramales secundarios.

Las tuberías de la red se construirán con tuberías de polietileno, con junta y sobre lecho de arena, y teniendo un recubrimiento al menos de 80 cm, sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente, a una presión de 2 atmósferas.

#### 1.7.4.- RED DE SANEAMIENTO

Todas las obras de la red de saneamiento, se realizará en todo caso siguiendo los criterios de la compañía suministradora y explotadora del servicio.

El esquema de trazado queda grafiado en los planos correspondientes y ha sido diseñado en función de las características topográficas de los terrenos.

Se prevé la instalación de una red para la evacuación de aguas pluviales. Se mejorará la existente y a ella se entroncarán los ramales de nueva creación que se estiman necesarios, siempre que sea posible, previéndose su vertido al mar.

Además de ello se dispone una red completa de saneamiento para las aguas residuales que conducen éstas hasta la estación depuradora.

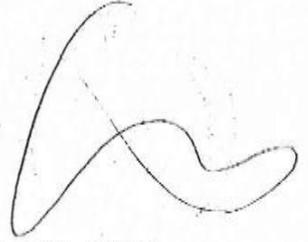
Para la evacuación de pluviales se dispone de una red de nueva creación que tenga capacidad de absorción de las aguas procedentes de las fincas colindantes evitando así las inundaciones de este sector como sucede en la actualidad.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



Se preverán arquetas de acometida frente a parcelas, pozos de registro cada aprox. 50 metros y en los cambios de dirección y pendiente.

El diámetro mínimo de la red será de 300 mm. Las acometidas desde parcelas serán de 200 mm de diámetro.

**Bases de Cálculo:**

- Caudal de aguas fecales: se considerará una dotación por habitante y día de 250 litros, con un coeficiente de punta de 2.4 y una composición familiar de 4 personas por vivienda. Para las dotaciones se considerará una vivienda equivalente cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida:

$$Q_f = 3.218 \times 4 \times 250 / 10 \times 60 \times 60 = 89.39 \text{ l/sg}$$

- Caudal de aguas de lluvia: A continuación se consideran las aguas de lluvia que se precipitan sobre cubiertas y patios de las edificaciones que irán a verter sobre la red a construir, como es práctica habitual en este tipo de construcción. Aquí no se considera la lluvia que pueda caer en las calles o zonas de parcela sin edificar, pues esta irá a las calles, así como los aportes de agua de las cuencas superiores y externas, para esta agua deberá diseñarse un sistema de drenaje específico y diferente del previsto en este apartado:

Para el cálculo del caudal de agua de lluvia que se precipita sobre las cubiertas y patios se considera la hipótesis de 60 l/sg/Ha, con un coeficiente de escorrentía de 0.62, valores similares a los aceptados por los servicios técnicos municipales en proyectos de la zona. Considerando que la superficie de las parcelas edificables es de 321.181,95 m<sup>2</sup>, y teniendo en cuenta que la ocupación de las parcelas puede llegar al 50%, tendremos que el caudal de lluvia será de:

$$Q_p = 60 \times 0.5 \times 32.118195 \times 0.62 = 597.40 \text{ l/sg}$$

- Suma de caudales: el caudal total aportado sobre la red de alcantarillado a construir vendrá dado por:

$$Q_t = Q_f + Q_p = 89.39 + 597.40 = 686.79 \text{ l/sg}$$

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

FECHA  
LUGAR

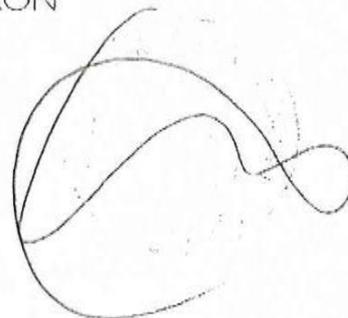
02 NOV. 2009

La Secretaria,

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA



**Características de la red.**

Las tuberías de la red se construirán con tubos de PVC color teja, con junta de goma y sobre lecho de arena, pero siempre siguiendo los criterios de la compañía suministradora, procurando que la pendiente de la red se adapte a la del vial por donde discurre cuando esto sea posible, con una pendiente mínima del 2%, y teniendo un recubrimiento a menos 1 m, sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente. Las zanjas se rellenarán con productos seleccionados de la excavación que no tengan áridos mayores de 5 cm, y se compactarán hasta alcanzar el 95% del ensayo proctor normal.

**1.7.5.- RED ELECTRICA.**

El esquema de trazado queda grafiado en los planos correspondientes. A partir de la línea aérea del sistema general hasta la urbanización, se prevé el soterramiento de la línea en media tensión hasta los centros de transformación desde donde se distribuye la red interior hasta las acometidas domiciliarias y a la red de alumbrado público yendo todo el cableado subterráneo.

El cable subterráneo de media tensión irá ubicado en una zanja de 1.10m de profundidad y 0.60 m de ancha. Los cruces de calzadas se ejecutarán embutiendo el cable en un tubo hormigonado o pasatubos.

Centros de Transformación: Los Centros de Transformación se situarán en las parcelas donde sean necesarios según estudio técnico realizado para este Plan Parcial.

Redes de Baja Tensión: Las redes de baja tensión estarán formadas por una serie de anillos cerrados que partiendo de los cuadros de baja tensión de transformadores, rodean las distintas manzanas para dar servicio a los cuadros generales de protección situados a la entrada de los edificios, o a los armarios tipo urbanización en las manzanas de dúplex.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN

02 NOV. 2009

Secretaría

38

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

El suministro será a 380 voltios, en trifásico, estando formados los cables por una terna de fase y 6 neutro, con tensiones de 380 voltios entre fases y 220 voltios entre fase y neutro.

**Bases Genéricas de Cálculo:**

Las redes eléctricas de baja tensión se calculan como anillos cerrados, capaces de suministrar las potencias demandadas en cada cuadro general de protección o armario tipo urbanización, con una pérdida de potencia inferior a 10 voltios que corresponde al 5%. La potencia demanda en cada punto de consumo se evaluará en función de las viviendas y locales que de él se suministren aplicando los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

**1.7.6. ALUMBRADO PUBLICO**

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

Nivel luminoso mínimo (lux)

Calles 8 y 10	25
Resto de calles	20
Parques, jardines, paseos	15

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

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

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaría.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

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

**Situación Centros de Maniobra:**

Los cuadros de protección y medidas del alumbrado público, se instalarán en las fachadas de los centros de transformación, de la forma usual al resto de las instalaciones de este tipo de la ciudad. Constarán de dos armarios: uno, para los contadores de activa y reactiva, y protección general, y otro armario de maniobra del alumbrado público. El cuadro de maniobra será para dar servicio a dos circuitos de alumbrado permanente y reducido, en sus modalidades de manual y automático, para lo cual dispondrá de reloj programable y célula fotoeléctrica, protegido todas las fases y circuito con sus correspondientes fusibles e interruptores magnetotérmicos.

**Características de las redes:**

El alumbrado público estará formado por las correspondientes redes y puntos de alumbrado.

Las redes serán subterráneas, formadas por canalizaciones de plástico corrugado protegidos de hormigón, con las secciones tipo en aceras y cruces de calzadas que fija el reglamento de baja tensión. Los conductores serán de cobre electrolítico para 1000 voltios con aislamiento y cubierta de PVC; el suministro será trifásico a 380 voltios, conectando cada punto de luz entre fase y neutro compensando las fases. La sección mínima será de 6 mm<sup>2</sup>. El cálculo de las secciones necesarias se hará para no sobrepasar las caídas máximas de tensión admisibles, aunque se comprobará la intensidad máxima admisibles por los conductores. Se colocarán arquetas de hormigón prefabricado en las bases de las farolas y arquetas registrables en los campos de alineación y cruces de calzadas, donde se preverá un tubo de reserva. Los báculos serán de chapa galvanizada de al menos 3 mm de espesor, de color blanco, conectados a tierra individualmente con picas de 2 m de longitud y 16mm de diámetro y cable de cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup>.

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

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:

Imprenta de  
México

02 NOV 2009

1ª Secretaria.

40

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

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

**1.7.7.- JARDINERIA**

Se proyecta en el Plan Parcial el tratamiento de las zonas ajardinadas de los espacios de uso público y del viario, de forma adecuada a cada caso, incorporando las obras de fábrica precisas, rellenos de tierra vegetal, arbolado y plantaciones adecuados a la climatología del lugar.

**1.7.8.- TELEFONIA.**

Paralelamente a la red eléctrica, y en subterránea se proyectará la línea de tendido telefónico conforme a las disposiciones de la compañía suministradora.  
Características de las redes: las redes de telefonía, serán del tipo subterráneo, no admitiéndose postes en la vía pública o cruces aéreos, no obstante se admitirá en las fachadas las cajas de distribución y las acometidas domiciliarias.

**1.8.- CUMPLIMIENTO LEY 5/1.995, de obligado cumplimiento según su Disposición Transitoria Segunda, párrafo 1ª.**

El Plan Parcial así como los Proyectos de Urbanización que lo desarrollan eliminarán las posibles barreras arquitectónica que puedan tener su origen en los propios elementos de Urbanización, o en el mobiliario urbano, tanto en planta como en alzado, según lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 5/1.995.

Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres cumplirán así mismo con lo dispuesto en esta Ley para la supresión de barreras urbanísticas.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
1ª Secretaria.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRÓN

MEMORIA

Las vías, los parques y los demás espacios de usos públicos, estarán adaptados a las condiciones que establece esta ley y por lo tanto suprimirán las barreras arquitectónicas.

Los Proyectos de Urbanización se desarrollarán cumpliendo con las determinaciones dadas en la Ley 5/1.995, que son las siguientes:

- Anchura mínima itinerarios peatonales = 1,50 m.
- Anchura mínima calzadas de circulación = 4,00 m para un sentido.
- Anchura mínima calzadas de circulación = 7,00 m para dos sentidos.
- El mobiliario urbano cumplirá el artículo 10.

**En cumplimiento del art. 8, 9, 10 de la Ley se hace constar:**

1. El Plan Parcial garantiza la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público.
2. De igual modo, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias cumplirán lo especificado en el punto anterior, y, al ejecutar las determinaciones contenidas en los planes, eliminarán, de acuerdo con lo señalado en las disposiciones de desarrollo de la presente Ley, las posibles barreras que puedan tener su origen en los propios elementos de urbanización, o en el mobiliario urbano, tanto en planta como en alzado.
3. Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres permite su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.
4. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, se adaptan de modo gradual a las reglas y condiciones establecidas. Las entidades locales elaborarán planes especiales de actuación que adaptan las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las normas de accesibilidad. Con esta finalidad, los proyectos de presupuestos, así como los de los demás entes públicos, deberán en cada ejercicio económico las consignaciones necesarias para la financiación de dichas adaptaciones.

Las disposiciones sobre el diseño de los elementos de urbanización, entendidos como cualquier componente de las obras de urbanización referentes a

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto

Es fotocopia de un original  
Certifico:  
02 NOV. 2009  
La Secretaria,

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

pavimentación, alcantarillado, saneamiento, distribución de la energía eléctrica, abastecimiento y distribución de agua y todas aquellas que materialicen las indicaciones del ordenamiento urbanístico, se desarrollan reglamentariamente, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Anchura mínima de los itinerarios peatonales existentes, como aceras u otros, de 1,50 metros.
  - b. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido es superior 4,00 metros y en las de dos sentidos superior a 7,00 metros.
5. Señales verticales. Los elementos verticales de señalización e iluminación se sitúan de forma que no constituyan obstáculo para invidentes y personas con movilidad reducida.
  6. Amueblamiento urbano. Todo tipo de elementos de amueblamiento y uso público, tales como asientos, cabinas, fuentes, papeleras, kioscos, u otros elementos de esta naturaleza se diseñan y ubican de forma que no constituyan obstáculo para el desplazamiento de personas con limitaciones.
  7. Las especificaciones técnicas de diseño y ubicación del mobiliario urbano son las que reglamentariamente se establezcan, ubicándose de tal manera que permiten un espacio libre de circulación para viandantes con una anchura mínima de 1,20 metros y una altura mínima de 1,75 metros.
  8. Protección y señalización. Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatona (zanjas, andamios o análogos) queda señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación, de manera que son advertidas con antelación por personas con movilidad reducida.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
02 NOV 2009  
La Secretaria.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

Todo recorrido o acceso que, provisionalmente, quede obstaculizado o anulado según se señala en el apartado anterior, se sustituirá por otro alternativo de características tales que permiten su uso por personas de movilidad reducida.

**1.9.- PROGRAMA DE EDIFICACION.**

La construcción del Plan Parcial se llevará a cabo durante un programa de 4 años de duración, que coincide con el de la única etapa en la que se prevé la ejecución del Plan y que se desarrollará en su apartado específico del Plan de Etapas.

**1.10.- CONCLUSION A LA MEMORIA.**

Con lo expuesto anteriormente se da por concluida la presente memoria, primera parte de la documentación exigida para los Planes Parciales.

Cartagena, Noviembre de 2008

EL ARQUITECTO



IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ



Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

02 NOV. 2008  
La Secretaria. 14