



TOMO I: MEMORIA

TOMO II: CÉDULAS

TOMO III: PLANOS

TOMO IV: CUADROS

**TOMO V: ANEXO 10 - INFORME PREEXISTENCIAS BAHÍA**

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

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713

**INFORME**

**PLAN PARCIAL ORDENACION BAHIA**

**FASES 3 Y 5**

**PUERTO DE MAZARRON**



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

## INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713

### 1.- OBJETO.

Se redacta el presente informe a solicitud de la Junta de Compensación del Plan Parcial Ordenación Bahía fases 3 y 5, con el objeto de establecer la operatividad y estado de funcionalidad de los servicios urbanísticos existentes en el sector y más en concreto, alrededor de las manzanas 32 y 29 entre las calles Islas de Cuba, Martinica, Barbados y Capri.

En la manzana 32 existe en la actualidad una urbanización residencial ocupada y en funcionamiento. En la 29 existe una edificación abandonada que en su momento estuvo dedicada a la restauración y al ocio.

En la documentación gráfica que se acompaña, se reflejan los servicios existentes en la actualidad, especialmente en lo que se refiere a saneamiento, pluviales y media tensión.

### 2.- SANEAMIENTO:

Existe una red separativa de saneamiento. Por la situación de los pozos parece que la acometida a la red municipal se produce en la calle Isla de Bahamas y en la calle Isla de Cuba, que a su vez continúan con la red municipal existente.

Hay que decir que el estado tanto de los pozos como de los tubos no es muy fiable, dado que tienen 25 o 30 años de antigüedad y son de cemento. Para un diagnóstico más preciso se necesitaría un estudio de un laboratorio homologado y creo que sería un costo inútil por todos los aspectos que se comentan a continuación.

En el proyecto, la red de saneamiento, se debe solucionar según los informes de las compañías y del propio ayuntamiento acometiendo en el punto de entronque que se facilita y que es la estación de bombeo existente en el centro de la urbanización.

Ello obliga a un diseño de las conducciones, en cuanto a diámetros y pendientes que no coincide con lo existente cuya definición se hizo hace muchos años y respondiendo a otros parámetros de partida.



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

## INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713

En el caso que fuera posible mantener las conducciones existentes, ello conllevaría la necesidad de realizar algún bombeo para conectar al resto de la urbanización y esta solución es definitivamente más cara que la demolición de las tuberías existentes además de que el Ayuntamiento no se haría cargo de dichos bombeos.

Pero lo que ya no deja ninguna duda acerca de la posibilidad de mantener las conducciones de saneamiento existentes es el hecho de que en la actualidad el Ayuntamiento aconseja la ejecución de las conducciones con tubería de PVC para evitar un problema endémico de la zona y es el vertido de las aguas salobres que se filtran en las conducciones a las depuradoras.

Además y para despejar cualquier duda que aun pueda existir referente a la necesidad de realizar nuevas conducciones de saneamiento, el hecho de que, como se establece a continuación, la red de pluviales es de todo punto inservible, obliga a la realización de zanjas nuevas para su construcción y queda absolutamente fuera de toda lógica constructiva y económica plantear hacer estas zanjas y mantener las conducciones de saneamiento.



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

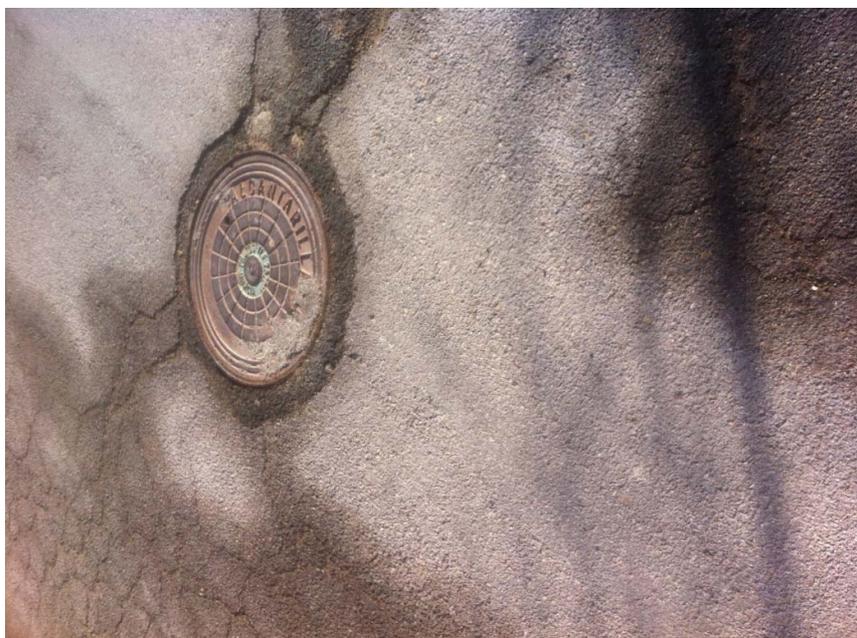
FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713

### 3.- PLUVIALES:

Tal y como se refleja en las fotografías, la mayor parte de los imbornales o han dejado de existir o están atrancados desde hace muchos años. Esto hace que la conducción de pluviales que pueda existir sea totalmente inservible sin ningún lugar a dudas.

Además, también estas conducciones deben ser de PVC y con toda seguridad y dada la edad de lo existente, son tubos de hormigón.



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713

## **4.- PAVIMENTACIONES: Aceras y Asfalto**

Tal y como se recoge en las fotografías, el estado general de las aceras en la manzanas en las que se ejecutaron, reflejan el paso del tiempo y no parece aconsejable mantener ese aspecto en una urbanización de nueva ejecución.

El estado del asfalto es mucho peor que el de las aceras. De hecho y de forma generalizada aparece cuarteado y con zonas hundidas posiblemente por la aparición de blandones en los rellenos. Habría que hacer un fresado generalizado con reparaciones puntuales de los hundimientos y una capa de rodadura nueva sobre todo.

Pero a mayor abundamiento, el estado de rasantes del proyecto no coincide con el existente por lo que se hace imprescindible levantar y ejecutar en concordancia con lo proyectado tanto aceras como asfalto.

Tanto más cuanto que aunque su estado fuera perfecto, hay que realizar zanjas nuevas para los servicios de agua y telecomunicaciones lo que hace necesaria la demolición de los pavimentos existentes.



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

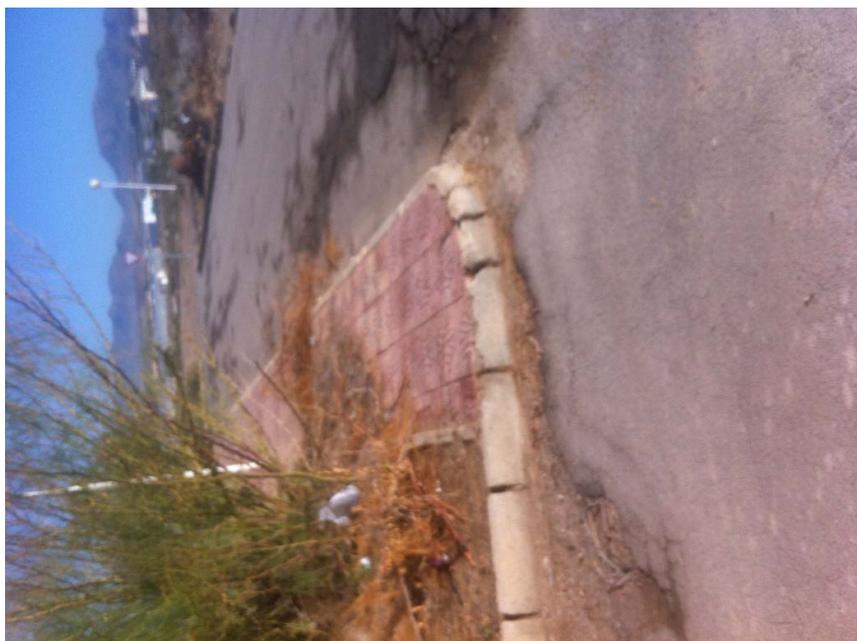
FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

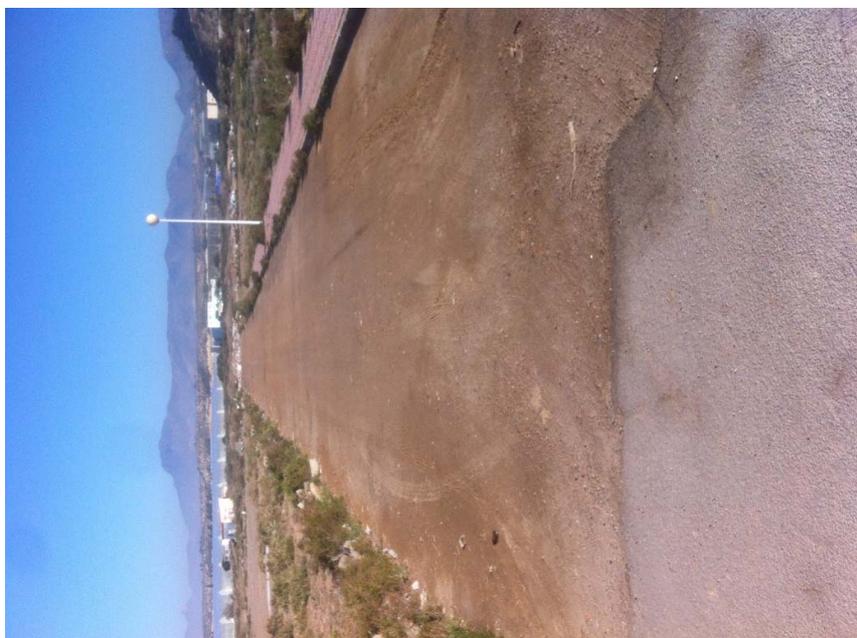
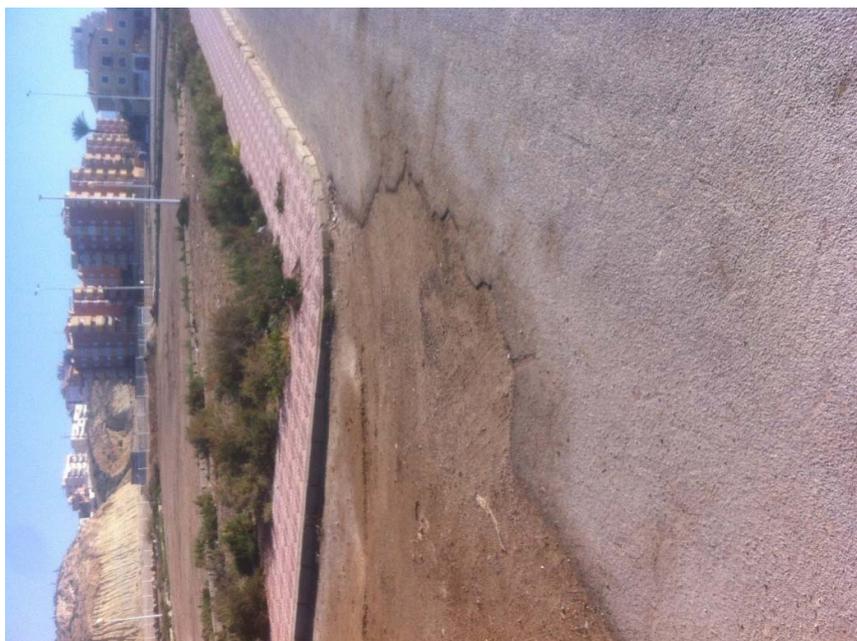
FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

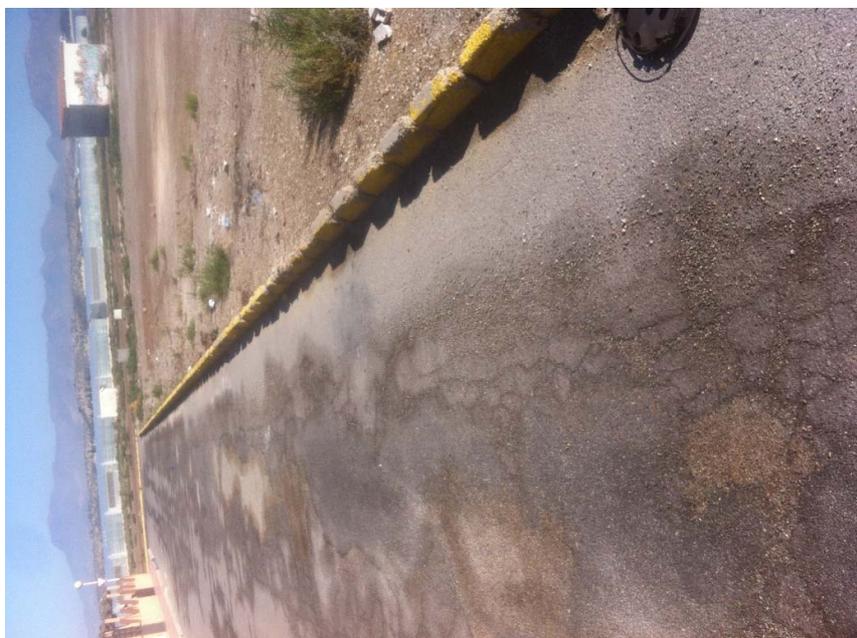
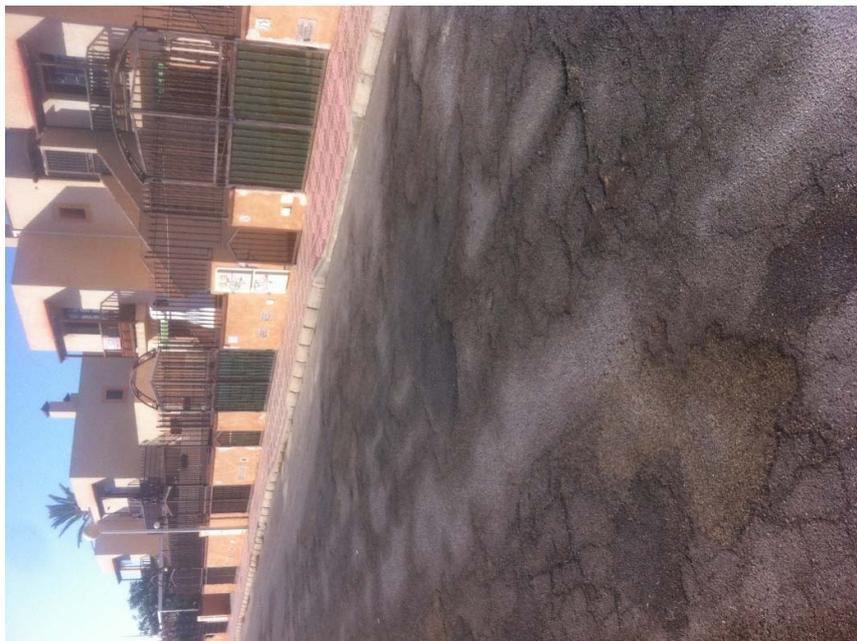
FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713

## 5.- ELECTRICIDAD: Alumbrado y Baja Tensión

Estas dos instalaciones discurren por las aceras aparte de algún cruce de calzada. Habiendo quedado establecida la necesidad de demoler los pavimentos de acera y asfalto existentes para la colocación de las conducciones de saneamiento y pluviales en la calzada y las de agua potable y telecomunicaciones en las aceras, no existe ninguna otra posibilidad que no sea la demolición de estas instalaciones, dado que son las más superficiales de las que discurren por las urbanizaciones.

Por otro lado en la actualidad existen 11 farolas de un modelo ya obsoleto que parecen en buen estado de funcionamiento y otras tantas rotas. Y en cualquier caso, no tienen la altura ni el diseño lumínico adecuado, ni tiene sentido dado el escaso valor de ese número de farolas mantenerlas en vez de dotar a la urbanización de un modelo coherente de alumbrado viario.



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

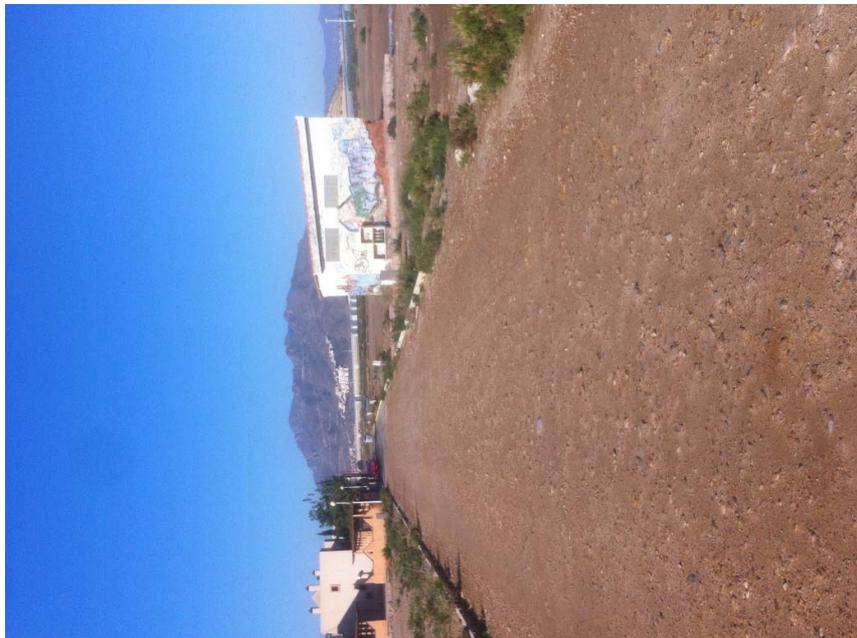
ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713

## 6.- ELECTRICIDAD: Media Tensión y Transformadores

Únicamente existe en la zona un CT en funcionamiento en la actualidad en la calle Isla Martinica que alimenta la manzana 32 y posiblemente también la 29. Este CT es actualmente propiedad de Iberdrola y habría que hablar con ellos para utilizarlo en la medida de lo posible para la urbanización, lo que con total seguridad nos llevaría a modificaciones del mismo a gusto de la compañía para hacerlo compatible con el resto de la urbanización.

Es decir que no permitirá que ese CT se quede tal y como está y se hagan otros cerca para el resto de la urbanización porque carece de lógica.

En cualquier caso la caseta que alberga el transformador está bastante deteriorada y necesita reparaciones de bastante calado con lo que casi es mejor plantearse la colocación de un CT prefabricado.



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

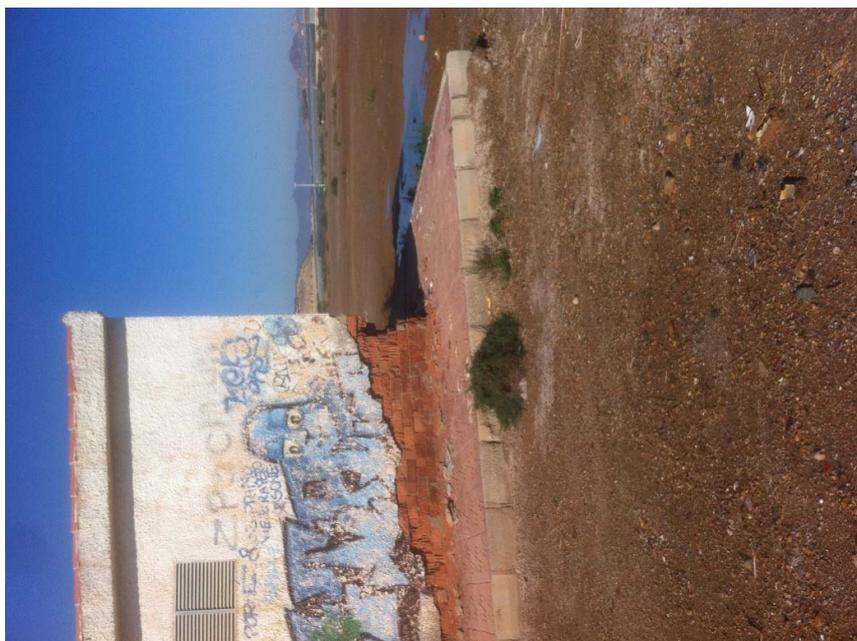
FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

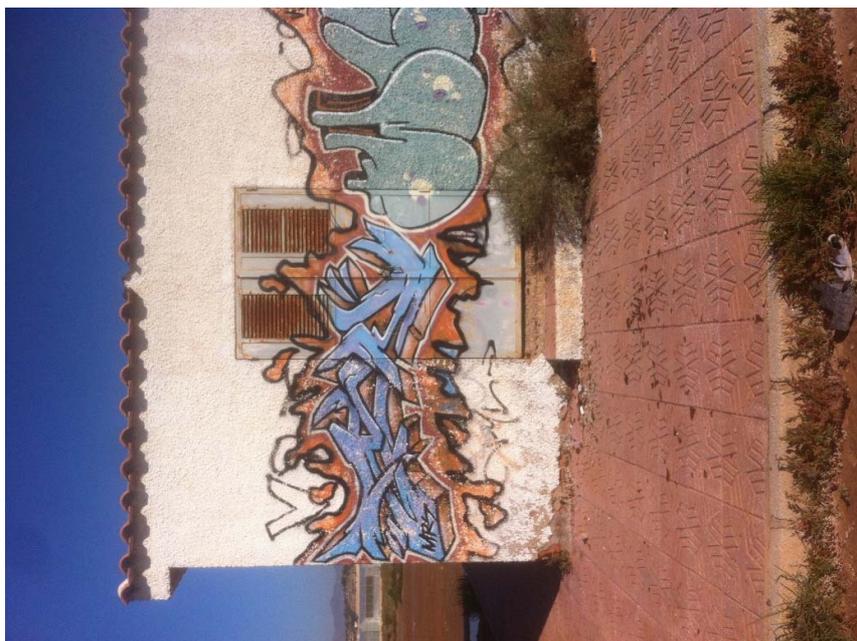
FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83

# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

## INFORME

DON IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 713

### 7.- EN CONCLUSION:

Ninguna de las instalaciones preexistentes en el ámbito del Plan Parcial Ordenación Bahía Fases 3 y 5 se puede incorporar a las que haya que ejecutar para la urbanización de dicho sector.

En resumen, la conclusión a la que se llega, se debe fundamentalmente a los siguientes motivos:

- Edad de las obras existentes que implica deterioro de los materiales.
- Modificaciones en los puntos de entronque actuales con los que debieron existir originalmente, lo que supone cambios en los diseños específicos de las redes en cuanto a diámetros y profundidades de las mismas.
- Materiales no adecuados.
- Imposibilidad de mantenimiento de algunas por necesidad de demolición de otras.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, firmo el presente

En Cartagena a 16 de noviembre del 2015.



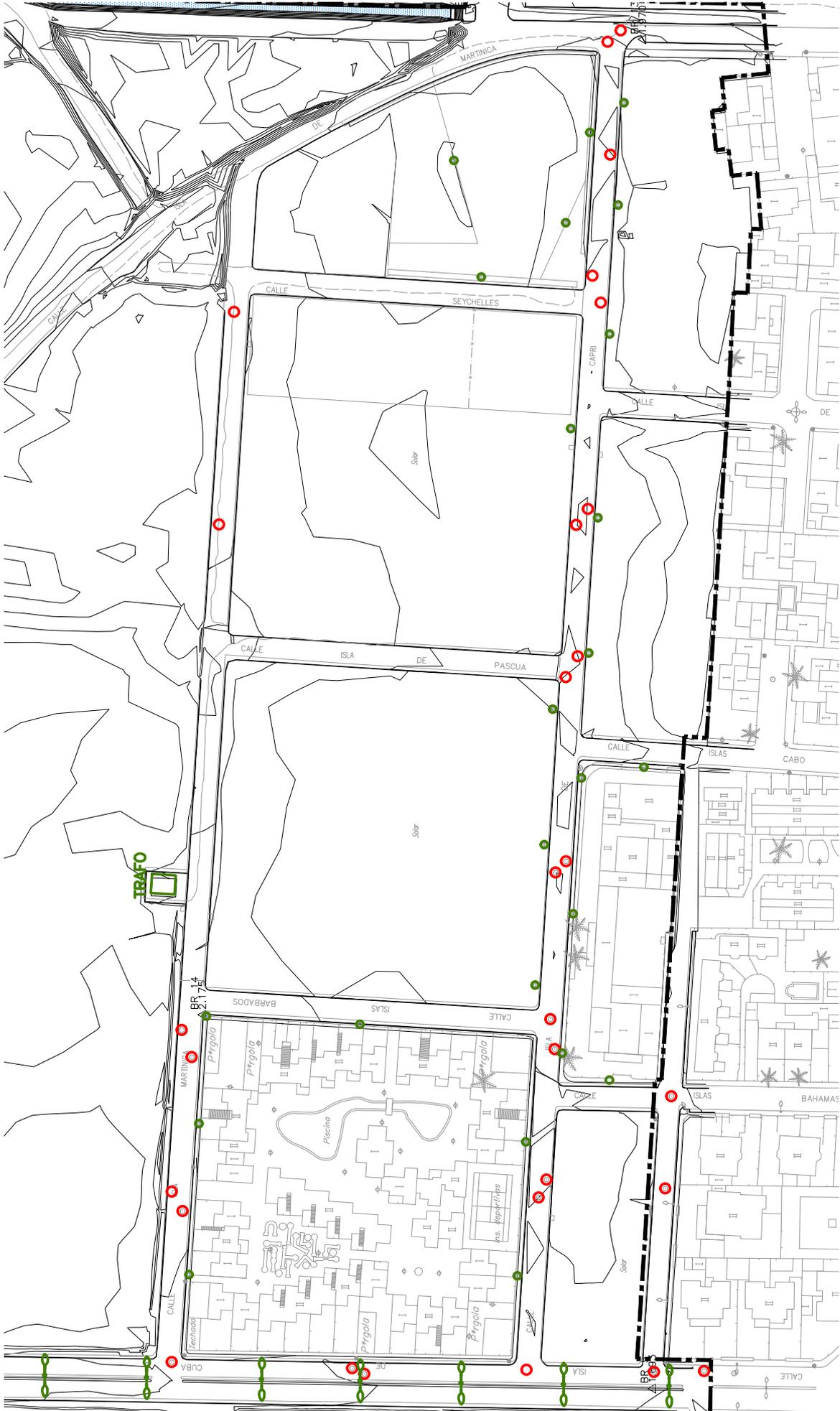
Fdo: Ignacio García-Marcos Álvarez



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83



- POZOS SANEAMIENTO Y PLUVIALES
- FAROLAS