

# **PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGOU DE MAZARRÓN**

---

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN DE ACTUACIÓN

CUADROS RESUMEN

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

## ÍNDICE

<b>INDICE DE PLANOS .....</b>	<b>6</b>
<b>MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>7</b>
1. OBJETO .....	7
2. BASES LEGALES .....	7
2.1. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE .....	8
2.2. LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA.....	8
2.3. LEGISLACIÓN Y REGLAMENTOS ESTATALES DE APLICACIÓN SUPLETORIA ....	9
2.4. NORMATIVA DE RÉGIMEN LOCAL .....	9
2.5. PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y OTRO PLANEAMIENTO .....	9
3. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	10
3.1. ENTIDADES PROMOTORAS .....	10
3.2. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN.....	10
4. ANTECEDENTES .....	13
5. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y DETERMINACIONES SOBRE EL ÁMBITO .....	16
5.1. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	16
5.2. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO.....	16
5.3. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO SEGÚN PGOU .....	19
6. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.....	20
6.1. TOPOGRAFIA .....	20
6.2. GEOLOGÍA Y SUELO .....	20
6.3. CLIMATOLOGIA.....	20
6.4. CARACTERÍSTICAS BIOLÓGICAS.....	20
6.5. GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA .....	21
7. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS .....	22
7.1. USO DE LOS TERRENOS.....	22
7.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	22
8. AFECCIONES .....	23
8.1. CAUCES.....	23
8.2. COSTAS.....	24
8.3. VÍAS PECUARIAS.....	24
9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	24
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>25</b>
10. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION .....	25
11. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL .....	26
<b>MEMORIA DE ORDENACION.....</b>	<b>27</b>

12.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	27
13.	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN REFERIDOS AL PGOU. .....	27
13.1.	OBJETIVOS.....	28
13.2.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN .....	28
13.3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	29
13.4.	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	30
14.	APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.....	30
14.1.	APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA .....	30
14.2.	PRIMA DE APROVECHAMIENTO SEGÚN TRLSRM.....	31
14.3.	EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL ÁMBITO .....	33
15.	CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.....	34
15.1.	RESERVA DE ESPACIOS LIBRES.....	34
15.2.	RESERVA DE EQUIPAMIENTOS .....	35
15.3.	RESERVA PARA APARCAMIENTOS .....	35
15.4.	CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....	36
15.5.	ESPACIOS PARA CONTENEDORES DE BASURA .....	36
<b>NORMAS URBANÍSTICAS .....</b>		<b>37</b>
16.	NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA .....	37
16.1.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	37
16.2.	FUNDAMENTOS LEGALES. NORMATIVA SUPLETORIA .....	37
17.	NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES .....	38
17.1.	NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES AMBIENTALES .....	38
17.2.	NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES.....	40
17.3.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 9/2006 .....	40
18.	NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN .....	41
18.1.	TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	41
18.2.	GESTIÓN DEL SECTOR, CONSIDERADA COMO UNA ACTUACIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA .....	41
19.	NORMAS DE URBANIZACIÓN .....	44
19.1.	REQUISITOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN .....	44
19.2.	NORMAS DE ACCESIBILIDAD.....	53
20.	NORMAS DE EDIFICACIÓN .....	58
20.1.	GENERALIDADES, OBJETO Y ÁMBITO .....	58
20.2.	FUNDAMENTOS LEGALES, NORMATIVA SUPLETORIA .....	60
20.3.	ESTUDIOS DE DETALLE.....	60
20.4.	PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.....	61
20.5.	CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.....	61

20.6.	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN VOLUMEN Y USO .....	61
20.7.	USOS PORMENORIZADOS .....	61
20.8.	NORMAS PARTICULARES DE ZONAS .....	64
<b>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO .....</b>		<b>77</b>
1.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO .....	77
2.	RESUMEN DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	79
3.	FINANCIACIÓN DE OBRAS DE SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS .....	79
<b>PLAN DE ACTUACIÓN .....</b>		<b>80</b>
1.	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN .....	80
1.1	PLAZOS Y ETAPAS .....	80
1.2	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN .....	80
1.3	SISTEMA DE GESTIÓN DEL PLAN .....	81
2.	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN .....	81
3.	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN .....	82
4.	CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	82
<b>CUADROS RESUMEN .....</b>		<b>83</b>
<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>		<b>84</b>
1.	JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN .....	84
2.	METODOLOGÍA .....	85
3.	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS POR LA IMPLANTACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS O LA PUESTA EN MARCHA Y LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS RESULTANTES .....	87
4.	ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN .....	99
 <b>ANEXO 1: INFORMES RECIBIDOS</b>		
 <b>ANEXO 2: SOLICITUDES Y RESPUESTAS DE PUNTOS DE ENTRONQUE</b>		
 <b>ANEXO 3: ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA INUNDACIÓN DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGMO DE MAZARRÓN (MURCIA)</b>		
 <b>ANEXO 4: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA INUNDACIÓN DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGMO DE MAZARRÓN (MURCIA)</b>		



**ANEXO 5: INFORME DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, ARQUITECTURA Y VIVIENDA EN CONTESTACIÓN A LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA INUNDACIÓN DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGMO DE MAZARRÓN (MURCIA)**

<b>INDICE DE PLANOS</b>
-------------------------

- I-1. SITUACIÓN
- I-2. TOPOGRÁFICO
- I-3. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I-4. CATASTRAL
- I-5. PLANEAMIENTO VIGENTE, PGOU
- I-6. PLANEAMIENTO VIGENTE, PAU
- I-7. CESIONES DOTACIONALS, PAU
- O-1. CESIONES DOTACIONALES
- O-2. ORDENACIÓN
- O-3. ESTRUCTURA VIARIA
- O-4. CIRCULACION RODADA
- O-5. SECCIONES TRANSVERSALES
- O-6. ALINEACIONES Y RASANTES
- O-7. PERFILES LONGITUDINALES
- O-8. RED DE ABASTECIMIENTO
- O-9. RED DE SANEAMIENTO
- O-10. RED DE MEDIA TENSIÓN
- O-11. RED DE BAJA TENSIÓN
- O-12. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- O-13. RED DE TELECOMUNICACIONES
- O-14. SUPERPOSICIÓN SOBRE CATASTRAL
- O-15. SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE
- O-16. RED DE RIEGO
- G-1. GESTIÓN

<b>MEMORIA INFORMATIVA</b>
----------------------------

## **1. OBJETO**

---

El objeto de la presente Memoria y de todos los demás instrumentos que configuran el presente documento, es la ordenación detallada del sector S-05-01 de suelo urbanizable no programado del PGOU de Mazarrón cuyo Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) que el presente proyecto desarrolla se encuentra tramitado y aprobado definitivamente, de modo que, contengan todas las determinaciones necesarias y suficientes para su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico que se diseña en el Plan General.

## **2. BASES LEGALES**

---

El marco legal que más directamente incide y se debe tener en cuenta para su cumplimiento en las determinaciones y para la redacción del presente documento es el que emana del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia , aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio (en adelante TRLSRM).

En aquellos aspectos no especificados en el TRLSRM será de aplicación subsidiaria el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, de acuerdo con la disposición final tercera del TRLSRM y sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de los Reglamentos de Gestión y de Disciplina urbanística (aprobados, respectivamente, por los Reales Decretos 3288/1978, de 25 de agosto, y 2187/1978, de 23 de junio).

Los rasgos principales del marco jurídico aplicable a la presente modificación vienen definidos por las siguientes normas:

## **2.1. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE**

- (TRLSRM) Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.
- Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad de edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.
- Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada

## **2.2. LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA**

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, de Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 1492/2011, RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- ORDEN VIV 561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos.

### **2.3. LEGISLACIÓN Y REGLAMENTOS ESTATALES DE APLICACIÓN SUPLETORIA**

- (RDU) Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio).
- (RPU) Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio).
- (RGU) Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto).
- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo).

### **2.4. NORMATIVA DE RÉGIMEN LOCAL**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.
- Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril).
- Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

### **2.5. PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y OTRO PLANEAMIENTO**

- Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.
- Programa de Actuación Urbanística S-05-01 – Puerto de Mazarrón (Murcia)

### 3. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO

---

#### 3.1. ENTIDADES PROMOTORAS

El presente documento de Plan Parcial es promovido por:

- La mercantil "ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L" con CIF: B-73.041.071 y domicilio C/ CABALLOS DEL VINO, 14, 30870 MAZARRÓN –MURCIA representada por D. Ginés Carvajal López, con D.N.I. 22.964.778-Z y domicilio en C/ Salvador Dalí Nº 8-3º D - Mazarrón 30.870 y,
- Dña. Trinidad Carvajal López con D.N.I. 74.431.347 y domicilio en C/ Salvador Dalí Nº 8-3ºD - Mazarrón 30.870.

#### 3.2. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN

El TRLSRM, se ocupa en su *Título V, Capítulo III* de la competencia para la elaboración y tramitación de los planes, especificando para los Planes Parciales lo siguiente:

**Artículo 127. Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.**

*1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle, podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico (...).*

*3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los Ayuntamientos competentes.*

**Artículo 128. Planes de iniciativa particular.**

*1. Los particulares podrán elaborar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del*

*planeamiento general, así como las modificaciones de éste que no afecten a los elementos estructurales del mismo.*

*2. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general.*

*3. Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.*

Por otro lado, en el art. 106 del TRLSRM define las determinaciones que deben contener los Planes Parciales, entre otras, las siguientes:

**Artículo 106. Determinaciones para los Planes Parciales.**

*1. Delimitación de su ámbito, abarcando un sector previsto en el Plan General.*

*2. Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, con las normas establecidas en esta Ley.*

*3. Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.*

*4. Justificación del aprovechamiento resultante del sector [...]. Por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima del 10%, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previsto en los apartados siguientes.*

5. Señalamiento de reservas de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público [...]. Esta superficie, no podrá ser inferior al 10% de la superficie del sector, cualquiera que sea su uso global.

6. Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global y el aprovechamiento de referencia.

7. Previsión de aparcamientos públicos en la proporción mínima de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con independencia de los que se prevean para aparcamientos privados.

8. Características y trazado de las redes de infraestructuras y comunicaciones propias del sector y de aquellos otros servicios que, en su caso, establezca el Plan, justificando adecuadamente sus determinaciones y su conexión con las redes generales.

9. Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y cualquiera otras necesarias para el desarrollo del sector.

10. Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

El procedimiento de tramitación de los planes urbanísticos comprende una serie de actos cuya finalidad es garantizar el mayor acierto y oportunidad de la decisión final de planeamiento y operar como una garantía para los ciudadanos afectados por sus determinaciones.

La tramitación de los Planes Parciales previstos en el Planeamiento General, aparece regulada en el **art. 140 del TRLSRM**, siendo sus etapas más significativas las siguientes:

- Aprobación inicial otorgada por el Ayuntamiento con información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en dos diarios de mayor difusión regional.
- Por tratarse de planes de iniciativa particular, notificación individual a los titulares que figuren en el Catastro.
- Simultáneo informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial y de todos los



organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica, que deberán emitirse en el plazo de un mes.

- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

#### 4. ANTECEDENTES

Que con fecha 22/06/94, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas procedió a la toma de conocimiento del Texto Refundido correspondiente a la Aprobación Definitiva del **Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón** en el que se determina un área de “Suelo Urbanizable No Programado” denominada como Área “S-05-01”, permitiendo los desarrollos residenciales y terciarios-turísticos que se ajusten a su normativa:

- Uso genérico: residencial y turístico.

- Edificabilidad global:

➤ En edificación residencial	0.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
➤ En edificación terciaria/turística	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
➤ TOTAL	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- Reservas de suelo mínimas para sistemas generales

➤ Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada:	
➤ Sistema General de Espacios Libres	10%
➤ Sistema General de Dotaciones	5%
➤ TOTAL	15%

En el PGOU de Mazarrón se establece la clasificación de “Suelo Urbanizable Programado” y “Suelo Urbanizable No Programado”, ya que fue redactado estando vigente la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976, denominación que es sustituida por la de “Suelo Urbanizable” en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En el TRLSRM, se distingue entre Suelo Urbanizable sectorizado, sin sectorizar y especial; estableciendo la Disposición Transitoria Sexta que hasta que no se produzca la adaptación de los planes a este Texto Refundido, el Suelo Urbanizable No Programado se equipara con el Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, si bien se mantiene la necesidad de redactar un Programa de Actuación Urbanística cuando el PGMO no contenga las determinaciones exigidas por la Ley (Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia).

Motivada por la clasificación realizada por el presente PGOU de Mazarrón de dichos terrenos como "Suelo Urbanizable No Programado", Sector S-05-01 Puerto de Mazarrón y por lo explicado anteriormente, se procede a la redacción de un **Programa de Actuación Urbanística (PAU)**, instrumento de planeamiento de desarrollo, cuya finalidad es concretar en los terrenos clasificados como Urbanizable No Programado la ordenación establecida en este caso por el PGOU de Mazarrón, para permitir después la aprobación de una Ordenación Pormenorizada que especifique el régimen del suelo sobre el que recae.

Dicho PAU fue redactado por el arquitecto Juan García Carrillo, a instancia de D. Ginés Carvajal López y Dña. Trinidad Carvajal López, el cual fue aprobado definitivamente el 14/10/03, y **por lo tanto asumido por el cuerpo normativo del PGOU de Mazarrón**. Tiene una superficie de 38.586 m<sup>2</sup> y sus límites son:

- Norte: Plan Parcial PLAYASOL 2 y Suelo Urbanizable Programado.
- Sur: Sistema General Viario de la Carretera de Bolnuevo y Plan Parcial PLAYASOL 7.
- Este: Plan Parcial PLAYASOL 2.
- Oeste: Zona Verde colindante con el Plan Parcial PLAYASOL 7.

Durante el proceso de elaboración del presente Plan Parcial, se han detectado posibles problemas de solapamiento con los sectores colindantes, los cuales podrían llevar a una modificación del PGOU de Mazarrón, con la intención de solventar dicho problema se realizó un informe en el que se concluye la existencia de no solapamiento y la no variación de los parámetros del PAU, que quedan suficientemente reflejados a lo largo del presente documento de Plan Parcial. En este sentido, una vez ajustados los linderos a la realidad física existente, queda claro que todas las zonas verdes exteriores

pertenecientes a los planes parciales colindantes, existen físicamente, aunque en parte han sido invadidas por edificaciones, en el caso de Playasol 7.

A este respecto, el P.A.U. del sector S-05-01, en su plano de Sistemas Generales P-6, identificaba (entendemos que erróneamente) una zona verde de cesión, exterior al ámbito y que constituye según el Plan General vigente una zona verde local del sector Playasol 7, con una superficie según plano de 6.129,41 m<sup>2</sup>. No obstante, la obtención de dicha zona verde dependerá enteramente de los instrumentos de planeamiento y gestión del sector Playasol 7 al que pertenece. Una vez identificado y ubicado correctamente sobre el levantamiento topográfico el límite del sector S-05-01, la superficie resultante de zona verde existente comprendida entre el límite real de las parcelas de Playasol 7 y el límite real del sector S-05-01, más la superficie de zona verde invadida por las parcelas, alcanza el valor de la superficie total de zona verde que el P.A.U. del sector S-05-01 identificaba como "cesión" en su plano P-6.

## **5. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y DETERMINACIONES SOBRE EL ÁMBITO**

---

### **5.1. PLANEAMIENTO VIGENTE**

Como se ha descrito, el planeamiento vigente que posibilita el presente documento es el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón y, por tratarse de Suelo Urbanizable No Programado rigen las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística (PAU) ya aprobado

### **5.2. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO**

El sector que abarca los terrenos objeto del presente Plan Parcial, está ubicado en el término municipal de Mazarrón.

#### **5.2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR**

La ordenación propuesta en el presente P.P. se justifican y fundamentan en **las determinaciones del vigente PGOU de Mazarrón, así como del P.A.U. redactado para el Sector "05-01"** y se estructuran en base a:

##### 1º).- Situación Urbanística:

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón recoge el área objeto del Plan Parcial, como Sector "05-01" del Puerto de Mazarrón, permitiendo los desarrollos residenciales que se ajusten a su normativa, así como los terciarios turísticos

##### 2º).- Reglamentación vigente:

a).- Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la Ordenación Urbanística del territorio:

Se incluyen los sistemas generales determinados en el P.A.U. y que son los siguientes como queda justificado en el **APARTADO 1.2.13 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PAU:**

Ámbito	38.586,00 m <sup>2</sup> s
S.G. Viario	2.213,00 m <sup>2</sup> s
S.G. Espacios libres	3.873,10 m <sup>2</sup>
S.G. Dotaciones	1.938,55 m <sup>2</sup>

Cabe destacar que del total de Sistema General Viario, una parte con una superficie de 2.213 m<sup>2</sup>s está vinculada al sector e incluida en al ámbito y otra parte con una superficie de 2.358 m<sup>2</sup>s es Sistema General Externo que no se debe computar en la superficie del ámbito por estar sujeto a cesión gratuita y no generar aprovechamiento como queda especificado en el **APARTADO 1.2.5. DIVISION DEL TERRITORIO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PAU.**

b).- Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento como se estipula **EN EL APARTADO 1.2.6. APROVECHAMIENTO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PAU.**

El uso permitido es el residencial con una edificabilidad de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (5.787,90 m<sup>2</sup>t) y el terciario con 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (5.787,90 m<sup>2</sup>t), lo que da un aprovechamiento de referencia total del ámbito de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (11.575,80 m<sup>2</sup>t).

c).- Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean:

Se está a lo dispuesto por el Ayuntamiento de Mazarrón en esta materia.

d).- División del Territorio del Sector para su desarrollo en una sola etapa:

El desarrollo de estos extremos se efectúa a continuación:

### 5.2.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

**EL PAU APROBADO EN EL APARTADO 4.1. UN-1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS** establece los parámetros básicos del desarrollo y que se reproducen a continuación:

<u>Uso genérico</u>	Residencial y Turístico
---------------------	-------------------------

Cesiones Las previstas por el PGOU, sistemas generales de espacios libres, de dotaciones y viario

Edificabilidad Bruta 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad destinada a residencial 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad destinada a terciario/turístico 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Tipología de edificación Vivienda unifamiliar aislada, adosada y colectiva en bloque abierto. Terciaria en bloque aislado.

Altura máxima 2 plantas (7 m.)

Asimismo, en el apartado 4.2.4. USOS PORMENORIZADOS de las Normas Urbanísticas, el PAU establece los usos permitidos y no permitidos:

En parcelas edificables calificadas como residencial:

PERMITIDOS:

Vivienda unifamiliar

Vivienda colectiva

Aparcamiento y anexos propios de edificación residencial

Aquellos otros usos considerados compatibles por el PGOU

NO PERMITIDOS:

Industria prohibida en todas las situaciones.

En parcelas edificables calificadas como terciario/turístico:

PERMITIDOS:

Edificaciones destinadas al uso terciario

Edificaciones destinadas al uso turístico

Aparcamiento y anexos propios de edificación de uso terciario

Aquellos otros usos considerados compatibles por el PGOU

Se definirá en el PP el cerramiento perimetral de parcelas y su altura máxima.

NO PERMITIDOS:

Residencial

Industria prohibida en todas las situaciones.

En servicios de interés público y social, en centros docentes, en espacios libres, en dotaciones:

PERMITIDOS:

Los del PGOU

NO PERMITIDOS:

Los del PGOU

### **5.3. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO SEGÚN PGOU**

El ámbito se encuentra definido por una serie de límites naturales, elementos de infraestructuras o urbanísticos que le confieren un carácter de unidad geográfica y urbanística integrada.

Concretamente la superficie total del ámbito, según especifica el PAU que lo desarrolla, es de 38.586 m<sup>2</sup> y a los que hay que añadir 2.358 m<sup>2</sup>s de Sistema General Viario de cesión gratuita y que no generan aprovechamiento por lo que no se computan en la superficie del ámbito.

Sus límites son:

- Norte: Plan Parcial PLAYASOL 2 y Suelo Urbanizable Programado.
- Sur: Sistema General Viario de la Carretera de Bolnuevo y Plan Parcial PLAYASOL 7.
- Este: Plan Parcial PLAYASOL 2.
- Oeste: Zona Verde colindante con el Plan Parcial PLAYASOL 7.

## **6. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO**

---

### **6.1. TOPOGRAFÍA**

Las características topográficas del terreno se resumen en ligeramente accidentado por formar una vaguada entre dos mesetas laterales, con una pendiente media entre el 3 y el 8 % con ondulaciones.

### **6.2. GEOLOGÍA Y SUELO**

Los terrenos sobre los que se desarrolla el P.P. vienen clasificados en el mapa del Instituto Geológico y Minero de España hoja 976/26-39 MAZARRÓN, como cuaternario indiferenciado.

Según el Estudio Edafológico y Agrobiológico de la Provincia de Murcia se puede clasificar el área objeto del presente P.P., como terreno de cultivo.

### **6.3. CLIMATOLOGÍA**

El área donde se proyecta el presente P.P. dispone de un clima con una temperatura media anual comprendida entre 17° y 18° C, con un riesgo de heladas en un tiempo inferior a 3 meses al año, y con temperaturas extremas superiores a los 30 °C durante 3 meses.

La isoterma de la media anual está en 17 °.

La precipitación media anual es de 338 mm, con una evapotranspiración potencial de 950 mm año, correspondiendo a un clima Mediterráneo Subtropical según Papaolakis o Subárido según Walther Lieth.

### **6.4. CARACTERÍSTICAS BIOLÓGICAS**

a) VEGETACION:

Matorral: Sin valor botánico.



Arbolado: El arbolado existente es de escasos pinos carrascos, sobre todo en su zona norte y media docena de palmeras en su zona sur, careciendo todo ello de especial valor ecológico. No obstante este P.P. respeta todo el arbolado existente

b) FAUNA:

Entre las especies que pueden tener su nido en el área citamos las siguientes: *Lancerta Hispánica* (Lagartija Ibérica), *Lacerta Lépida* (Lagarto Ocelado), *Apodemus Sylvytycus* (Ratoncillo de campo), *Ortilagus cuniculus* (Conejo). *Passer domesticus* (Gorrión común).

No existe ninguna especie en peligro de extinción, o de gran fragilidad, siendo todas ellas abundantes y comunes en toda la Provincia.

c) AGRICULTURA:

La calidad del suelo en cuanto a fertilidad y textura es baja, siendo inaceptable para cualquier tipo de cultivo de regadío.

## 6.5. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Facilidad de excavación: Ripable.

Estabilidad de taludes: En seco verticales a corto plazo, a largo plazo 30°.

Empujes sobre contenciones: Empujes altos en estado húmedo.

Aptitud para préstamos: Inadecuado.

Condiciones de cimentación:

Presión admisible 1 Kp/cm<sup>2</sup>.

Tipo de cimentación más adecuada:

Losa superficial, pilotaje o cimentaciones compensadas.

El terreno es en general fácil de excavar por medios mecánicos.

Para cargas superiores a las indicadas deberá procederse a estudios geotécnicos suplementarios.

Riesgos Geológicos: Grado sísmico = VIII

$$A_{g/G} = 0,09$$

$$K = 1$$

## **7. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS**

---

### **7.1. USO DE LOS TERRENOS**

La finca no tiene edificaciones, está en blanco y sin cultivar.

### **7.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

#### Accesos:

El área a urbanizar dispone de acceso asfaltado, desde la carretera del Puerto de Mazarrón a Bolnuevo por el Sur, así como por distintos caminos interiores, que la comunican con los dos Planes Parciales colindantes PLAYASOL 2 y PLAYASOL 7.

#### Red de agua potable:

El sector está próximo a una conducción de agua potable del servicio municipal que discurre por la Carretera de Bolnuevo, lo que facilita la conexión y dotación del área a urbanizar.

La presión disponible en la conducción de abastecimiento pública se sitúa entorno a los 2 kg/cm<sup>2</sup>, por lo que el promotor debe realizar las instalaciones necesarias para asegurar el abastecimiento a las futuras edificaciones y usos.

El promotor realizará las instalaciones necesarias para asegurar el abastecimiento a las futuras edificaciones y usos.

Red de electricidad:

Existe una red aérea de media tensión que atraviesa la finca.

Red de evacuación:

La red de evacuación de aguas se encuentra próxima y en la carretera de Bolnuevo, por lo que presumiblemente se entroncará a la misma a través del o los ramales que disponga el Ayuntamiento.

En caso de discurrir la red de alcantarillado de la Avda. Bolnuevo bajo suelo privado, se renovará con tubería de PVC 500 mm SN-8 con una pendiente mínima del 1%, de tal forma que en el ámbito afectado por el Plan Parcial quede situada en dominio público.

Red de gas.

No existe red de gas general por lo que no se proyecta red interior de distribución.

## **8. AFECCIONES**

---

### **8.1. CAUCES**

Se adjunta informe recibido con fecha de 15/01/97 de la Confederación Hidrográfica del Segura donde se especifica que la urbanización residencial del sector S-05-01 *"se encuentra a más de 100 metros de la línea de cauce de la Rambla de Las Moreras (margen derecha). Por lo tanto, al quedar fuera de la zona de policía este Organismo no es competente para pronunciarse sobre la idoneidad de la urbanización"*.

## 8.2. COSTAS

Se adjunta informe de la Dirección General de Costas recibido el 11/09/02 donde se pronuncia especificando que la zona de actuación queda fuera de las servidumbres de protección establecidas en la vigente legislación de Costas y no afectada por la misma.

## 8.3. VÍAS PECUARIAS

*El promotor deberá solicitar autorización correspondiente para aquellas actuaciones a realizar en la Vía Pecuaria, debiendo aportar Proyecto/Memoria descriptiva o separata del Proyecto original de las infraestructuras y/o instalaciones en formato papel, así como en formato digital y georreferenciados, en donde se especifiquen las soluciones constructivas y los detalles necesarios, con los posibles planos en las posibles afecciones.*

## 9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se adjunta el listado de las parcelas catastrales comprendidas en el ámbito:

POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
-	-	9790401XG4599S0001AX

En cualquier caso, matizar que son propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial:

- La mercantil "ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L" con CIF: B-73.041.071 y domicilio C/ CABALLOS DEL VINO, 14, 30870 MAZARRÓN –MURCIA representada por D. Ginés Carvajal López, con D.N.I. 22.964.778-Z y domicilio en C/ Salvador Dalí Nº 8-3º D - Mazarrón 30.870 y,
- Por otro, Dña. Trinidad Carvajal López con D.N.I. 74.431.347 y domicilio en C/ Salvador Dalí Nº 8-3ºD - Mazarrón 30.870.

<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>
------------------------------

## **10. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION**

---

En cumplimiento de lo previsto por el art. 58.2.a. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico a partir de este momento R.P.U., la redacción del presente proyecto de Plan Parcial (P.P.) está justificada por los siguientes motivos:

a) Por concurrir los motivos expuestos por el Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) y los de recibir las iniciativas privadas tendentes a completar la estructura urbana planeada y ampliarla, de acuerdo con las directrices del planeamiento de rango superior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mazarrón.

b) Por ejecutarse en desarrollo de las determinaciones del PGOU de Mazarrón vigente.

c) Por constituir una unidad urbanística integrada, al resolverse en correspondencia con el PGOU de Mazarrón, la estructura general y orgánica del territorio, así como las dotaciones de servicios y equipamientos suficientes para las demandas propias de la actuación prevista, las obras de infraestructura necesarias y la garantía de su inserción a las de ordenación general y su desarrollo, en el momento de su puesta en servicio, como se refleja en esta documentación y los anexos adjuntos. Todo ello de acuerdo al contenido del Art. 43.1.b del R.P.U. y la legislación vigente.

Por otra parte, la legislación urbanística aplicable prevé la justificación de la redacción del Plan Parcial, como instrumento de planeamiento de desarrollo, fundamentándose básicamente en el artículo 78 del TRLSRM, en el que se establece lo siguiente:

**“Artículo 78. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.”**

*1. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de*

*desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística.*

*2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o, en su caso, Especial."*

Así pues, el presente documento de Plan Parcial, según lo dispuesto en el art. 105 del TRLSRM, como instrumento de desarrollo, tiene por objeto la ordenación detallada del sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

## **11. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL**

---

Como se ha indicado el territorio comprende un único sector, que es el descrito en esta memoria y grafiado en planos, con una superficie de 38.586 m<sup>2</sup> y denominado por el PGOU de Mazarrón como Sector "05-01" del Puerto de Mazarrón.

Cabe destacar que a los 38.586 m<sup>2</sup>s hay que añadir 2.358 m<sup>2</sup>s de Sistema General Viario de cesión gratuita y que no generan aprovechamiento por lo que no se computan en la superficie del ámbito (**APARTADO 1.1.6. SUPERFICIE DEL SECTOR DE LA MEMORIA INFORMATIVA DEL PAU**).

MEMORIA DE ORDENACION

## 12. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La superficie total del ámbito, **según especifica el PAU que lo desarrolla**, es de 38.586 m<sup>2</sup> a los que hay que añadir 2.358 m<sup>2</sup>s de Sistema General Viario de cesión gratuita y que no generan aprovechamiento por lo que no se computan en la superficie del ámbito.

### SUPERFICIES

Sector	30.561,35 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Espacios Libres	3.873,10 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Equipamientos	1.938,55 m <sup>2</sup> s
Sistema General viario	2.213,00 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (SECTOR + SISTEMAS GENERALES)</b>	<b>38.586,00 m<sup>2</sup>s</b>
<i>Sist. Gen. Viario externo de cesión gratuita</i>	<i>2.358,00 m<sup>2</sup>s</i>

Sus límites son:

- Norte: Plan Parcial PLAYASOL 2 y Suelo Urbanizable Programado.
- Sur: Sistema General Viario de la Carretera de Bolnuevo y Plan Parcial PLAYASOL 7.
- Este: Plan Parcial PLAYASOL 2.
- Oeste: Zona Verde colindante con el Plan Parcial PLAYASOL 7.

## 13. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN REFERIDOS AL PGOU

El Plan Parcial, como es lógico e ineludible, se redactará de conformidad con lo establecido en el TRLSRM, en los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión, en lo que no se opongan a las prescripciones de aquella, así como en todo aquello que el PGOU de Mazarrón determine para el sector de referencia.

Los objetivos y criterios tenidos en cuenta, para la redacción del presente Plan Parcial, son los dados por el PGOU de Mazarrón y el P.A.U. Sector "05-01" del Puerto de

Mazarrón, la consecuencia de la información urbanística examinada y los estudios realizados, concretándose en los siguientes puntos:

### **13.1. OBJETIVOS**

Los objetivos y criterios tenidos en cuenta, para la redacción del presente Plan Parcial son los dados por el PGOU de Mazarrón, el PAU de este sector, la consecuencia de la información urbanística examinada, el estado actual de los terrenos y los estudios realizados, concretándose en los siguientes puntos:

1º) La necesaria ampliación de la estructura urbanística planeada por agotamiento sectorial de los espacios programados, en su desbordamiento del modelo de demanda prevista.

2º) La materialización de una zona de tipo residencial y terciaria/turística de baja densidad, en el sector señalado por el PGOU y el P.A.U., dotando de los sistemas generales previstos para ella, a la propia urbanización y a las colindantes, Playasol 2, Playasol 7 y el camping que está enfrente.

3º) El fiel cumplimiento de las determinaciones y previsiones del planeamiento de rango superior aprobado definitivamente y vigente en la actualidad.

### **13.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

a) Número de viviendas permitidas sin determinar por el P.P. por lo que se estará a lo dispuesto en el artículo 9.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, edificaciones terciarias/turísticas y las complementarias a estos dos usos, 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 dimensionado de las redes en base a la población prevista y a la optimización de las mismas. Ubicación de los espacios libres (zona verde) en el centro de la urbanización para su protección y buen funcionamiento.

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, agrupándolos de la siguiente forma:

Usos Residenciales

Usos terciarios/turísticos

Equipamientos:

Espacios Libres:

Jardines

Áreas de Juego

e) Viabilidad en cuanto a la gestión del Plan Parcial, a través de una unidad urbanística integrada "elemental" según el Reglamento de Planeamiento y de mínima densidad según TRLSRM (Art 101.b.), con una unidad de actuación, puesto que se estima que se agiliza la gestión y el desarrollo del Plan.

f) Respetar y desarrollar las determinaciones del PAU en los términos que se describen a continuación y en todo lo ya expuesto en la memoria justificativa. En concreto, según lo dispuesto en el apartado 1.2.3. de la Memoria Justificativa del PAU, *"se respeta el Sistema General de Espacios Libres y el de Dotaciones, propuesto por la normativa del PG, así como el SG Viario y la Zona Verde colindante con el Sector y el Plan Parcial Playasol 7"*.

### **13.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

La dimensión y forma del sector condiciona la distribución lineal del mismo. El viario de comunicación desde la carretera de acceso se desarrolla según el eje del sector distribuyendo parcelas a ambos lados.

Los Sistemas Generales de Equipamientos y de Espacios Libres se disponen en posición estratégica centrada respecto de la totalidad de la ordenación facilitando así su acceso.

La zona más pública del sector, con fachada a la carretera de acceso queda reservada en su mayor parte para la parcela de uso terciario. Frente a ésta se desarrolla a lo largo del linde sur del sector, una gran parcela residencial que acoge la edificabilidad destinada a dicho uso.

Por último, al fondo del sector queda la reserva de espacios locales dotacionales: varias parcelas de equipamientos, y una parcela de zonas verdes que completa la superficie del ámbito.

### **13.4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS**

En base a 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 social contiguas a una de las zonas verdes y el docente concentrado y próximo al vial de penetración y sirviendo de cierre al P.P.

No se formula ninguna otra alternativa de planeamiento a la adoptada, por considerar que la desarrollada aquí, es la que más se ajusta a los criterios expuestos anteriormente, así como a la topografía del terreno, a las necesidades expuestas por la propiedad y a las determinaciones dadas por el PGOU de Mazarrón y por el P.A.U.

#### Justificación:

En base a lo expuesto anteriormente se considera suficientemente justificada la opción elegida.

## **14. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR**

---

### **14.1. APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA**

EN EL APARTADO 1.2.6. APROVECHAMIENTO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA, EL PAU FIJA PARA ESTE SECTOR UN APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA DE 0,30 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>. Dicho aprovechamiento se reparte al 50% entre los usos residencial y terciario/turístico.

**SUPERFICIES**

Sector	30.561,35 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Espacios Libres	3.873,10 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Equipamientos	1.938,55 m <sup>2</sup> s
Sistema General viario	2.213,00 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (SECTOR + SISTEMAS GENERALES)</b>	<b>38.586,00 m<sup>2</sup>s</b>
<i>Sist. Gen. Viario externo de cesión gratuita</i>	<i>2.358,00 m<sup>2</sup>s</i>

**APROVECHAMIENTOS**

<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA</b>	<b>0,3000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
--------------------------------------	---

Como se indica en el **artículo 106.g del TRLSRM**, la edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computa a los efectos del aprovechamiento del sector. Con independencia de estas reservas, el planeamiento parcial podrá fijar equipamientos de titularidad privada, computando su edificabilidad en el aprovechamiento del mismo.

**14.2. PRIMA DE APROVECHAMIENTO SEGÚN TRLSRM**

**El art. 106 del TRLSRM** establece entre las determinaciones que deberán contener los planes parciales, en su apartado d), “ la justificación del aprovechamiento resultante del sector que en ningún caso superará 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> determinado de la siguiente manera: d.1) por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan general a la superficie del sector y la de los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10 por ciento , modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstos en los apartados siguientes.”.

De conformidad con lo dispuesto en dicho artículo, en la elaboración del proyecto de Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector 05-01, se han analizado los parámetros concurrentes a efectos de proponer el aprovechamiento resultante en el sector y su posible incremento o disminución, habiendo concluido la necesidad de proponer el incremento del 10 % en atención a la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- A) El aprovechamiento de referencia asignado por el vigente PGOU de Mazarrón es el de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con la obligatoriedad de destinar el 50% de la misma a uso terciario. En consonancia, El PAU aprobado en el apartado 4.1. UN-1

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL de sus Normas Urbanísticas establece los parámetros básicos del desarrollo y que se reproducen a continuación:

Uso genérico

Residencial y Turístico

Cesiones

Las previstas por el PGOU, sistemas generales de espacios libres, de dotaciones y viario

Edificabilidad Bruta

0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad destinada a residencial 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad destinada a terciario/turístico 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Se trata por tanto de un aprovechamiento de referencia de baja densidad, pero que dada la limitación de uso existente, **supone en la práctica un aprovechamiento de referencia de mínima densidad para el uso residencial (0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)**.

B) Del análisis de las cesiones a realizar resulta un ámbito con un alto porcentaje de suelo público, ya que **el 61% del suelo del ámbito se destina a cesiones públicas**, constituyendo el suelo privado un 39% de la superficie del ámbito.

C) Por imperativo del PAU aprobado definitivamente, corresponde al propietario-promotor del sector, **como carga extraordinaria, la cesión gratuita y ejecución de la urbanización de una superficie de DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2.358 m<sup>2</sup>) de suelo** confrontante al viario estructurante que discurre por el Puerto de Mazarrón y que no genera aprovechamiento como queda especificado en el apartado 1.2.5. DIVISION DEL TERRITORIO de la Memoria Justificativa del PAU. Este sobrecoste (suelo +urbanización) debe ser tenido en cuenta en la evaluación de la viabilidad económica del sector.

La concurrencia de costes extraordinarios de urbanización, unida a un bajo porcentaje de suelo privado, y a una escasa edificabilidad residencial derivan en una muy elevada repercusión de los costes de urbanización sobre el metro cuadrado de techo que compromete la viabilidad de la actuación. En estos supuestos el TRLSRM

permite en su art. 69 b) para los suelos urbanos sin consolidar disminuir hasta la mitad la cesión obligatoria del 10% en aquellos casos en los que el planeamiento lo justifique por ser necesario para la viabilidad de la actuación. Dado que para los suelos urbanizables no existe esta posibilidad, resulta justificado acogerse a la posibilidad establecida en el art 106, d) del TRLSRM, de incrementar el 10% del aprovechamiento resultante en el sector, que además en este caso, supondrá tan solo un incremento de un 5% del techo total residencial y un 5% del techo total terciario, con un incremento de las cesiones locales de un 10%, lo que no supone en ningún caso alteración sustancial de la previsión del PAU y del PGOU para el ámbito en cuanto al modelo territorial previsto.

Dicho incremento posibilita sin embargo, disminuir en cierta medida la repercusión de los costes de urbanización por metro cuadrado de techo, y por tanto, garantiza la viabilidad económica de la ejecución del sector, que es el fin último perseguido por PGOU.

### 14.3. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL ÁMBITO

Por tanto, la edificabilidad total del ámbito, destinada a uso terciario y a uso residencial, se ha visto primada en un 10%, según TRLSRM.

Así, el total de edificabilidad destinada a uso residencial y a uso terciario, resultado de añadir sobre el índice de referencia las primas contempladas en el TRLSRM, es la siguiente:

<b>APROVECHAMIENTOS</b>		<b>Vínculo</b>	<b>no</b>
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA</b>	<b>0,3000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>		
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL (i. prima 10% TRLSRM)</b>	<b>0,3300 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>		
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA DEL AMBITO</b>	<b>12.733,38 m<sup>2</sup>t</b>		
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	<b>6.366,69 m<sup>2</sup>t</b>		
<b>EDIFICABILIDAD TERCARIO/TURÍSTICO</b>	<b>6.366,69 m<sup>2</sup>t</b>		

válido.

El aprovechamiento total del sector se reparte al 50% entre los usos residencial y terciario/turístico.

En cumplimiento del artículo 101.3 d) se ha de reservar un porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública del 10% de la edificabilidad residencial del sector, ya que nos encontramos ante un sector de uso global residencial de baja densidad. Por tanto, de la edificabilidad residencial del sector, 6.366,69 m<sup>2</sup>t, el 10%, esto es, 636,669 m<sup>2</sup>t se destinarán a vivienda de protección pública.

## 15. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Recuérdense los datos básicos del Plan Parcial que se desarrolla:

### SUPERFICIES

Sector	30.561,35 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Espacios Libres	3.873,10 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Equipamientos	1.938,55 m <sup>2</sup> s
Sistema General viario	2.213,00 m <sup>2</sup> s

### SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (SECTOR + SISTEMAS GENERALES)

	<b>38.586,00 m<sup>2</sup>s</b>
Sist. Gen. Viario externo de cesión gratuita	2.358,00 m <sup>2</sup> s

¡Error! Vínculo no válido.

### 15.1. RESERVA DE ESPACIOS LIBRES

Dado que se trata de un Plan Parcial cuyo uso global es el residencial debemos atenernos a los criterios que para este uso se señalan en el apartado e) del artículo 106 de la TRLSRM, según el cual los Planes deberán contener “el señalamiento de las reservas de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el Plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie no podrá ser inferior al 10 % de la superficie del sector, cualquiera que sea su uso global. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificada.”

Como se ha indicado anteriormente, en cumplimiento del artículo 106.d.), se incrementan las reservas de espacios libres en la cuantía en que se ha incrementado la edificabilidad, esto es, en un diez por ciento.

La reserva mínima será del 11 % sobre la superficie del sector.

RESERVA ESPACIOS LIBRES LOCALES	
MÍNIMO TRLSRM 11,00% del SECTOR	Superficie proyectada
3.361,75 m <sup>2</sup> s	5.646,43 m <sup>2</sup> s

<b>RESERVA ESPACIOS LIBRES LOCALES</b>	
<b>MINIMO TRLSRM 11,00% del SECTOR</b>	<b>Superficie proyectada</b>
3.361,75 m <sup>2</sup> s	5.646,43 m <sup>2</sup> s

Se superan, por lo tanto, los mínimos establecidos por el TRLSRM.

## 15.2. RESERVA DE EQUIPAMIENTOS

La cuantificación mínima de las dotaciones del sector, para un uso residencial de baja densidad como es el nuestro (para aprovechamientos de referencia entre 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), se establece de acuerdo con el porcentaje que se indica en el apartado f.1.) del artículo 106 de la TRLSRM, y que es igual al 10% de la superficie del sector.

Como se ha indicado anteriormente, en cumplimiento del artículo 106.d.), se incrementan las reservas de equipamientos en la cuantía en que se ha incrementado la edificabilidad, esto es, en un diez por ciento.

Por ello, la reserva mínima será del 11 % sobre la superficie del sector.

<b>RESERVA DOTACIONES LOCALES</b>	
<b>MÍNIMO TRLSRM 11,00% del SECTOR</b>	<b>Superficie proyectada</b>
3.361,75 m <sup>2</sup> s	4.020,82 m <sup>2</sup> s

## 15.3. RESERVA PARA APARCAMIENTOS

Por otro lado, en el apartado h) del mismo art. 106 se establece el ratio de aparcamientos públicos a prever, a razón de uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, y los que serán destinados a minusválidos, al menos uno por cada 50 plazas o fracción.

<b>RESERVA DE APARCAMIENTOS EN VIARIO PÚBLICO</b>	
<b>MINIMO TRLSRM 1 PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 m<sup>2</sup>t</b>	<b>Aparcamientos proyectados</b>
128	144
<b>RESERVA DE APARCAMIENTOS MINUSVALIDOS</b>	
<b>MINIMO ORDEN VIV/561/2010 1 PLAZA DE APARCAMIENTO POR 40 PLAZAS</b>	<b>Aparcamientos proyectados</b>
4	4

#### 15.4. CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Se adjunta copia de las solicitudes remitidas e informes recibidos de las principales compañías suministradoras, al objeto de establecer la previsión de las conexiones a infraestructuras y servicios que viabilicen el presente Plan Parcial del sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

Asimismo, y a modo de síntesis, se pueden establecer las siguientes previsiones, atendiendo a los mencionados informes recibidos:

- Red de saneamiento y Red de abastecimiento: Se prevé punto de entronque junto al vial de acceso al sector al sur del mismo. En este sentido, se obtuvo respuesta para el entronque por la compañía suministradora con escrito de fecha 18/07/96. Con fecha de 08/07/09 se solicitó a la empresa suministradora ratificación en el anterior escrito o, en su caso, comunicación de las nuevas condiciones, con fecha 24/11/2011 Aqualia emite un nuevo informe, indicando información acerca de dichos puntos de entronque, tal y como indica dicho informe, con respecto a la red de abastecimiento, se instalara un contador de sector en el punto de entronque a la red de abastecimiento 250 mm con las características que la compañía suministradora indique. La red de saneamiento conectará en pozo de registro con la red de alcantarillado la Avda. de Bolnuevo, quedando esta en todo su recorrido situada en dominio público.
- Red viaria: El vial principal que recorre la ordenación por su eje, tiene acceso directo a la carretera D6 que une Bolnuevo con el Puerto de Mazarrón.
- Red Eléctrica: En su escrito de contestación, la empresa suministradora especifica que el punto de conexión se establece en la Línea subterránea de Media Tensión L/Mazarrón 20 KV. de la STR MAZARRON, realizando el cierre con LSMT entre los CT's PLAYA SOL VII Y ORBITUR UNO, mediante las reformas oportunas en estos CT's.

#### 15.5. ESPACIOS PARA CONTENEDORES DE BASURA

Según el apartado 7.4.4. del PGOU de Mazarrón se reservan espacios para ubicar los contenedores de basura en la vía pública, con dimensiones mínimas de 1,1 x 2,2 m. La reserva mínima es de un espacio / 30 viviendas o fracción por lo que se ubican 3 de estos espacios.



<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>
----------------------------

---

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

---

### **16.1. CONSIDERACIONES GENERALES**

Con el fin de seguir un criterio de uniformidad con los restantes Planes Parciales y las restantes actuaciones en el término municipal, y aunque el artículo 123 del TRLSRM indica que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se incluirá un apartado de Normas Generales, conceptos y terminología, para una mayor operatividad, se adoptan como Normas Generales las del PGOU de Mazarrón, salvo aquellos supuestos en los que sea necesario matizar o precisar para definir alguna particularidad de las Normas del Plan Parcial.

De acuerdo con este criterio, las presentes Normas tienen por objeto la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón en los aspectos particulares de este ámbito remitiéndonos en todos los aspectos generales y en todo lo específicamente no definido a las Normas Generales del Plan General y a las Ordenanzas municipales de edificación.

Así mismo, en terminología, no se considera necesaria su descripción y ordenación, teniendo como referencia la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, salvo en los aspectos que específicamente se detallen.

### **16.2. FUNDAMENTOS LEGALES. NORMATIVA SUPLETORIA**

En todo lo no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario, dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Mazarrón, actualmente en vigor, así como las ordenanzas Municipales de edificación que regirán en todos los aspectos que éstas regulan.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa de rango superior aplicable a la edificación y los usos admitidos en el presente Plan Parcial.

## **17. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES**

---

### **17.1. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES AMBIENTALES**

En la gestión y ejecución del ámbito que este Plan Parcial ordena, se estará a lo dispuesto en la normativa europea, estatal, y autonómica de aplicación, así como a las disposiciones que sobre la materia regula el PGOU de Mazarrón.

En especial, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones en la redacción del proyecto de urbanización y ejecución de la obra de urbanización:

- La jardinería de las zonas verdes se hará preferentemente con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico.
- Los proyectos de obra determinarán la tipología de los residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectada, así como el destino final de los mismos. Todos los proyectos de ejecución deberán incluir un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el art.4.1 a) del R.D 105/2008.
- El alumbrado de la vía pública deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos.

Se respetará los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como los niveles establecidos en los anexos 1 y 11 del mencionado Decreto 48/98, de 30 de julio

**Tabla 1. Decreto 48/98**

<b>Decreto 48/1998 y Ordenanza Municipal. Valores límite en el medio ambiente exterior</b>		
<b>USO DEL SUELO</b>	<b>NIVEL DE RUIDO PERMITIDO Leq dB(A)</b>	
	<b>Día (1)</b>	<b>Noche (2)</b>
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centros de cultura, etc.), espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva	70	60
Industria, estaciones de viajeros	75	65

**Tabla 2. tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido**

<b>Tipos de área acústica</b>		<b>Índices de ruido, dB(A)</b>		
		<b>Ldía</b>	<b>Ltarde</b>	<b>Lnoche</b>
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al contemplado en c)	70	70	65
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
(1)	En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003.			

## 17.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES

El proyecto de urbanización tendrá en cuenta las previsiones de la **Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.**

En especial, se atenderá a lo previsto en el Título III de la expresada Ley y, en su virtud, se consultará acerca de la necesidad de promover actuación arqueológica o paleontológica, en relación con el artículo 57 de la Ley 4/2007. Previo al inicio de las obras será necesario realizar un Estudio de impacto sobre el patrimonio cultural y una Memoria de los trabajos de prospección arqueológica, cuyas conclusiones y propuesta de medidas correctoras en su caso deberán incorporarse al proyecto de urbanización.

## 17.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 9/2006

En lo relativo a la tramitación ambiental, y conforme a lo dispuesto en la **Orden de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio de 12 de noviembre de 2007** por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico, el presente proyecto constituye uno de los instrumentos de planeamiento para los que se concluye la no existencia de efectos significativos en el medio ambiente derivados de los mismos, cumpliéndose los requisitos señalados en el **Anexo I de la Orden** , **no siendo por tanto necesario que se realice el trámite de Evaluación Ambiental en los términos previstos en la ley 9/2006 de 28 de abril, según se justifica detalladamente a continuación:**

Cumplimiento de los requisitos comunes para considerar que no tienen efectos significativos sobre el medio Ambiente, según el Anexo II de la ley 9/06:

*-no constituye el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a EIA. (art. 3.2 a ley 9/06).* El presente Plan parcial no contiene actuaciones que requieran la elaboración de proyectos legalmente sometidos a EIA.

*-no requiere evaluación de repercusiones conforme a la normativa reguladora de la red natura 2000. (art.3.2.b Ley 9/06).* El presente Plan parcial no se encuentra en ninguno de los supuestos que pudiesen precisar evaluación de repercusiones conforme a la normativa vigente.

-no supone fraccionamiento del instrumento de planeamiento adecuado.

Cumplimiento de requisitos específicos:

Supuesto: planes parciales previstos en el planeamiento general:

-no implica transformación de más de 100 hectáreas.

-no afecta a suelos potencialmente contaminados ni a áreas declaradas por algún tipo de riesgo.)

## **18. NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN**

---

### **18.1. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial, acompañado de la documentación complementaria, que por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, se refiere al Programa de Actuación, se realizará de acuerdo con lo que dispone el **Art. 140 del TRLSRM.**

### **18.2. GESTIÓN DEL SECTOR, CONSIDERADA COMO UNA ACTUACIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA**

#### **18.2.1. CONCEPTO Y RÉGIMENES**

1. La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. La actividad urbanística de gestión de los Planes Parciales se realizará mediante Actuaciones Integradas.

Se considera Actuación Integrada, aquella que tiene por objeto la urbanización de un ámbito delimitado en urbano o urbanizable, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos para cada clase y categoría de suelo mediante la aprobación en su caso de un Programa de Actuación.

Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solares cuando, además de contar con los servicios expresados en el **artículo 64 del TRLSRM**, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

### **18.2.2. ÁMBITO DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS: UNIDADES DE ACTUACIÓN**

1. Para la ejecución de las actuaciones integradas, el planeamiento general o de desarrollo, delimita en sectores de suelo urbano y de suelo urbanizable, ámbitos determinados, denominados Unidades de Actuación, que también pueden ser delimitados mediante procedimiento específico. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, con observación de las reglas establecidas en el **art.170.3 del Decreto Legislativo 1/ 2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el TRLSRM**.

2. El presente Plan Parcial prevé una Única Unidad de Actuación, cuyo ámbito coincide con el Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

3. La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Concertación Directa.

### **18.2.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El sistema de actuación previsto para la Unidad de Actuación única es el de "Concertación Directa" que se rige por las determinaciones establecidas en el Artículo 178 del DL 1/ 2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el TRLSRM y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

*"Artículo 178. Sistema de Concertación Directa.*

*1. El Sistema de Concertación Directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad garanticen solidariamente la actuación.*

*2. En el Sistema de Concertación Directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria.*

3. *El Programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la Unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, que deberán suscribir el oportuno convenio de colaboración, mediante cualquiera de las formas jurídicas conformes a Derecho, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación."*

#### **18.2.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS**

Los instrumentos de gestión de actuaciones integradas son de tres clases:

a) Programas de actuación.

Son instrumentos de gestión urbanística que tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones de los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia. Su contenido será como mínimo el señalado en el **art. 172 del DL 1/ 2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el TRLSRM.**

b) Proyectos de reparcelación

El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los Proyectos de reparcelación se redactarán según el procedimiento establecido en los **Arts. 176 y 177 del DL 1/ 2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el TRLSRM** y constarán de la documentación a que se refieren los **arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.**

c) Proyectos de expropiación

Los Proyectos de expropiación se redactarán para la ejecución de los sistemas generales, actuaciones aisladas de gestión pública o para el desarrollo del sistema de actuación. Se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la **Ley de Expropiación Forzosa, artículos 191 y siguientes del DL 1/ 2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el TRLSRM y arts. 197 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.**

## 19. NORMAS DE URBANIZACIÓN

---

### 19.1. REQUISITOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Con carácter general, los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial deberán cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el **Artículo 159 del TRLSRM, así como los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la normativa específica del Ayuntamiento de Mazarrón** para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

Asimismo los Proyectos de Urbanización se redactarán teniendo en cuenta lo que sobre barreras exteriores determinan los artículos 5, 6, 12, 13, 15 y la disposición final de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de la Administración Regional.

Las infraestructuras mínimas necesarias para iniciar el proceso urbanizador y que habrán de ser desarrolladas posteriormente mediante el correspondiente proyecto de urbanización son las siguientes:

*Viales - Accesos - Aparcamientos - Abastecimiento de Agua potable - Saneamiento y evacuación de pluviales - Red de riego - Red de Telecomunicaciones - Red de Electricidad - Alumbrado Público - Jardinería*

De forma optativa se podrán completar con otras redes, como:

*Red de Gas. — Otros*

En el presente Plan Parcial se definen a nivel esquemático e indicativo las redes, si bien el trazado y diseño definitivo y las hipótesis de Cálculo para las respectivas redes serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

Es función de este Plan Parcial, establecer las exigencias de diseño y ejecución a tener en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización que debe desarrollarse.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obra que tienen la finalidad del desarrollo de los esquemas de servicios incluidos en este Plan Parcial, a cuyo efecto no



podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprenden con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del redactor del proyecto.

Establecerán así mismo las condiciones en que habrán de efectuarse las respectivas explotaciones y conservación, y especialmente las correspondientes a las acometidas a las distintas redes de servicio del área de planeamiento. Estas condiciones tendrán carácter de normas adicionales a las presentes.

Deberán tenerse en cuenta que todas las normas que conciernen al capítulo de infraestructura, establecen las condiciones mínimas imprescindibles que la calidad y continuidad de los servicios de la zona urbanizada deben reunir, sin perjuicio de otras consideraciones de mayor exigencia.

Su contenido y determinaciones serán las indicadas en los artículos 67, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como

Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, serán como mínimo las siguientes:

#### **19.1.1. RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES**

##### **RED VIARIA**

El sistema viario se proyectará en proporción con las necesidades de circulación rodada y peatonal y tendrán siempre solución de continuidad.

Queda prohibida la incorporación de carreteras y caminos existentes al sistema viario propio de las urbanizaciones particulares.

En el proyecto de urbanización deberá justificarse que se ha tenido en cuenta la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas (Ley 5/1995, de 7 de Abril) y la ORDEN VIV 561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos.

Los aparcamientos se localizarán en las bandas contiguas a las parcelas, así como en borde de medianas.

Anchos mínimos del sistema viario:

- Calzadas de un carril y un sentido de circulación 4,00 m.
- Calzadas de dos carriles y doble o único sentido de circulación 7,00 m.
- **Aceras para peatones de 2,00 m.**

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá de:

- La intensidad (IMD), y naturaleza del tráfico que ha de soportar. Este se calculará en base a los siguientes parámetros:
  1. 1,6 camiones/día cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
  2. 6 turismos /día cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas.
- Recursos disponibles en la zona de situación.

Deberán exigirse como mínimo el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo en las vías más importantes de aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos.

Deberán justificarse, en todo caso, el tipo y espesor de firme adoptado.

Las aceras se pavimentarán preferentemente con adoquín de hormigón, pudiéndose usar otros pavimentos, de acuerdo con los servicios técnicos municipales y siempre que se justifiquen las características de seguridad y durabilidad.

Será obligatorio el tratamiento de los viales y espacios urbanos, (siempre que sea posible con técnicas normales) mediante un diseño que no cree barreras arquitectónicas con sus elementos, impidiendo su normal uso para las personas de edad, impedidas, minusválidos, invidentes, niños, etc., mediante rampas de supresión de bordillos, señalizaciones y cambios de tratamientos en el pavimento, etc. En este sentido, se utilizarán bordillos montables achaflanados.

Se ejecutará el carril bici, según el trazado y anchura proyectados en los planos de ordenación, mediante mezcla bituminosa coloreada sobre solera de hormigón y sub-base de zahorra con espesores y color a definir en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los servicios técnicos municipales.

En el extremo sur del ámbito, junto a la calle Mar Azul, se proyecta una acera de 2 m. que completa la sección de dicha calle. Existe una diferencia de cota importante entre dicho vial y el terreno colindante del ámbito (superior a los 10 m. en algún punto). Por ello, el proyecto de urbanización, en función del movimiento de tierras propuesto, deberá justificar, de acuerdo con los servicios técnicos municipales, qué tramo de acera se ejecutará en la urbanización y cuál quedará vinculado a la ejecución de la edificación correspondiente.

Según informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de fecha 9 de julio de 2018, en contestación a la documentación complementaria al análisis de la influencia de la inundación de la Rambla de Las Moreras en el entorno del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón (Murcia) (anexo 5):

- En el proyecto de urbanización de la zona de aparcamiento ubicada al sur del sector, se tendrá en cuenta a efectos de inundabilidad que ésta deberá configurarse con medios que faciliten el drenaje y protecciones frente a avenidas para las zonas más sensibles, como pueden ser muretes de protección.
- Se fomentará la implantación de pavimentos drenantes en la zona de aparcamientos próxima a la carretera, y la disposición de imbornales en aquellos puntos que puedan quedar a cotas bajas relativas y sin posibilidad de evacuación por superficie, debido al encintado del bordillo, de forma que se reduzcan al máximo los calados en estas zonas para eventos de relativa frecuencia.

### ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprendan zonas pavimentadas o deportivas, y más concretamente las parcelas identificadas como SGEL1 y EBE1, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.

Las zonas de plantación de arbolado podrán ser en alineaciones para las calles, paseos y plazas, con arbolado de desarrollo suficiente.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo.

#### **19.1.2. RED DE AGUA POTABLE**

Se establecen unas dotaciones de cálculo, en función de las cuales se calculan las necesidades de consumo:

- El consumo anual del sector será de 14.513,19 m<sup>3</sup>
- Que se establezca una reserva de agua para 1,5 días.
- Que se reserve un 20% para posibles averías.
- Y para reserva de protección contra incendios 300 m<sup>3</sup> (2 hidrantes durante dos horas, con un caudal de 16,6 l/sg).

##### Características de la red:

- Red de polietileno y fundición
- Red mallada
- Discurrirá bajo acera
- Diámetro mínimo de 100 mm, realizando la sectorización y acometidas con las características que indique la compañía suministradora.
- Profundidad de la red 1,20 m.

Se considerarán aguas potables aquellas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes.

Las redes de abastecimiento de agua potable tendrán los requisitos mínimos para el uso diario.

La forma de la red se adaptará al sistema reticular y se supondrá, a efectos de cálculo de diámetros, un consumo instantáneo máximo de 2,4 veces el medio.

La velocidad del agua en la red estará comprendida entre 0,5-2,0 m/s.

### **19.1.3. RED DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

#### Redes de hidrantes exteriores.

En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre) y la Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993.

Los sistemas de hidrantes exteriores estarán compuestos por, una red de tuberías para agua de alimentación y los hidrantes exteriores necesarios.

Los hidrantes exteriores serán del tipo de columna hidrante al exterior (CHE) o hidrante en arqueta (boca hidrante).

Las CHE deberán, antes de su fabricación o importación, ser aprobadas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de este Reglamento, justificándose el cumplimiento de las normas UNE 23.405 y UNE 23.406. Cuando se prevean riesgos de heladas, las columnas hidrantes serán del tipo de columna seca.

Los racores y mangueras utilizados en las CHE necesitarán, antes de su fabricación o importación, ser aprobados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento, justificándose el cumplimiento de lo establecido en las normas UNE 23.400 y UNE 23.091.

Los hidrantes de arqueta se ajustarán a lo establecido en la norma UNE 23.407, salvo que existan especificaciones particulares de los servicios de extinción de incendios de los municipios en donde se instalen.

Asimismo, la instalación de hidrantes deberá cumplir lo estipulado en el apartado 1 DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS de la Sección SI 4 del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

#### 19.1.4. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Para la redacción del proyecto, se tendrán en cuenta lo establecido en el R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que aprueba el Reglamento Electrotécnico para baja tensión.

Los cuadros de mando de alumbrado se ubicarán en armario IP-55 E IK-10, con tejadillo, para mando y protección.

A los efectos de ahorro energético, se utilizará el sistema de reducción de flujo luminoso, de manera que a partir de cierta hora de la noche, cuando el tráfico rodado y peatonal se reduzca considerablemente, disminuya sin perjuicio del usuario, los niveles luminosos.

De los sistemas de regulación del nivel luminoso actualmente existentes, se utilizará el de **regulación mediante líneas de doble circuito con maniobras y protección totalmente independientes para obtener así la doble regulación (alumbrado noche y media noche).**

Cumplirá las funciones de reducir el nivel de iluminación a partir de cierta hora de noche, reduciendo el flujo luminoso de las lámparas de forma uniforme, y la de estabilizar la tensión de alimentación a los puntos de luz tanto en el régimen nominal (100% nivel de iluminación), como en el régimen reducido (50% nivel de iluminación nominal).

Cuando sea necesario realizar empalmes, éstos sólo se realizaran en los puntos donde se produzcan bifurcaciones o cambios de sección de conductores, realizándose estos con piezas de unión y protegiéndose con fusibles. Los empalmes se colocaran en el interior de cajas plastificadas de Policarbonato inyectado, de protección IP<sub>54</sub>.

Se dispondrán adosadas a la fundación del báculo una arqueta con tapa de fundición de acero de 60x60x50 cm.

Se realizará una cimentación para báculos mediante hormigón HM-20/P/20 en masa con unas dimensiones de 60x60x100 cm. y fijación del báculo con cuatro redondos de anclaje con rosca.

La distribución y suministro de energía eléctrica será efectuada por la compañía distribuidora con arreglo a sus normas, debiendo cumplir lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes e Instrucciones Complementarias.

La previsión de potencia para zonas industriales será, a falta de datos más específicos, de 125 vatios por metro cuadrado y por planta.

La traza de las mismas seguirá el esquema de las calles y espacios libres y, de no existir dificultades para ello, se agrupará en paralelo con otras canalizaciones de servicios urbanos.

La potencia será suministrada por los correspondientes centros de transformación de nueva construcción.

Se diseñará una red de B.T. subterránea que discurrirá por las aceras, cruces de calzada y demás espacios de dominio público.

La línea de baja tensión proyectada, tendrá como inicio y final los cuadros de baja tensión de los centros de transformación a instalar y durante su recorrido, irán dando suministro a los cuadros de distribución o C.G.P. (Caja General de Protección), que se van a instalar en la fachada de las parcelas que conforman la urbanización.

Las Cajas Generales de Protección, llamadas algunas veces cajas de acometida, es la parte de la instalación de enlace destinada a alojar los elementos de protección de las líneas repartidoras.

Cuando las circunstancias lo requieran y se necesite efectuar cruzamientos o paralelismos, éstos se ajustarán a las condiciones que como consecuencia de las disposiciones legales puedan imponer los Organismos competentes de las instalaciones o propiedades afectados.

#### **19.1.5. RED DE ALCANTARILLADO: SANEAMIENTO**

La red de alcantarillado se proyectará con tubería de PVC SN-8 y diámetro mínimo de 300 mm y contará con sus correspondientes pozos de registro cada 45 m. Posteriormente, en función del diseño definitivo, el proyecto de urbanización estudiará en detalle la red propuesta, cambiando su trazado y dimensionamiento en lo que sea necesario.

El caudal de aguas residuales a tener en cuenta en los cálculos de saneamiento será el previsto para la dotación de agua de abastecimiento y el obtenido en función de la precipitación media de la localidad y del área de vertido afectada. Las pendientes a adoptar para el diseño de estas redes deberán ser tales que la

velocidad del fluido esté comprendida entre 1-5 m/s. Siendo la pendiente mínima de los colectores del 1%.

#### **19.1.6. RED DE RIEGO**

Para el riego de las zonas verdes se usará en la medida de lo posible el agua proveniente de la depuración de las aguas residuales, para de esta forma aprovechar al máximo el agua disponible. En el caso de que esto no sea posible, se conectará la red de riego a la red de agua potable.

La red de riego será subterránea y de riego localizado, de forma que el agua se aporte lentamente al suelo mediante unos dispositivos denominados "emisores", repartiéndose en el suelo por acción capilar y gravitatoria.

Esta red se dimensionará de forma que la presión en cada uno de los emisores sea la suficiente para asegurar el caudal necesario de agua y un correcto funcionamiento del sistema. La velocidad en las tuberías debe ser tal que impida la obstrucción de las mismas. En los emisores serán lo suficientemente grandes para que no colapse los filtros y se autolimpie con el flujo de dentro de la tubería.

#### **19.1.7. RED DE TELEFONÍA**

La instalación de redes de telefonía se ajustará a las normas establecidas por la compañía CTNE.

Las arquetas utilizadas serán de los siguientes tipos:

- Tipo "DM": que sustituyen a las antiguas D, se colocan en los cruces de calzada o cuando confluyan más de dos líneas, o cuando estén conectadas a un pedestal de distribución de acometidas, o a un pedestal tipo "U", las asociadas a armarios de equipo serán de tipo "D".
- Tipo "H": Se colocan en las redes principales en los casos en los que no sea necesaria la arqueta tipo "DM".
- Tipo "M": En redes secundarias para viviendas unifamiliares aisladas, colocando una arqueta por cada dos viviendas.



En cuanto a la disposición de las arquetas se corresponderá con los siguientes criterios:

- Cada 100 m. como máximo.
- En cruces de calzada.
- En cambios de dirección bruscos ( $>80^\circ$ )
- Siempre se colocarán en aceras

En cuanto a la red se colocará preferiblemente bajo aceras pero se puede colocar bajo calzada o bajo zona de aparcamientos, siempre y cuando se aumente la profundidad de la zanja.

La red principal se dispone por todas las calles de la urbanización, independientemente de la tipología de viviendas. La red principal se compone de conductos de 63 mm de diámetro y tritubo (uno o varios según necesidades). Tal y como se refleja en el plano O-13 Red de Telecomunicaciones.

En cuanto a la red distribución constará de 2 c. 63 mm pasando por arquetas tipo "M" una para cada dos parcelas, esta canalización podrá compartir la misma zanja que las canalizaciones principales solo que los conductos y tritubos de aquellas no pasaran por las arquetas "M" (pasaran por debajo o separándose de la zanja al pasar por cada arqueta, pero sin entrar en ella).

## **19.2. NORMAS DE ACCESIBILIDAD**

El Plan Parcial así como los Proyectos de Urbanización que lo desarrollan eliminarán las posibles barreras arquitectónicas 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 la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.**

El presente proyecto cumple en materia de accesibilidad con la siguiente normativa vigente:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- ORDEN VIV 561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos.

**REAL DECRETO 505/2007, DE 20 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS Y EDIFICACIONES; Y ORDEN VIV/561/2010, DE 1 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.**

#### ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

Los itinerarios peatonales garantizan, tanto en el plano del suelo como en altura, el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento presentando un ancho mínimo de 2,00 m.

Son continuos, sin escalones sueltos y con pendientes transversal y longitudinal que posibilitan la circulación peatonal de forma autónoma, especialmente para peatones que sean usuarios de silla de ruedas o usuarios acompañados.

La posición de todos los elementos urbanos es tal que no interfieren en ningún caso el ámbito de paso establecido en el punto anterior.

Todos los espacios de estancia proyectados aseguran al menos un recorrido con las condiciones descritas anteriormente.

#### ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

La pavimentación de los itinerarios peatonales se diseña dando como resultado una superficie continua y sin resaltes, que permita la cómoda circulación de todas las personas.

El pavimento es antideslizante en cualquier caso evitándose elementos sueltos o disgregados.

En los vados peatonales se empleará un pavimento táctil diferenciado en textura y por tanto reconocible, evitándose su uso en otros puntos y elementos tales como esquinas o vados de vehículos, que pudieran confundir a peatones con discapacidad visual.

De igual forma se diferencian en el pavimento los límites con desnivel, zonas de peligro y el arranque de rampas o escaleras.

Los elementos para salvar dichos desniveles tienen un ancho mínimo de 2,00 m. y pendientes inferiores al 6%. Dispondrán, asimismo, de elementos de ayuda adecuados tales como barandillas, zócalos, etc., dispositivos de manejo accesibles y una señalización e iluminación adecuada que les permita ser fácilmente localizables y detectables.

Las rejillas, registros y demás elementos de infraestructuras existentes en la vía pública están enrasados o fuera del espacio libre de paso de los itinerarios peatonales.

La vegetación en la vía pública se dispone de manera que no se invade el espacio libre de paso. Los alcorques en cualquier caso quedan fuera de dicho espacio de paso, quedando siempre enrasados con el pavimento.

#### PUNTOS DE CRUCE Y ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS

Tanto los vados de peatones como los propios pasos presentan dimensiones que posibiliten la circulación peatonal con las mismas exigencias descritas para los ámbitos de paso en los itinerarios peatonales.

En el caso de los vados, las pendientes en el pavimento y el encuentro con la calzada garantizan el paso sin dificultad ni peligro de una silla de ruedas, una persona con discapacidad visual que use bastón o cualquier persona con alguna discapacidad motriz, sin perjudicar por ello la circulación habitual por la acera. Se ha dispuesto pavimento diferenciado en textura adecuada que garantice la orientación para personas con discapacidad.

Los pasos de peatones se señalizarán en la calzada con pintura antideslizante y dispondrán de señalización vertical para los vehículos. En todos los casos, su ubicación tiene una visibilidad suficiente para permitir el cruce seguro por todas las personas. Cuando el ancho de la calle exige la existencia de una isleta intermedia, ésta tendrá las mismas características que las aceras en cuanto a pasos o vados peatonales, altura del bordillo y pavimentación.

Se garantiza la ausencia de obstáculos para la deambulación tales como vegetación, señales, mobiliario urbano, elementos anti aparcamiento o bolardos que dificulten o impidan la visión de los semáforos peatonales, o la visibilidad de los peatones desde los mismos hacia la calzada, para garantizar su localización por parte de las personas con discapacidad auditiva y visual.

Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce.

## MOBILIARIO URBANO

Todos los elementos de mobiliario urbano se han dispuesto de manera que no invaden el ámbito de paso, ni en el plano del suelo ni en altura, de los itinerarios peatonales.

La instalación del mobiliario urbano garantiza la aproximación y el acceso a cualquier usuario. Asimismo se garantiza una altura y orientación adecuadas para su correcto uso.

En el ámbito de paso de los itinerarios peatonales no se han colocado contenedores, cubos de residuos o elementos de mobiliario urbano.

## APARCAMIENTO Y ELEMENTOS DE CONTROL Y PROTECCIÓN DEL TRÁFICO RODADO

Las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se dispondrán lo más próximas posible a los accesos de los recintos públicos y siempre junto a un vado peatonal existente, o en su defecto, uno exclusivo para garantizar el acceso de la acera a la calzada.

Las dimensiones de la plaza permiten la aproximación de la silla de ruedas y la transferencia de ésta al vehículo, así como el acceso hasta la acera en condiciones de seguridad. Estarán adecuadamente señalizadas.

CUMPLIMIENTO ORDEN VIV/561/210			
CAPÍTULO	NECESIDAD DE CUMPLIMIENTO POR EL PP	DESCRIPCIÓN	CUMPLE
I	-	Disposiciones generales	-
II	SI	Espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal	SI
III	SI	Itinerario peatonal accesible	SI
IV	NO	Áreas de estancia	-
V	NO	Elementos de urbanización	-
VI	SI	Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares	SI
VII	NO	Urbanización de frentes de parcela	-
VIII	NO	Mobiliario urbano	-
IX	SI	Elementos vinculados al transporte	SI
X	NO	Obras e intervenciones en la vía pública	-
XI	NO	Señalización y comunicación sensorial	-

## 20. NORMAS DE EDIFICACIÓN

---

### 20.1. GENERALIDADES, OBJETO Y ÁMBITO

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-05-0 del PGOU de Mazarrón, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Usos permitidos.

Parcela mínima.

Aparcamientos.

#### **Las DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL del PAU son las siguientes:**

El terreno que se ha de urbanizar es la totalidad del Sector 05-01 Puerto de Mazarrón, mediante un único Plan Parcial, que abarcará la totalidad del mismo.

Previsiones del P.G.O.U. de Mazarrón en cuanto a dotaciones servicios y equipamientos:

Uso genérico:

Residencial y Turístico

Cesiones:

Las previstas por el P.G., sistema general de espacios libres, de dotaciones y viario.

Edificabilidad bruta:

0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad destinada a residencial:

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad destinada a terciario/turístico:

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad:

14,99 viv/ha.

Tipología de edificación:

Vivienda unifamiliar aislada, adosada y colectiva en bloque abierto.

Terciaria en bloque aislado

Altura máxima:

2 plantas (7 m).

**EI REGIMEN GENERAL DE EDIFICACION del PAU es el siguiente:**

TIPOLOGIA:

Se definen los siguientes tipos de edificaciones permitidas en este Programa de Actuación y que posteriormente serán adoptadas por el Plan Parcial correspondiente:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES:

Aisladas

Adosadas

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES:

Aisladas

Adosadas

COMERCIO:

En edificio aislado

En planta baja de edificios colectivos

OFICINAS:

En edificio aislado

En las situaciones permitidas por el P.G.

EQUIPAMIENTOS:

En edificio aislado

TERCIARIO:

En edificio aislado

PARCELA MINIMA:

Se establece como parcela mínima la que tenga una superficie de 100 m<sup>2</sup>, con 6 m de fachada y que de frente a un vial rodado, peatonal o espacio libre público.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD:

Cumplirán con las ordenanzas municipales y regionales en la materia Ley 5/1995 de 7 de abril.

CONDICIONES COMPOSITIVAS:

La composición arquitectónica de las edificaciones será libre.

## **20.2. FUNDAMENTOS LEGALES, NORMATIVA SUPLETORIA**

En todo aquello no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, sus NORMAS y las Ordenanzas Municipales de Edificación, que regirán asimismo en todos los aspectos que regula: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

## **20.3. ESTUDIOS DE DETALLE**

Al estar definidas en su totalidad en el Plan Parcial las alineaciones de edificación y la ordenación de los volúmenes, los estudios de detalle, regulados por el Artículo 120 TRLSRM y 65 del Reglamento de Planeamiento, solamente podrán desarrollarse en determinadas manzanas, con la finalidad exclusiva de reajustar alineaciones y si bien, la distribución de la edificabilidad bruta de las manzanas del Plan Parcial es ordenación vinculante, mediante Estudio de detalle que abarque las manzanas afectadas, se podrá redistribuir la edificabilidad asignada, todo ello sin que se aumente la edificabilidad total atribuible a la Unidad de Actuación ni las alturas máximas. Y su ámbito comprenderá, como mínimo una manzana completa.



#### **20.4. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES**

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones del TRLSRM en sus artículos 175 y concordantes, y del Reglamento de Gestión urbanística en sus artículos 71 a 130, y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

#### **20.5. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS**

Se cumplirán todas las prescripciones y previsiones relativas a la Seguridad ciudadana.

#### **20.6. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN VOLUMEN Y USO**

Se cumplirán las determinaciones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón, salvo en aquellas cuestiones que, con carácter limitativo, se señalan en las Ordenanzas particulares del presente Plan Parcial.

La densidad de viviendas será de 14,99 viv./ha, a aplicar sobre el total de superficie del ámbito más Sistemas Generales.

#### **20.7. USOS PORMENORIZADOS**

##### **a).- En parcelas edificables calificadas como RESIDENCIAL**

###### USOS PERMITIDOS:

Residencial

Equipamientos

Aparcamiento y anexos propios de edificación residencial.

Verde privado

USOS NO PERMITIDOS:

El resto

**b).- En parcelas edificables calificadas como Terciario/Turístico**

USOS PERMITIDOS:

Edificaciones destinadas al uso terciario

Edificaciones destinadas al uso turístico

Comercio

Oficinas

Equipamiento Social (tal como Residencia de la 3ª edad, etc.)

Aparcamiento y anexos propios de edificación de uso terciario/turístico

Aquellos otros usos considerados compatibles por el PGOU

Verde privado

USOS NO PERMITIDOS:

Residencial

Industrial en cualquiera de las situaciones.

**c).- En servicios de interés público y social**

USOS PERMITIDOS:

Los del PGOU

USOS NO PERMITIDOS:

Los del PGOU

**d).- En centros docentes**

USOS PERMITIDOS:

Los del PGOU

USOS NO PERMITIDOS:

Los del PGOU

**e).- En espacios libres**

USOS PERMITIDOS:

Los del PGOU

USOS NO PERMITIDOS:

Los del PGOU

**d).- En dotaciones**

USOS PERMITIDOS:

Los del PGOU

USOS NO PERMITIDOS:

Los del PGOU

## 20.8. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

### 20.8.1. ZONA RESIDENCIAL RUU

Comprende las parcelas señaladas en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología de edificio de dos plantas dedicado a varias viviendas unifamiliares, independientes, con acceso y solar propio cada una de ellas, unidas entre sí por una medianera y separado el conjunto de otras edificaciones por todos sus lados. Se admite dentro de esta tipología una vivienda abajo y una vivienda arriba con acceso y parcela propia cada una de ellas.

#### - SUPERFICIE:

La superficie de esta zona es de 7.203,75 m<sup>2</sup>s.

#### - USOS:

USO GENÉRICO: residencial.

USOS COMPATIBLES: equipamientos básicos, equipamiento terciario y equipamiento recreativo cerrado.

USOS INCOMPATIBLES: el resto.

#### - TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA: la definida como RUU en el PGOU de Mazarrón.

OTRAS TIPOLOGÍAS COMPATIBLES: las definidas según el PGOU de Mazarrón como:

RUA

RUP

En el caso de RUA y RUP, se permitirán siempre que la actuación sea por manzana completa, o partes de las mismas > 1.000 m<sup>2</sup>, previo estudio de detalle.

- EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:

La edificabilidad total para las parcelas de la zona residencial es de 5.730,021 m<sup>2</sup>t.

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

El número máximo de viviendas permitido es de 51.

- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

El coeficiente de edificabilidad destinada a residencial es de 0,7954 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- ORDENACIÓN:

Se admite la coexistencia de las diferentes tipologías permitidas con la finalidad de crear agrupaciones de edificaciones con espacios libres privativos entre ellas.

La edificación, así como los espacios libres privativos se ordenarán mediante el correspondiente Proyecto de edificación respetando los parámetros que dicta la presente ordenanza.

Se contempla la posibilidad de apertura de nuevos viales privados interiores a la manzana. Si a estos viales diesen frente parcelas con los consiguientes accesos a las viviendas, será necesario realizar el correspondiente Estudio de Detalle.

La separación mínima entre distintas edificaciones dentro de una misma parcela será de 3 m. Se entiende como edificaciones en este caso, una vivienda unifamiliar aislada o las diferentes agrupaciones de viviendas unifamiliares en hilera o pareadas.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima	2 plantas (7 metros)
Parcela mínima	141 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela	6 m
Retranqueos	Se establece un retranqueo mínimo de 3 m. a viario público y a todos los linderos.
Fondo edificable	Libre.
Ocupación máxima	70% de la superficie de la parcela.
Aparcamientos mínimos	1 por cada vivienda.
Otras	Los garajes podrán adosarse a los linderos que no sean fachada en una longitud máxima de 6 metros, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud, siempre que se realicen en

actuaciones conjuntas o bien con acuerdo entre propietarios en caso contrario. En todo caso, cuando se realicen en parcelas colindantes no deberán quedar medianeras vistas.

- CONDICIONES ESTÉTICAS:

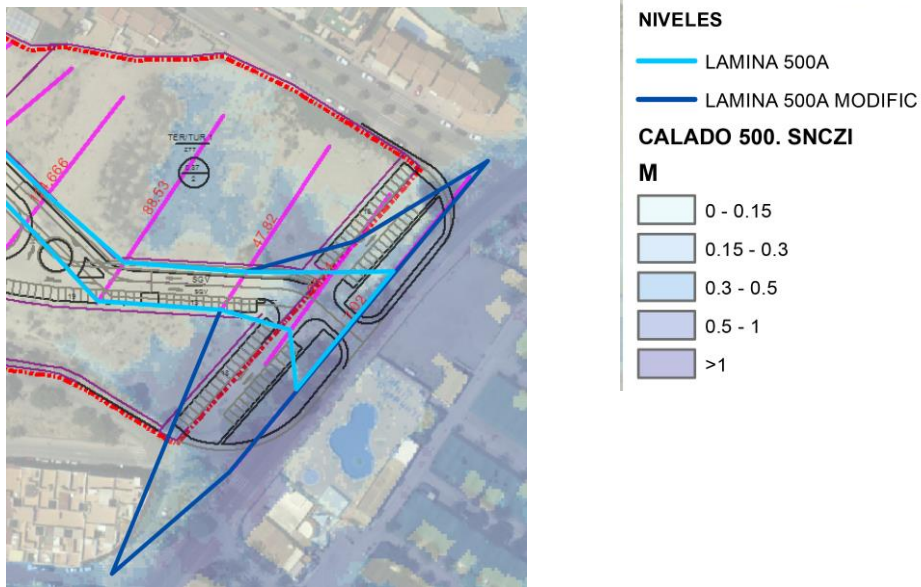
Todas las fachadas deberán contar con cerramiento acabado y revestimiento, no permitiéndose medianerías sin tratamiento.

La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior. A fachada confrontante con espacio público hasta una altura de 2,20 m. (hasta 1 m. de altura con elementos opacos y sólidos; y a partir de 1 m. de altura con elementos ligeros y transparentes). Al resto de fachadas podrán ser como la anteriormente descrita o completamente opaca hasta la altura de 2,20 m.

- CONDICIONES PARTICULARES

Según informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de fecha 9 de julio de 2018, en contestación a la documentación complementaria al análisis de la influencia de la inundación de la Rambla de Las Moreras en el entorno del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón (Murcia) (anexo 5):

- En el proyecto de urbanización y edificación del sector, a efectos de protección frente al riesgo de inundación, se deberá incluir la protección de la zona sur del Residencial RUU2 mediante el retranqueo de la edificación a las áreas ubicadas fuera de la influencia de la lámina de inundación de 500 años.
- La edificación residencial RUU deberá retranquearse respecto al límite sur de la parcela, donde se ubica el aparcamiento y el vial, 7 metros aproximadamente, a fin de evitar la zona de afección por inundación, como se refleja en la figura adjunta.



- Se evitará en la zona mencionada la disposición de accesos a garajes en sótano.
- En los proyectos de urbanización y edificación se tendrán en cuenta, siempre que sean de aplicación, y que se adapten a las circunstancias propias de las edificación que se proyecte en esta zona, las medidas referenciadas en la Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a inundaciones editada por el Consorcio de Compensación de Seguros, entidad pública empresarial del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad y la Dirección General del Agua del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

#### 20.8.2. ZONA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA VPP

Comprende las parcelas señaladas en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología de edificio de dos plantas dedicado a varias viviendas unifamiliares, independientes, con acceso y solar propio cada una de ellas, unidas entre sí por una medianera y separado el conjunto de otras edificaciones por todos sus lados. Se admite dentro de esta tipología una vivienda abajo y una vivienda arriba con acceso y parcela propia cada una de ellas.

##### - SUPERFICIE:

La superficie de esta zona es de 846,00 m<sup>2</sup>s.

- USOS:

USO GENÉRICO: residencial.

USOS COMPATIBLES: equipamientos básicos, equipamiento terciario y equipamiento recreativo cerrado.

USOS INCOMPATIBLES: el resto.

- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA: la definida como RUU en el PGOU de Mazarrón.

OTRAS TIPOLOGÍAS COMPATIBLES: las definidas según el PGOU de Mazarrón como:

RUA

RUP

- EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:

La edificabilidad total para las parcelas de la zona residencial es de 636,669 m<sup>2</sup>t.

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

El número máximo de viviendas permitido es de 6.

- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

El coeficiente de edificabilidad destinada a residencial es de 0,7526 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- ORDENACIÓN:

Se admite la coexistencia de las diferentes tipologías permitidas con la finalidad de crear agrupaciones de edificaciones con espacios libres privativos entre ellas.

La edificación, así como los espacios libres privativos se ordenarán mediante el correspondiente Proyecto de edificación respetando los parámetros que dicta la presente ordenanza.



Se contempla la posibilidad de apertura de nuevos viales privados interiores a la manzana. Si a estos viales diesen frente parcelas con los consiguientes accesos a las viviendas, será necesario realizar el correspondiente Estudio de Detalle.

La separación mínima entre distintas *edificaciones* dentro de una misma parcela será de 3 m. Se entiende como *edificaciones* en este caso, una vivienda unifamiliar aislada o las diferentes agrupaciones de viviendas unifamiliares en hilera o pareadas.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima	2 plantas (7 metros)
Parcela mínima	141 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela	6 m
Retranqueos	Se establece un retranqueo mínimo de 3 m. a viario público y a todos los linderos.
Fondo edificable	Libre.
Ocupación máxima	70% de la superficie de la parcela.
Aparcamientos mínimos	1 por cada vivienda.
Otras	Los garajes podrán adosarse a los linderos que no sean fachada en una longitud máxima de 6 metros, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud siempre que se realicen en actuaciones conjuntas o bien con acuerdo entre propietarios en caso contrario. En todo caso, cuando se realicen en parcelas colindantes no deberán quedar medianeras vistas.

- CONDICIONES ESTÉTICAS:

Todas las fachadas deberán contar con cerramiento acabado y revestimiento, no permitiéndose medianerías sin tratamiento.

La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior. A fachada confrontante con espacio público hasta una altura de 2,20 m. (hasta 1 m. de altura con elementos opacos y sólidos; y a partir de 1 m. de altura con elementos ligeros y transparentes). Al resto de fachadas podrán ser como la anteriormente descrita o completamente opaca hasta la altura de 2,20 m.

**20.8.3. ZONA TERCIARIO / TURISTICO -ZTT**

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de uso terciario/turístico en construcciones aisladas.

- SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es 6.887,80 m<sup>2</sup>.

- USOS:

Los definidos para esta zona en el apartado 20.7 del presente documento.

- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La edificabilidad total para las parcelas terciario/turísticas ZTT es de m<sup>2</sup>t.

- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

El coeficiente de edificabilidad destinada a terciario/turístico es de 0,92 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima	2 plantas (7 metros)
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela	12 m.
Retranqueos	Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos
Fondo edificable	Libre
Ocupación máxima	70% de la superficie de la parcela

- CONDICIONES ESTÉTICAS:

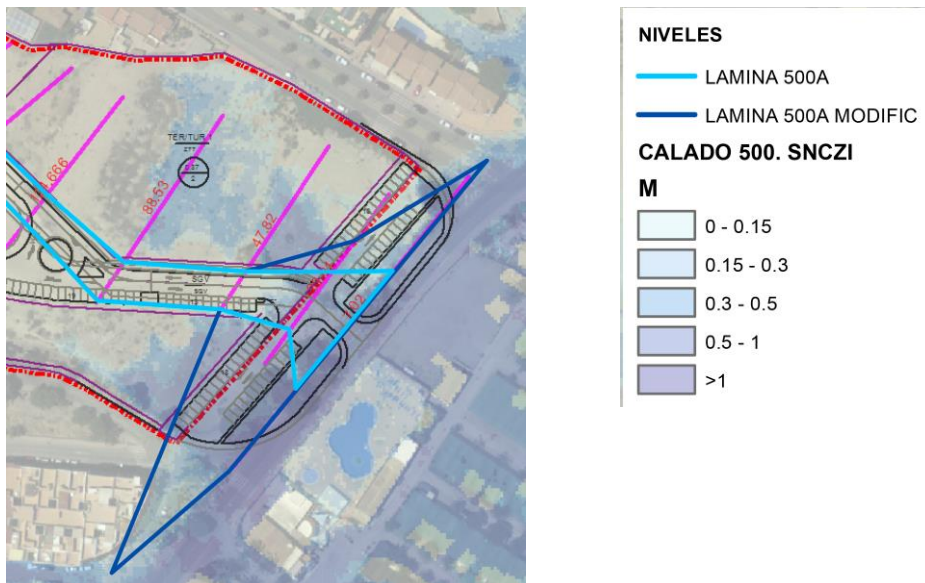
Todas las fachadas deberán contar con cerramiento acabado y revestimiento, no permitiéndose medianerías sin tratamiento.

La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior. A fachada confrontante con espacio público hasta una altura de 2,20 m. (hasta 1 m. de altura con elementos opacos y sólidos; y a partir de 1 m. de altura con elementos ligeros y transparentes). Al resto de fachadas podrán ser como la anteriormente descrita o completamente opaca hasta la altura de 2,20 m.

- CONDICIONES PARTICULARES:

Según informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de fecha 9 de julio de 2018, en contestación a la documentación complementaria al análisis de la influencia de la inundación de la Rambla de Las Moreras en el entorno del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón (Murcia) (anexo 5):

- En el proyecto de urbanización y edificación del sector, a efectos de protección frente al riesgo de inundación, se deberá incluir la protección del terciario TER/TUR1 mediante el retranqueo de la edificación a las áreas ubicadas fuera de la influencia de la lámina de inundación de 500 años.
- La edificación del terciario TER/TUR1 deberá retranquearse respecto al límite sur de la parcela, donde se ubica el aparcamiento y el vial, 7 metros aproximadamente, a fin de evitar la zona de afección por inundación, como se refleja en la figura adjunta.



#### **20.8.4. EQUIPAMIENTOS BÁSICOS INTENSIVOS–EBI**

Para lo no especificado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la ordenanza homónima del PG de Mazarrón.

- USO GENÉRICO:

Equipamientos

- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

No se prescribe ninguna tipología característica, ya que este tipo de edificación debe acomodarse al carácter arquitectónico del entorno en que se construye.

- SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la indicada en los planos de ordenación.

- USOS:

Compatibles:

Equipamiento básico Extensivo EBE

Equipamiento básico Docente EBD

Incompatibles:

Residencial

Industrial

Equipamiento Terciario

Equipamiento Recreativo

- ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:

Se entiende que la compatibilidad de uso se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados.

Sanitarios

Deportivo

Administrativo

Cultural

Social

Transportes

- EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad para las parcelas será definida por el Ayuntamiento en función del uso que se establezca, sin computar en el aprovechamiento del sector (Art 106 2.g. TRLSRM) por ser de cesión.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Retranqueos                                      3 metros a todos los linderos

#### **20.8.5. ZONAS DE ESPACIOS LIBRES –EBE**

Para lo no especificado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la ordenanza homónima del PG de Mazarrón.

##### - USO GENÉRICO:

Equipamiento básico

##### - TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

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

##### - SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la indicada en los planos de ordenación.

##### - USOS:

Compatibles:

Las actividades específicas de este uso genérico

El uso de infraestructuras

Incompatibles:

Residencial

Industrial

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

Se entiende que la compatibilidad de uso se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados.

Deportivo

Espacios Libres

- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:

La edificabilidad para las parcelas es de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para deportivo y 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para espacios libres.

La altura máxima es de 2,70 m. (1 planta)

El retranqueo mínimo a vía pública es de 3 m.

- CONDICIONES ADICIONALES:

La gestión de las aguas de escorrentía se basará en el encauzamiento del flujo en el lateral de la parcela EBI-1, a través de una sección rectangular, que desaguará en la vía pública, discurriendo por esta.

Las zonas situadas aguas arriba del encauzamiento deberán acondicionarse en forma de cunetón en tierra que permita que se vaya canalizando el flujo de escorrentía hasta la embocadura de la obra de captación en la que se inicia el mismo. Por lo que cualquier acondicionamiento del terreno para formar la cuneta podrá integrarse en el ajardinamiento del sector.

Tal y como propone en el Estudio de Escorrentías Superficiales del Plan Parcial Sector S-05-01, anexo a este documento.

**20.8.6. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN -CT.**

- DEFINICIÓN:

Son aquellas parcelas dispuestas para la ubicación de los centros de transformación que aseguren el suministro eléctrico de la ordenación.

- CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Infraestructuras básicas

- PARCELA MÍNIMA:

27 m<sup>2</sup>. La dimensión y alineaciones de las parcelas destinadas a este fin son las grafiadas en los planos de proyecto y cuadros de características de este Plan Parcial.

- OCUPACIÓN:

Las edificaciones se regularán por las normas sectoriales estatales y locales que les afecten, por las necesidades propias del uso y, en su caso, por los reglamentos de las compañías que las tutelen.

- ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima será de 1 planta (3 m.).

- EDIFICABILIDAD:

Se permitirá la edificabilidad que precise la instalación, siempre que ésta se justifique adecuadamente. Son elementos de cesión y no computan.



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

## 1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el **párrafo f) del artículo 123 del T.R.L.S.R.M., y del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento**, se pasa a continuación a evaluar económicamente la implantación de los servicios y de las obras de urbanización, descompuestas por partidas, incluyendo en la siguiente evaluación tanto los servicios urbanísticos interiores del terreno ordenado como las conexiones con las redes generales.

La evaluación económica se hace aplicando precios de materiales y mano de obra que rigen en la actualidad, pero haciendo constar las posibles fluctuaciones que un sector como el de la construcción puede llegar a sufrir, resultando por lo tanto, los valores obtenidos de carácter estimativo y aproximado.

Las obras a realizar engloban los siguientes conceptos:

COSTES DE URBANIZACION INTERIOR		
Cap.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	57.953,19 €
Cap.2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	124.185,40 €
Cap.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA	82.790,27 €
Cap.5	ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	82.790,27 €
Cap.6	ALUMBRADO PÚBLICO	124.185,40 €
Cap.7	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	289.765,93 €
Cap.8	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	33.116,11 €
Cap.9	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	33.116,11 €
PEM	Presupuesto Ejecución Material	827.902,67 €
	IVA 21 %	173.859,56 €
PEC	Presupuesto Ejecución por Contrata	1.001.762,22 €

<b>HONORARIOS TÉCNICOS</b>	
PLAN PARCIAL	23.075,00 €
PROGRAMA DE ACTUACIÓN	5.768,75 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	8.076,25 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	37.335,55 €
SUBTOTAL	74.255,55 €
<b>TOTAL i.IVA 21%</b>	<b>89.849,22 €</b>

<b>INDEMNIZACIONES</b>	
DEMOLICIÓN DE PISCINAS	24.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>24.000,00 €</b>

<b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>1.450.524,00 €</b>
-------------------------------------	-----------------------

## 2. RESUMEN DE VIABILIDAD ECONÓMICA

RESUMEN VIABILIDAD ECONOMICA CON 0,33 M2/M2				
		m2	€/m2	€
COSTE DEL SUELO		38.586,00 m²s	116,00	4.475.976 €
COSTE SUELO PARA CESIÓN GRATUITA				273.528,00 €
COSTE DE URBANIZACIÓN INTERIOR				1.001.762,22 €
COSTE DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES				181.642,56 €
HONORARIOS TECNICOS				89.849,22 €
INDEMNIZACIONES				24.000,00 €
EJECUCIÓN S.G. VIARIO EXTERIOR				153.270,00 €
VALOR DE EJECUCIÓN EDIFICACION	RESIDENCIAL	5.730,02 m²t	630,00 €/m²t	3.609.913,23 €
	TERCIARIO	5.730,02 m²t	630,00 €/m²t	3.609.913,23 €
COMERCIALIZACIÓN				371.305,36 €
TOTAL DE LA INVERSIÓN				13.419.854 €
VALOR DE VENTA m²	RESIDENCIAL	5.730,02 m²t	1.592,00 €/m²t	9.122.193,43 €
	TERCIARIO	5.730,02 m²t	1.000,00 €/m²t	5.730.021,00 €
TOTAL INGRESOS				14.852.214,43 €
BENEFICIO				1.432.359,97 €
RENDIMIENTO				10,67%

## 3. FINANCIACIÓN DE OBRAS DE SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

En referencia a la Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, se recoge lo siguiente:

En cuanto a las Infraestructuras básicas y los Sistemas Generales de Comunicaciones y Espacio Libres: se hará cargo de su financiación el promotor de la urbanización en los términos recogidos en el apartado de Otros Compromisos del Programa de Actuación. Los plazos de ejecución de estos compromisos se ceñirán a lo dispuesto en el plan de actuación del presente documento.

En cuanto a los Sistemas Generales de equipamientos: se hará cargo de su financiación la administración pública local o autonómica en virtud del uso específico que se quiera establecer y los acuerdos o convenios a los que se lleguen.

## PLAN DE ACTUACIÓN

### 1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

La mercantil “**ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L.**” y **Dña. Trinidad Carvajal López**, como propietarios de la totalidad de los terrenos objeto del presente Plan Parcial, procederán a su presentación ante el Ayuntamiento de Mazarrón para su aprobación.

#### 1.1 PLAZOS Y ETAPAS

En el plazo de 2 años tras producirse la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial se presentará Proyecto de Reparcelación o de innecesariedad de la misma, para su tramitación.

Una vez resueltos todos los trámites previos, se encargará el Proyecto de Urbanización ateniéndose a lo dispuesto en las Normas de Urbanización y se someterá a aprobación municipal. El Proyecto de Urbanización se presentará para su aprobación en el plazo de 2 años tras producirse la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o de innecesariedad, en su caso.

Por último, directamente o contratando con terceros acometerá las obras de urbanización, de acuerdo con el proyecto que sea aprobado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, según el plan de etapas y plazos establecidos a continuación.

A la terminación de la actuación, propondrá la recepción de las obras de urbanización, con las prescripciones y plazos previstos por la Ley.

#### 1.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

El Plan Parcial consta de una única Unidad de Actuación, según se justifica adecuadamente en la Memoria.

### 1.3. SISTEMA DE GESTIÓN DEL PLAN

Sistema de gestión: **Concertación Directa.** La gestión del Plan Parcial, la realizarán los promotores que proponen el desarrollo del Sector objeto de este Plan Parcial, es decir, “**ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L.**” y **Dña. Trinidad Carvajal López.**

Una vez presentado a trámite el Plan Parcial y aprobado definitivamente, “**ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L.**” y **Dña. Trinidad Carvajal López**, elaborarán el proyecto correspondiente al Sistema de Actuación pertinente e incluirá igualmente la descripción pormenorizada de todas las parcelas resultantes de la Ordenación, es decir, las Cédulas Urbanísticas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

## 2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN

---

Las obras de Urbanización se realizarán en dos etapas:

- ✓ **Primera etapa:** que comprenderá las obras de infraestructuras de conexión y entronque exterior (red de saneamiento, abastecimiento, red eléctrica, red de telefonía) y la urbanización de los viales principales que definen la ordenación el sector.
- ✓ **Segunda etapa:** se ejecutaran las obras de urbanización interior, manzanas de uso privado y público.

Las etapas se realizarán sucesivamente, sin perjuicio de que puedan simultanearse en el caso en que se considere conveniente.

El comienzo de las obras deberá producirse en los 2 años siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El plazo de máximo para ejecutar la urbanización del sector y formalizar las cesiones obligatorias será de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En todo caso, los plazos y etapas aquí indicados se podrán acortar y simultanear si así lo desea la propiedad.

### 3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

---

Se podrá hacer uso de la posibilidad recogida en el TRLSRM de ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización mediante el aval exigido conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo:

**Art. 211 "Garantía adicional": "En el caso de ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de ésta, garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar, así como el compromiso de no utilizar aquella hasta que está terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio".**

En la ejecución de la edificación se garantizará en todo caso la ejecución y el funcionamiento de todos los servicios en el plazo de finalización de la edificación.

Se estima un plazo de ejecución de la edificación de 8 años desde la recepción provisional de la urbanización. Este plazo será igualmente aplicable a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

### 4. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

---

Según el punto B.3.4.2. Contenido del deber de conservación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mazarrón,

*"En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla."*

Así pues, la mercantil "**ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L.**" y **Dña. Trinidad Carvajal López**, deben constituirse en "**entidades urbanísticas de conservación**" conforme a lo dispuesto en el **Artículo 210 del TRLSRM**, "*cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de la misma o sobre los futuros adquirentes de parcelas, éstos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda cancelarse la garantía prestada por aquéllos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad*".

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGOU DE MAZARRÓN**  
**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**CUADROS RESUMEN**

**SUPERFICIES**

Sector	30.561,35 m²s
Sistema General de Espacios Libres	3.873,10 m²s
Sistema General de Equipamientos	1.938,55 m²s
Sistema General viario	2.213,00 m²s
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO (SECTOR + SISTEMAS GENERALES)</b>	<b>38.586,00 m²s</b>
<i>Sist. Gen. Viario externo de cesión gratuita</i>	<i>2.358,00 m²s</i>

**APROVECHAMIENTOS**

<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA</b>	<b>0,3000 m²t/m²s</b>
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL (i. prima 10% TRLSRM)</b>	<b>0,3300 m²t/m²s</b>
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA DEL AMBITO</b>	<b>12.733,38 m²t</b>

SUELO PRIVADO	USO	NÚMERO PARCELA	ZONA	SUPERFICIE (m²s)	INDICE NETO EDIF. (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)
	RESIDENCIAL	RUU1	RUU	3.601,8750	0,7954	2.865,0105
		RUU2	RUU	3.601,8750	0,7954	2.865,0105
		VPP1	VPP	846,000	0,7526	636,669
	TOTAL RESIDENCIAL			8.049,75		6.366,69
	TERCIARIO/TURISTICO	TER/TUR 1	ZTT	6.887,80	0,92	6.366,69
	TOTAL TERCARIO/TURISTICO			6.887,80		6.366,69
TOTAL SUELO PRIVADO				14.937,55		12.733,38

SUELO PÚBLICO	USO	NÚMERO PARCELA	ZONA	SUPERFICIE (m²s)	MÍNIMO TRLSRM	
					%	SUPERFICIE
	ESPACIOS LIBRES	EBE 1	EBE	5.646,43		
	TOTAL ESPACIOS LIBRES			5.646,43	11,00%	3.361,75
	EQUIPAMIENTOS	EBI 1	EBI	4.020,82		
	TOTAL EQUIPAMIENTOS			4.020,82	11,00%	3.361,75
	CENTROS DE TRANSFORMACION			68,79		
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS			5.887,76			
TOTAL SUELO PÚBLICO				15.623,80		

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>30.561,35</b>	<b>12.733,38</b>
---------------------	------------------	------------------

SIST. GENERALES VINCULADOS	USO	NÚMERO PARCELA	SUPERFICIE (m²s)
	ESPACIOS LIBRES	SGEL1	3.873,10
	<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>		<b>3.873,10</b>
	EQUIPAMIENTOS	SSEQ 1	1.938,55
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>		<b>1.938,55</b>
	VIARIO	SGV	2.213,00
	<b>TOTAL COMUNICACIONES</b>		<b>2.213,00</b>

<b>TOTAL DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b>	<b>8.024,65</b>
--	-----------------

<b>TOTAL ÁMBITO (SECTOR+SISTEMAS GENERALES)</b>	<b>38.586,00</b>	<b>12.733,38</b>
---	------------------	------------------

<b>SISTEMA GENERAL VIARIO EXTERNO (CESIÓN GRATUITA)</b>	<b>2.358,00</b>
---	-----------------

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**1. JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN**

La finalidad del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLR), según manifiesta su propio artículo 1, es la regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal, fijando las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración, y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas en la materia.

*“Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.*

- 1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.*
- 2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.*
- 3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:*
  - a) El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.*
  - b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.*
  - c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.*



Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

6. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente."

## **2. METODOLOGÍA**

---

Es importante resaltar, que el contenido del Informe de Sostenibilidad Económica del Plan Parcial de Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, no constituye un verdadero presupuesto en el que deban constar cantidades concretas de ingresos y gastos, sino una primera aproximación que, de acuerdo con una previsión lógica y ponderada de

los mismos, garantice la real posibilidad de sostenibilidad económica de la actuación en relación con la Hacienda Pública Municipal.

Los parámetros del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, son:

PARAMETROS URBANISTICOS	
<b>SUPERFICIES</b>	
Sector	30.561,35 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Espacios Libres	3.873,10 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Equipamientos	1.938,55 m <sup>2</sup> s
Sistema General viario	2.213,00 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (SECTOR + SISTEMAS GENERALES)</b>	<b>38.586,00 m<sup>2</sup>s</b>
<i>Sist. Gen. Viario externo de cesión gratuita</i>	<i>2.358,00 m<sup>2</sup>s</i>
<b>APROVECHAMIENTOS</b>	
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA</b>	<b>0,3000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL (i. prima 10% TRLSRM)</b>	<b>0,3300 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA DEL AMBITO</b>	<b>12.733,38 m<sup>2</sup>t</b>

Partiendo de los citados parámetros vamos a proceder a desglosar cada uno de los factores derivados del proyecto objeto de este informe, que van a suponer costes o ingresos para las Haciendas Públicas, conforme a la siguiente metodología:

1. Identificación de los costes derivados de la ejecución de la actuación que puedan tener un impacto sobre las Haciendas Públicas.
2. Cuantificación de los costes que son imputables a la Administración e identificación de la Administración a la que se imputan, así como, de aquellos costes que legalmente se imputan al promotor.
3. Previsión de los posibles ingresos para las Haciendas Públicas derivados de la ejecución de la actuación.
4. Previsión de mantenimiento de las infraestructuras e identificación de los sujetos obligados a dicho mantenimiento.
5. Finalmente, previsión e identificación global, tanto de los costes como de los ingresos imputables a la Hacienda Pública Municipal.

### 3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS POR LA IMPLANTACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS O LA PUESTA EN MARCHA Y LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS RESULTANTES.

---

#### A. Identificación, cuantificación e imputación de los COSTES derivados de la ejecución de la actuación.

##### EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR

La transformación material del suelo urbanizable en suelo urbanizado, mediante la realización de las obras de urbanización necesarias en ejecución del planeamiento urbanístico, comporta unos costes de inversión, que constituyen los llamados "gastos de urbanización". Son, pues, costes económicos productivos, o de inversión, inherentes a la ejecución de las obras de urbanización en un determinado ámbito de gestión, por lo que quedan fuera de ellos los costes de conservación o mantenimiento de las obras e instalaciones urbanísticas.

El TRLSRM relaciona, en su Art. 160.1, los gastos de urbanización que, como mínimo (a salvo de que el planeamiento requiera otros necesarios para su ejecución), han de costear los propietarios del ámbito de gestión a urbanizar. Comprende fundamentalmente los costes relativos a las obras de viabilidad (pavimentación de calzadas, aceras, señalización y jardinería), las obras e instalaciones destinadas para servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones para suministro de energía eléctrica y alumbrado público, canalización e instalación de gas, y otros que exija el planeamiento, como podrían ser los relativos al servicio telefónico, TV por cable. Los gastos de las obras e instalaciones relativas al suministro de energía, servicios de telecomunicaciones y nuevas tecnologías corresponden a los titulares o concesionarios de estos servicios, por lo que, aunque los propietarios anticipen estos gastos, tendrán derecho a ser integrados de los mismos) y espacios libres públicos (arbolado, jardinería...); obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización (art. 159 del TRLSRM y 70 RPU), que lógicamente han de resolver su conexión o en lace con las infraestructuras propias de los sistemas generales de la ciudad y acreditar que tienen suficiente capacidad para atender los correspondientes servicios. Aunque no son, sensu propio, coste de inversión, también se incluyen legalmente en los gastos de urbanización los costes de redacción y tramitación de planes y proyectos y las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios

de construcciones que hayan de demolerse, plantaciones, extinción de derechos patrimoniales, etc., que no sean compatibles con el plan que se ejecute.

El costeamiento de los gastos de urbanización en suelo urbanizable corresponde a los propietarios de los terrenos, más los costes de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales (Art. 160.4 TRLSRM), pero no los costes de implantación de estos sistemas, que producen un beneficio general a la colectividad (S. TS 6-5-1998, Arz. 3837; 26-7-1999, Arz. 6352)

**La Resolución de la Dirección General de Urbanismo de la Región de Murcia, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BORM 24 de junio de 2008), establece los "4. Deberes relacionados con la urbanización y con las infraestructuras de conexión con los sistemas generales":**

*"El artículo 16.1c) de la LS se considera de aplicación directa por lo que la obligación de costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable, se extiende a las actuaciones de transformación urbanística tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable"*

COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR		
Cap.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	57.953,19 €
Cap.2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	124.185,40 €
Cap.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA	82.790,27 €
Cap.5	ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	82.790,27 €
Cap.6	ALUMBRADO PÚBLICO	124.185,40 €
Cap.7	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	289.765,93 €
Cap.8	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	33.116,11 €
Cap.9	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	33.116,11 €
PEM	Presupuesto Ejecución Material	827.902,67 €
	IVA 21 %	173.859,56 €
PEC	Presupuesto Ejecución por Contrata	1.001.762,22 €

**Por tanto, los COSTES de URBANIZACIÓN INTERIOR QUE SE IMPUTAN EN SU INTEGRIDAD AL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN, asciende a un total de 1.001.762,22 €.**

#### **COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES**

El art. 160.4 del TRLSRM establece que “Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación”. A su vez, como hemos señalado en el apartado anterior y en relación al art. 16.1c) **del TRLS**; corresponderá al urbanizador ejecutar “las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras...”

<b>COSTES DE URBANIZACIÓN EXTERIOR</b>	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	61.758,62 €
SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	37.055,17 €
ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	24.703,45 €
SIST. GENERAL VIARIO EXTERIOR	153.270,00 €
Presupuesto Ejecución Material	276.787,24 €
IVA 21%	58.125,32 €
<b>Presupuesto Ejecución por Contrata</b>	<b>334.912,56 €</b>

**Por tanto, los GASTOS DE INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL SECTOR QUE SE IMPUTAN EN SU INTEGRIDAD AL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN, asciende a un total de 334.912,56€.**

#### **EJECUCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL, DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE SISTEMA GENERAL Y LOCAL Y DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS VIARIAS E HIDRÁULICAS.**

Será RESPONSABILIDAD PÚBLICA la urbanización de los espacios libres de sistema general, la ejecución de los equipamientos públicos de sistema general y local y la ejecución de las grandes infraestructuras viarias e hidráulicas.

Ahora bien, dicha responsabilidad pública debe ser matizada por cuanto:

-La ejecución de los sistemas generales de carácter supra-regional corresponde al Estado a través del Ministerio de Fomento.

-La ejecución de Sistemas Generales de carácter supra-local serán corresponsables la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Obras Públicas, u organismo que asuma sus funciones.

-La ejecución de determinados equipamientos pertenecientes al sistema local será también financiada por la Comunidad Autónoma (p.ej, equipamientos docentes, deportivos).

-La ejecución de equipamientos de carácter social pueden ser diferidos en cuanto a su construcción y explotación de concesión administrativa.

-Determinadas infraestructuras podrán ser costeadas por los promotores de las actuaciones a desarrollar según compromisos contraídos en convenios otorgados con la Administración local conforme a lo dispuesto en el art. 158 TRLSRM.

Por lo que, atendiendo a los parámetros del Proyecto objeto del presente informe, podemos señalar:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: tomando como base la experiencia que nos avala en múltiples proyectos de urbanización, se han tenido en cuenta diversos factores para cuantificar el coste de ejecución del m<sup>2</sup>s destinado a Sistema General de Espacios Libres, entre los que podemos destacar: obra civil (terraplen, pavimentación, arena, etc.), vegetación, mobiliario urbano (papeleras, bancos, etc.) y la red de riego, valorándose en 14€.

La superficie prevista para SGEL en el Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón es de 3.873,10 m<sup>2</sup>s, lo que arroja un coste de:

$3.873,10 \text{ m}^2 \times 14 \text{ €} = \mathbf{54.223,4 \text{ €}}$
--

Para el cálculo de los COSTES DE EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE SISTEMA GENERAL Y LOCAL, nos hemos basado en hipótesis de ejecución de diversos equipamientos, teniendo en cuenta tanto, que la superficie de Sistema General del Equipamientos prevista en el proyecto es de 1.938,55m<sup>2</sup> y la reserva de equipamientos locales es de 4.020,82 m<sup>2</sup>s, y que se trata de parcelas ya urbanizadas, en las que la Administración local asumirá la urbanización interior de las mismas, así como, la ejecución del equipamiento en cuestión.

1. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS: planteamos la ejecución de un Colegio (1.000 m<sup>2</sup>t); 1.000m<sup>2</sup>t x 434,6 €/ m<sup>2</sup>= 434.600 €

Coste de ejecución sistema general = <b>434.600 €</b>
---

2. SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS

Coste de ejecución de los posibles equipamientos locales:
---

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro de día (225 m<sup>2</sup>t en 3.000 m<sup>2</sup>s)= 97.785 €</li> <li>▪ Guardería Municipal (135 m<sup>2</sup>t en m<sup>2</sup>s) = 58.671 €</li> <li>▪ <b>TOTAL = 156.456 €</b></li> </ul> |
|---|

(costes equipamiento 434,6 €/ m<sup>2</sup>; según ordenanza reguladora del otorgamiento de licencia urbanísticas)

**Por tanto, los COSTES DE EJECUCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL, DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE SISTEMA GENERAL Y LOCAL, QUE SE IMPUTAN EN SU INTEGRIDAD A LA ADMINISTRACIÓN (EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN), asciende a un total de 803.689,19 €.**

Como conclusión de los costes generados por el Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, incluimos el siguiente cuadro resumen:

RESUMEN DE LOS COSTES GENERADOS POR LA ACTUACIÓN						
COSTES	URBANIZACIÓN INTERIOR	CONEXIÓN CON S.G.	SGEL	SGEQ	SISTEMA LOCAL DE EQ	TOTAL
IMPUTADOS A LA HACIENDA LOCAL			212.633,19 €	434.600,00 €	156.456,00 €	803.689,19 €
IMPUTADOS AL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN	1.001.762,22 €	334.912,56 €				1.336.674,79 €

## B. Identificación y cuantificación de los INGRESOS derivados de la ejecución de la actuación



### DEBER DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN PÚBLICA

Los propietario de suelo urbanizable tienen el deber de cesión del aprovechamiento urbanístico, que se fija por el TRLSRM (Art. 80.d) en el 10% del aprovechamiento del sector, estableciendo el TRLS, un porcentaje que no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%, manteniéndose según la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 7/2008, para el suelo urbanizable el porcentaje del 10%.

En consecuencia, la carga de costear la urbanización corresponde a los propietarios y a la Administración, en la proporción correspondiente. El TRLSM modula, sin embargo, este deber: por un lado, eximiendo a la Administración en los supuestos de los "planes de iniciativa particular" (art. 128), en cuyo caso el urbanizador ha de costear la urbanización al 100 por 100; o reduciendo el porcentaje del 10% que, por lo general, corresponde a la Administración como carga de urbanización, en cuanto posible resultado del concurso a realizar, para seleccionar al urbanizador en el sistema de concurrencia y en el de concertación indirecta. Por otro lado, la Administración podrá asumir un porcentaje mayor al 10% del coste de urbanización cuando las cargas de esta resulten excesivas, con el límite que constituya el aprovechamiento urbanístico que hayan de obtener los propietarios afectados.

Para calcular el valor del m<sup>2</sup> construido vamos a tener en cuenta las determinaciones establecidas en el **Decreto nº 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012**, considera en su Disposición Adicional Primera que los terrenos comprendido en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, se encuentran dentro del **Área Singular**, estableciéndose una renta básica para el **Área Singular de 1.212,80 €/m<sup>2</sup>**. Por tanto:

- Valor m<sup>2</sup> construido = 1.212,80x 0,80 = 970,24 €/m<sup>2</sup> construido.

Por lo tanto:

- 10% de cesión al Ayuntamiento se concreta en 1.273,33 m<sup>2</sup>
- Valoración por m<sup>2</sup> de techo 970,24 €

<b>VALOR DEL 10% DE CESIÓN AL AYTO = 1.235.435,7 €</b>
--



## IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS (ICIO)

El régimen legal del ICIO, que constituye uno de los impuestos de carácter potestativo, se contiene en los artículos 100 a 103 del TRLRHL.

El hecho imponible del ICIO está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

Lo trascendente es la necesidad de licencia para la realización de la construcción, instalación u obra que se va a ejecutar, con independencia de su obtención.

Así mismo en los casos en los que una obra exija varias licencias de obras o urbanísticas, se producirán tantos hechos imponibles como licencias sean necesarias.

El TS ha confirmado la compatibilidad del ICIO con la licencia de obras o urbanística así como con el IVA y los precios públicos y tasas por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público.

El Ayuntamiento de Mazarrón, en su Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras señala, (*Texto original de la Ordenanza reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras aprobado por el Pleno en sesión celebrada el 28 de octubre de 2.003 y modificaciones posteriores*):

- *Artículo 3. Hecho imponible: constituye el hecho imponible de esta impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento.*
- *Artículo 6. Base Imponible*  
*La base imponible del impuesto estará determinada en función de los apartados A, B y C siguientes.*
  - o *En función de los módulos de referencia de la ordenanza reguladora del otorgamiento de licencias urbanísticas (BORM 21.03.13) y modificaciones posteriores.*
  - o *En función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo, para las instalaciones, construcciones y obras no previstos en el apartado a) anterior.*
  - o *En todo caso será de aplicación la liquidación provisional que resulte de mayor cuantía por la aplicación de los apartados a) y b) anteriores.*
- *Artículo 8. Tipo de gravamen y Cuota tributaria:*  
*1. El tipo de gravamen será el 3,8 por 100.*

2. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

Por tanto los costes de urbanización interior han sido calculados según los criterios para la estimación de costos de ejecución material de construcción de la ordenanza reguladora del otorgamiento de licencias urbanísticas.

COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR		
Cap.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	57.953,19 €
Cap.2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	124.185,40 €
Cap.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA	82.790,27 €
Cap.5	ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	82.790,27 €
Cap.6	ALUMBRADO PÚBLICO	124.185,40 €
Cap.7	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	289.765,93 €
Cap.8	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	33.116,11 €
Cap.9	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	33.116,11 €
PEM	Presupuesto Ejecución Material	827.902,67 €
	IVA 21 %	173.859,56 €
PEC	Presupuesto Ejecución por Contrata	1.001.762,22 €

Por lo tanto, teniendo en cuenta que el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), asciende a 827.902,67 €, la cuota de esta tasa es de:

$$\text{PEM } 827.902,67 \times 3,8\% = \mathbf{31.460,30\text{€}}$$

#### IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

Es un tributo directo, real, objetivo y periódico que grava la propiedad, la titularidad de derechos reales de usufructo o de superficie o de una concesión administrativa sobre los bienes situados en cada término municipal. El IBI incide sobre todos los bienes inmuebles pero hay diferencias según la naturaleza rústica y urbana. Afecta a todos los inmuebles pero hay diferencias según su naturaleza rústica o urbana. Y esta regulado por la Ley de Haciendas Locales.

El Ayuntamiento de Mazarrón, en su Ordenanza Reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles señala:

- *Hecho imponible:*
  - 1. *Constituye el hecho imponible del Impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:*
    - a) *De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.*
    - b) *De un derecho real de superficie.*
    - c) *De un derecho real de usufructo.*
    - d) *De un derecho de propiedad.*
  - 1. *La realización del hecho imponible que corresponda, de los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido, determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades previstas en el mismo.*
  - 2. *A los efectos de este impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo.*
  - 3. *No están sujetos al Impuesto los inmuebles reseñados en el apartado 5, del artículo 62 de la Ley 39/ 1988 en su redacción dada por la Ley 51/2002*
- *Base imponible:* *La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.*  
*Los valores catastrales podrán ser objeto de revisión, modificación o actualización en los casos y forma que la Ley prevé.*
- *Base liquidable*
  - 1. *La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible, cuando proceda, las reducciones que legalmente estén establecidas; y en particular la reducción a que se refiere el artículo 68 y siguientes de la Ley 39/1988 en su redacción dada por la Ley 51/2002.*  
*El procedimiento y requisitos de la reducción de la base imponible serán los regulados en los artículos 68 a 71 de la Ley de Haciendas Locales en su nueva redacción de 27 de diciembre de 2002. Ley 51/2002.*
  - 2.- *La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base del inmueble así como el importe de la reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del valor catastral.*
  - 3.- *El valor base será la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral, salvo las circunstancias señaladas en el artículo 70 de la ley 39/1988 reguladora de las Haciendas Locales.*

4.- En los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable será competencia de la Dirección General del Catastro y recurrible ante los Tribunales Económicos Administrativos del Estado.

- Cuota tributaria, tipo de gravamen
  - 1.- La cuota íntegra de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el apartado 3 siguiente.
  - 2.- La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas en el artículo siguiente.
  - 3.- Los tipos de gravamen aplicables en este Municipio serán los siguientes:
    - a) Bienes inmuebles urbanos: 0,44 por 100
    - b) Bienes inmuebles rústicos: 0,44 por 100
    - c) Bienes inmuebles de características especiales: 1,30 por 100

Careciendo de los datos relativos al valor catastral de los terrenos donde se ubican el presente proyecto, así como, de los desarrollos colindantes, vamos a determinar una valoración de los mismos según la **Orden de 22 de diciembre de 2012 de la Consejería de Economía y Hacienda por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para el 2012**, para el término municipal de Mazarrón:

Valor de los bienes urbanos, para la zona de las "urbanizaciones Playasol 2 y Playasol 7" colindantes, es de 1.910,94 € por m<sup>2</sup> construido.

<b>VALOR URBANO</b> = 12.733,38 m <sup>2</sup> x 1.910,94€ = <b>24.332.725,17 €</b>
---

<b>APLICACIÓN DEL TIPO IMPOSITIVO 0,44% = 24.332.725,17 X 0,44% = 107.063,99€</b>
---

Valor de los bienes rústicos, para Mazarrón, ámbito en el que se encuentran ubicados los terrenos objeto de la presente actuación, dependiendo del tipo de cultivo desarrollados en dichos terrenos:

- 100% (38.586 m<sup>2</sup>) de los terrenos son erial, el valor es de 0,12 €/m<sup>2</sup>.

<b>VALOR RÚSTICO</b> 38.586 x 0,12 = <b>4.630,32 €</b>
--

<b>APLICACIÓN DEL TIPO IMPOSITIVO 0,44% = 4.630,32 X 0,44% = 20,37€</b>
---

**INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS = 107.063,99 - 20,37 = 107.043,62 €**

### **IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA:**

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El Ayuntamiento de Mazarrón, en su Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, señala:

- *Base Imponible:*
  - 1. *Constituye el hecho imponible del Impuesto el incremento del valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana manifestado a consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio sobre los bienes mencionados.*

*El título al que se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto, contrato o negocio jurídico que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un bien inmueble, tenga lugar por imposición legal, por actos "mortis causa" o "intervivos", onerosos o gratuitos. A modo de ejemplo podrá consistir en:*

    - a) *"Mortis causa": Partición y adjudicación de herencia, declaración de herederos "ab intestato", cuaderno particional, etc.*
    - b) *"Inter vivos": Negocio jurídico de carácter oneroso (compraventa, permuta, dación en pago, constitución de derechos reales como usufructo, etc) o gratuito (donación).*
    - c) *Enajenación en pública subasta, o expropiación forzosa.*

2. Está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana como el suelo urbano, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica, los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten con alcantarillado, suministro de agua y energía eléctrica y alumbrado público, y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana, así como en general todos aquellos bienes inmuebles que deban tener la condición de urbanos conforme a la legislación en materia de catastro y a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél. A los efectos de este Impuesto, estará asimismo sujeto al mismo incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. Asimismo, y en virtud de lo dispuesto en la Legislación urbanística sobre valoración, se considerarán urbanizables los terrenos que así clasifique el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle

- Base imponible: la base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento de valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.
- Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en este artículo, se aplicará el porcentaje anual de acuerdo con el siguiente cuadro:
  - A) Período de uno hasta cinco años 3,44 %
  - B) Período de hasta diez años 2,87 %
  - C) Período de hasta quince años 2,61 %
  - D) Período de hasta veinte años 2,45 %

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

Primera: El incremento de valor de cada operación gravada por el Impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado en la escala de porcentajes establecidas en este apartado, para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

Segunda: El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.

Tercera: Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla primera y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla segunda, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

- Tipo de gravamen y Cuota tributaria:
  - 1.- El tipo de gravamen de este impuesto es del 17,40 por 100.

2.- La cuota íntegra del Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que corresponda.

3.- La cuota líquida del Impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el artículo 10 de esta Ordenanza fiscal.

Teniendo en cuenta que el INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS 107.043,32 € y que considerando que el periodo transcurrido desde la última transmisión es de unos 20 años, se aplica sobre el valor del terreno el porcentaje de 2,45%:

$$107.043,32\text{€} \times 2,45\% = 2.622,56 \text{ € (BASE IMPONIBLE)}$$

**CUOTA TRIBUTARIA ES EL RESULTADO DE MULTIPLICAR LA BASE IMPONIBLE EL TIPO IMPOSITIVO CORRESPONDIENTE 17,40%, LO QUE DA UNA CUOTA DE 2.622,56 X 17,40% = 456.32 €**

INGRESOS A FAVOR DE LA HACIENDA LOCAL DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN	
10% DE CESIÓN	1.235.435,70
ICIO	48.386,84
IBI	107.043,62
PLUSVALIAS	456,32
TOTAL	1.391.322,48

REPERCUSIÓN SOBRE LA HACIENDA LOCAL MUNICIPAL	
INGRESOS €	1.391.322,48
COSTES €	804.223,40
SALDO A FAVOR €	587.099,08

De los datos expresado, y en la hipótesis extrema de que el Ayuntamiento de Mazarrón tuviera que ejecutar el 100% de los equipamiento tanto de sistema general como locales, el saldo como apreciamos sería a su favor.

#### 4. ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

Una vez recibida la urbanización por la Administración, su conservación queda a cargo de esta, por regla general. Regla que se exceptúa, sin embargo, cuando en

virtud de disposición legal o del planeamiento urbanístico, la obligación de conservar la urbanización recaiga en el promotor o los propietarios de parcelas: así sucede en las llamadas "*urbanizaciones de iniciativa particular*", cuya ordenación prevé y regulan los correspondientes planes de iniciativa particular (art. 128 TRLSRM) y cuya ejecución lleva a cabo la propia iniciativa privada mediante un sistema de este tipo, sea de concertación directa o indirecta o de compensación.

La obligación de conservación viene a ser una carga real, en cuanto recae sobre las propiedades del sector ordenado, por lo que afecta a las personas no como tales sino en su condición de propietarios de fincas o parcelas.

Pues bien, bajo estos presupuestos, cuando la obligación de conservar la urbanización recae sobre el promotor de la misma o sobre los adquirientes de parcelas, el TRLSRM establece, en su art. 210.1, el deber de constituir la correspondiente *entidad de conservación*, al imponer que aquello "*deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación*". Los propietarios de parcelas vienen obligados así a integrarse en una entidad jurídica de este tipo, subespecie de "entidad urbanística colaboradora" que tiene por objeto la "conservación y mantenimiento de la urbanización".

En rigor, la función de mantenimiento y conservación de la urbanización ha de referirse a los bienes – incluso demaniales, vías públicas, zonas verdes públicas..., sin perjuicio de la titularidad administrativa-, bienes constituidos por las obras, instalaciones y dotaciones comunes propias del ámbito de la urbanización, no por ello dotaciones de plan general, ni la prestación de servicios públicos (como los de alumbrado público, limpieza viaria y recogida de basuras, que la normativa de régimen local establece como servicios mínimos y obligatorios de los municipios, y además los dos primeros sin poder exigir tasas). Así cabe deducirlo, además, de la legislación urbanística; art. 163.1 del TRLSRM, respecto a la recepción de obras de urbanización y 67 RGU, que refiere la obligación de conservar "las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de servicio público" pero no la prestación de estos.

La financiación de la conservación y mantenimiento de la urbanización se efectúa mediante el abono por los propietarios de los costes correspondientes, en forma de cuotas de conservación, fijadas para cada uno de ellos en función de su participación respectiva (art. 69 RGU), Cuotas cuya recaudación incluye la posibilidad de aplicar la vía coactiva "de apremio", por el Ayuntamiento; cuotas cuyo importe en este caso ha de entregar este a la Entidad urbanística de Conservación.



En cuanto a los servicios de suministro de agua potable y la recogida de basuras, debemos precisar que las compañías suministradoras se encargan de calcular el mayor coste que supone la prestación de estos servicios hasta las urbanizaciones y repercutirlos. La repercusión de este incremento a la entidad de conservación se realizará a través de las tasas prevista por el Ayuntamiento por la prestación del servicio de suministro municipal de agua potable y por la prestación del servicio de recogida domiciliaria de basuras.

Mazarrón, julio de 2018

## **ANEXO 1**

### **INFORMES RECIBIDOS**

**PLAN PARCIAL SECTOR S-05-01 - PUERTO DE MAZARRON**



Ministerio de Medio Ambiente

Murcia, 11 Diciembre de 1.996

**Confederación Hidrográfica del Segura**

Rf.: INF-114/96

Destinatario:



D. Juan García Carrillo  
Plaza San Juan, 5 - 4º  
**30003 MURCIA**

ASUNTO: Informe sobre aptitud terrenos.

En relación con su petición para que se autorice la instalación de una urbanización de tipo residencial en el Puerto de Mazarrón, sector del Plan Parcial S-05-01, se le notifica que los terrenos en cuestión se encuentran a más de 100 m. de la línea del cauce de la Rambla de Las Moreras (margen derecha). Por lo tanto, al quedar fuera de la zona de policía, este Organismo no es competente para pronunciarse sobre la idoneidad de la urbanización.

EL JEFE DE SERVICIO,

Fdo: Salvador Barnés Mora.

PLAN PARCIAL SECTOR S-05-01 - PUERTO DE MAZARRON

PROCASA99;

968152412;

Dic-19-02 10:55;

Página 1/1



Ministerio de Medio Ambiente

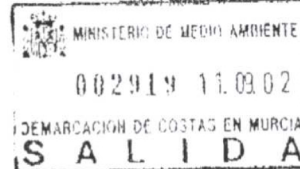
Dirección General de Costas

Demarcación de Costas en Murcia

TP/am

Avenida La Fama, Edif. Línea, 1ª pla.

30071 Murcia



FECHA: 03/09/02

DESTINATARIO

SU/REF: EXPT. PI.-10/02

AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN  
Negociado de Obras y Urbanismo  
30870 MURCIA

NUESTRA/REF: URBANISMO MAZARRÓN  
134 - MURCIA

ASUNTO

P.A.U. del Sector S-05-01 Puerto de Mazarrón  
Promotor: D. Ginés y Dña. Trinidad Carvajal López

Se ha recibido, a requerimiento de esta Demarcación de Costas en Murcia, el instrumento urbanístico del "Asunto", remitido a los efectos previstos en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.


Revisado el proyecto remitido se comprueba que la zona de actuación queda fuera de las servidumbres de protección establecida en la vigente legislación de Costas, por lo tanto no afectada por las determinaciones de esta legislación.

Por otra parte, este instrumento urbanístico fue informado por la Dirección General de Costas en fecha 14-05-99, en el sentido de no oponer reparos a su aprobación, considerando lo recogido en el párrafo anterior.

Según lo expuesto y de acuerdo con el contenido del informe referido de la Dirección General de Costas de 14-05-99, esta Demarcación de Costas no formula ninguna objeción a la aprobación del P.A.U del Sector S-05-01 (Bolnuevo) en Mazarrón.

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN  
Fdo: Salvador Barnés Mora

R/11-7-12

 AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN	RDO. DOCUMENTACION	
	<b>NEGOCIADO:</b> URBANISMO/Planeamiento y Gestión.	
	<b>Exp.:</b> 000001/2002-3.01.01.03	Planes Parciales



GINES Y TRINIDAD CARVAJAL LOPEZ  
CALLE SALVADOR DALI, 8  
**30870 - MAZARRON**

En relación con el expediente de referencia sobre asunto: PLAN PARCIAL SECTOR S-05-01 (BOLNUEVO), con fecha 5-junio-2012 (nrge: 10413) se ha recibido informe de Mancomunidad de los Canales del Taibilla, mediante el cual requieren a este Ayuntamiento la aportación de información para la emisión de su informe a Confederación Hidrográfica del Segura, en relación con la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para satisfacer las demandas generadas por el desarrollo de dicho plan.

Adjunto al presente le remito copia del citado informe solicitándole que aporten la documentación que en el mismo se especifica, para su curso correspondiente.

Se hace constar que de conformidad con el art. 92 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre (LRJAP-PAC): "cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes".

Mazarrón, a 4 de julio de 2012.

El Secretario General,



Fdo.: Juan Francisco Marín Martínez.



MINISTERIO DE  
AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

MANCOMUNIDAD  
DE LOS CANALES  
DEL TAIBILLA

Fecha: 31 de mayo de 2012

S/Ref: INF-676/2011

N/Ref: MAZARRÓN 11/01/03175

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN  
PZ. DEL AYUNTAMIENTO, S/N  
30870 MAZARRÓN (MURCIA)

## ASUNTO

### INFORME SOBRE APROBACIÓN INICIAL PLAN PARCIAL SECTOR S-05-01 (BOLNUEVO), T.M. DE MAZARRÓN (MURCIA)

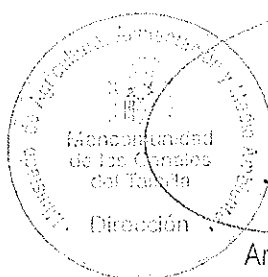
La Confederación Hidrográfica del Segura ha solicitado informe de este Organismo, con el fin de emitir el Informe reglamentario previsto en el artículo 25 de la Ley de Aguas sobre disponibilidad de recursos hídricos suficientes para satisfacer las demandas generadas por el desarrollo del Plan Parcial Sector S-05-01 (Bolnuevo)-Mazarrón - Murcia-.

El pronunciamiento de este Organismo requiere la aportación por parte de ese Ayuntamiento de la siguiente información:

- Previsión de calendario anual de necesidades de agua potable siguiendo la evolución del desarrollo del plan, desde el comienzo de las obras hasta su conclusión. Los valores habrán de deducirse de evoluciones demográficas y dotaciones no superiores a las establecidas en el artículo 7 de la Orden 13 de agosto de 1.999 (B.O.E. de 27 de agosto) por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura, aprobado por el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio. (Ver Anexo I).

CD 00823191211

FIRMA



EL DIRECTOR,

Andrés Martínez Francés



## ANEXO I

\* LAS DOTACIONES SE CALCULARÁN SEGÚN DATOS REALES DE CONSUMO. EN CASO DE QUE SE DESCONOZCAN, SE ACOGERÁN A LO DISPUESTO EN LA ORDEN DE 13 DE AGOSTO DE 1999, QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN.

\* LA DOTACIÓN DE REFERENCIA DEBE INCLUIR USO TERCIARIO, RIEGO DE JARDINES PÚBLICO Y DEMÁS ACTIVIDADES QUE COMPRENDA EL SUMINISTRO, TAL Y COMO ESTABLECE PRESENTE ORDEN.

• ORDEN DE 13 DE AGOSTO DE 1999 POR LA QUE SE DISPONE LA PUBLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE CONTENIDO NORMATIVO DEL PLAN HIDROLÓGICO DE CUENCA DEL SEGURA, APROBADO POR EL REAL DECRETO 1664/1998, DE 24 DE JULIO.

### Artículo 7.

*Las demandas hídricas correspondientes a los diferentes usos se han establecido en base a las dotaciones y criterios que seguidamente se expresan:*

*Abastecimiento urbano, industrial y de servicios.*

*Los parámetros de dotaciones y poblaciones adoptados para la determinación de las demandas futuras para usos urbanos e industriales consideran la evolución previsible de la población servida ordinaria y estacional, y las actuaciones de mejora de las redes y disminución de pérdidas previsibles a medio y largo plazo.*

*No se aceptarán en el largo plazo valores de pérdidas en las redes superiores al 20 por 100, ni dotaciones brutas unitarias, en litros por habitante y día, mayores que las de la tabla adjunta:*

Dotaciones de referencia (l/hab./día)	Actividad industrial		
	Alta	Media	Baja
<i>Población permanente:</i>			
<i>Menos de 10.000 .....</i>	280	250	220
<i>De 10.000 a 50.000 .....</i>	310	280	250
<i>De 50.000 a 250.000 .....</i>	360	330	300
<i>Más de 250.000 .....</i>	410	380	350
<i>Población estacional:</i>			
<i>Camping .....</i>	120	-	-
<i>Hotel .....</i>	240	-	-
<i>Apartamento .....</i>	150	-	-
<i>Chalé .....</i>	350	-	-

*El organismo de cuenca fijará el criterio de adscripción de los núcleos de población a estas categorías de actividad industrial, pudiendo las Administraciones autonómicas o locales solicitar razonadamente la revisión de su tipología.*

*El Abastecimiento a poblaciones podrá incluir cualquier asentamiento humano previsto en el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable, o que, por su desarrollo y ejecución conforme al citado planeamiento, pueda considerarse como tal. A estos efectos, las Administraciones competentes remitirán al organismo de cuenca la necesaria información para su análisis y consideración.*

*En las demandas de abastecimiento se incluirá la de las pequeñas industrias situadas dentro de las poblaciones y conectadas a las redes municipales. En algunos municipios de la cuenca, estas industrias pueden distorsionar apreciablemente las dotaciones medias resultantes, que deberán, en este caso, justificarse debidamente.*

*Para la evaluación de la demanda identificada como estrictamente industrial se emplearán las estadísticas de consumos disponibles o tablas de dotación según unidad de producto o empleo, debiendo considerar la posible reutilización directa o reciclaje de las aguas.*



## **INFORMACIÓN MÍNIMA DEL PLAN**

El informe para la posible evaluación de disponibilidad de recursos a aportar por el Ayuntamiento interesado deberá ser conforme a la Orden anteriormente expuesta, y deberá contener como mínimo la siguiente información:

- **Para nuevas demandas de actuaciones urbanísticas en un sector determinado:**

- Número de habitantes de la totalidad del municipio.
- Porcentaje de viviendas de población estacional y de población permanente en el nuevo núcleo.
- Porcentaje o número de los diferentes tipos de viviendas en el nuevo núcleo (Hotel, camping, chalet, apartamentos).
- Dotación media estimada para el núcleo, detallando su cálculo, teniendo en cuenta todos los parámetros anteriores, expuesta en l/hab/día.
- Tabla resumen que contenga la evolución de la demanda similar a la que se detalla a continuación.

Evolución dotación hídrica.			
	Nº de viviendas	Consumo diario l/día	Consumo anual m³/año
1er. año desarrollo			
2 º año      “			
-			
-			
-			
Último año desarrollo			





AYUNTAMIENTO  
DE MAZARRÓN

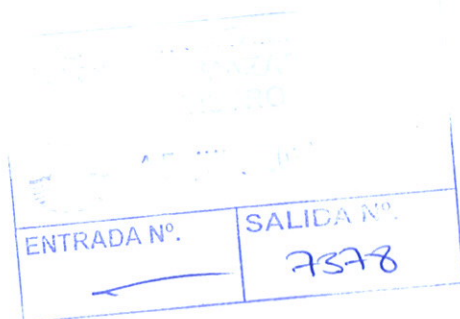
RDO. DOCUMENTACION

R/22-7-13

**NEGOCIADO:** URBANISMO/Planeamiento y Gestión.

**Exp.: 000001/2002-3.01.01.03**

Planes Parciales



GINES Y TRINIDAD CARVAJAL LOPEZ

Caballos del Vino, 14

**30870 - MAZARRON**

Para su conocimiento y a los efectos que se indican en la documentación que se remite, adjunto copias de informes emitidos por la Dirección General de Medio Ambiente, al proyecto de Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo).

Mazarrón, a 12 de Julio de 2013.

El Secretario General,



Fdo.: Juan Francisco Marín Martínez.



Región de Murcia  
Consejería de Presidencia  
Dirección General de Medio Ambiente

C/ Catedrático Eugenio  
Úbeda Romero, nº 3-4º  
30071 Murcia

T. 968 228854  
F. 968/228815

www.carm.es

Región de Murcia  
Consejería de Presidencia  
Dirección General de Medio Ambiente

SALIDA Nº 248089  
FECHA 5-10-2012

REGISTRO GENERAL

18 OCT. 2012

ENTRADA Nº. 19.046

SALIDA Nº.

<b>UNIDAD: DIRECCION GENERAL</b>	
<b>N/Rfa:</b> ADGL/ gal/vtm	<b>S/Rfa:</b>
<b>Expediente:</b> 2001/07	
<b>EAE</b>	
<b>ASUNTO:</b>	
<b>DESTINATARIO:</b>	
<b>AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN</b>	
<b>PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, S/N</b>	
<b>30870 MAZARRÓN</b>	

En relación al escrito recibido, con fecha 25 de julio de 2012, del Ayuntamiento de Mazarrón en el que se solicita que se comprueben y aclaren unos informes emitidos por esta Dirección General debido a que se ha observado que no coincide la denominación del área a que hacen referencia, se comunica, a los efectos oportunos, lo siguiente:

1. Con fecha 6 de junio de 2012, esta Dirección General de Medio Ambiente remite informes técnicos en relación al "Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón", uno de fecha 16 de marzo de 2012 del Servicio de Planificación y Evaluación Ambiental, y otro de fecha 30 de marzo del 2012 del Servicio de Información e Integración Ambiental.

2. Ambos informes mencionados se emiten como contestación a la solicitud de informe, por parte del Ayuntamiento, de acuerdo al artículo 140 del texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

Asimismo, la documentación que ha servido de base para emitir ambos informes ha sido el Documento de "Plan Parcial de Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón" de Aprobación Inicial 15 de septiembre de 2009.

Por todo lo anterior, se indica que son válidos los informes referidos a pesar de que se haya observado que no coincide la denominación del Plan Parcial de referencia.

Murcia, 27 de septiembre de 2012  
EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Amador López García.



Región de Murcia  
Consejería de Presidencia  
Dirección General de Medio Ambiente

C/ Catedrático Eugenio  
Úbeda Romero, nº 3-4ª  
30071 Murcia

T. 968 228854  
F. 968/228815

www.carm.es

	Región de Murcia Consejería de Presidencia Dirección General de Medio Ambiente
	SALIDA Nº 153850 FECHA 6-6-2012

UNIDAD: DIRECCIÓN GENERAL	
N/Rfa: ADGL/gal/vtm	S/Rfa:
Nº DE EXPEDIENTE: 01/07 EAE	
ASUNTO: REMISIÓN DE INFORMES TÉCNICOS	
DESTINATARIO: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, S/N 30.870 MAZARRÓN (MURCIA)	

En contestación a la solicitud de 10 de noviembre de 2011 (registro de entrada número:201100585681), en relación con el expediente nº 2001/07 EAE, relativo "ACTUACIÓN URBANÍSTICA ÁREA S-05.01/03 DEL PGOU Y PLAN PARCIAL ÁREA S-05.01/03 BOLNUEVO, MAZARRÓN", ubicado en el término municipal de Mazarrón, **se remiten informes técnicos** de esta Dirección General, del Servicio de Información e Integración Ambiental de fecha 30 de marzo de 2012, así como informe del Servicio de Planificación y Evaluación Ambiental de fecha 16 de marzo de 2012, en virtud del artículo 140 del texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, para su consideración en el trámite ambiental de evaluación que corresponda, según lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada

Murcia, a 28 de mayo de 2012  
EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Fdo: Amador López García.

AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN REGISTRO GENERAL	
14 JUN 2012	
ENTRADA Nº 11177	SALIDA Nº



## INFORME TÉCNICO

**Nº DE EXPEDIENTE:** 2001/07 EAE

**ASUNTO:** PLAN PARCIAL SECTOR S-05-01 (BOLNUEVO) EN MAZARRÓN

**INTERESADO:** AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN

En relación al "Plan Parcial sector S-05-01 (Bolnuevo) en Mazarrón", y como contestación a su solicitud de informe de acuerdo al artículo 140 del texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, se informa, a los efectos oportunos, lo siguiente:

### PRIMERO

El objeto de este Plan Parcial es establecer la ordenación detallada de un sector denominado "S-05-01 Puerto de Mazarrón", delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, permitiendo los desarrollos residenciales y terciario-turísticos.

El suelo de dicho Plan Parcial está clasificado como urbanizable no programado. Se sitúa junto a la zona urbana, delimitado al Norte por la carretera de circunvalación del Puerto de Mazarrón a Cartagena.

La superficie total del ámbito del Plan es de 3,85 ha.

### SEGUNDO

Consta informe del Servicio de Información e Integración Ambiental, de esta Dirección General de fecha 30 de marzo de 2012, en el que se indica que el Plan Parcial se encuentra a unos 450 metros aproximadamente del Paisaje Protegido Sierra de las Moreras y del LIC ES6200011 Sierra de las Moreras, y a unos 800 metros de la ZEPA ES0000261 Almenara-Moreras-CaboCope. Y añade que las Normas Urbanísticas que rigen el Plan Parcial establecen una serie de medidas preventivas que son adecuadas para prevenir y mitigar los efectos negativos sobre el medio ambiente.

### TERCERO

De acuerdo a la documentación aportada por el Ayuntamiento y considerando el informe mencionado en el apartado anterior, el cual se adjunta copia a este escrito, dicho Plan no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos sujetos a evaluación ambiental de planes, programas ni de proyectos previstos en la Ley 4/2009.



## CUARTO

Los aspectos y criterios ambientales a considerar en la elaboración y desarrollo de este Plan Parcial son los siguientes:

### 1. Planificación urbanística

1.1. Se analizará y considerará la coherencia con otros planes o instrumentos de ordenación territorial en niveles jerárquicos superiores (Planificación estatal, Directrices y Planes de Ordenación Territorial, etc.) o al mismo nivel, transversales o sectoriales (Planes Municipales de Infraestructuras, Planes de Desarrollo Comarcal, Planes de Residuos y de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales Urbanas, etc.).

### 2. Uso y consumo del suelo

2.1. Ordenación del territorio de modo que se establezcan los distintos usos en zonas lo más vocacionales y adecuadas posibles para los mismos y de forma coherente con las características del entorno, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del medio para cada tipo de actividad.

2.2. Definición de un modelo o modelos arquitectónicos que permitan la integración ambiental de proyectos previstos.

### 3. Confort sonoro:

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

3.2. Las normas urbanísticas deberán recoger los valores límites del ruido en relación con los usos del suelo, que deberán considerar los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como los niveles establecidos en los anexos I y II del mencionado Decreto 48/98, de 30 de julio.

3.3. Además, se deberá incluir la delimitación correspondiente a la zonificación acústica del ámbito de este Plan.



#### 4. Gestión de residuos

4.1. Los proyectos de desarrollo de este Plan Parcial estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma.

4.2. Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.D. 105/2008.

#### 5. Desarrollo de este Plan Parcial.

5.1. Los nuevos proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de este Plan Parcial, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

Murcia, 16 de mayo de 2012

LA ARQUITECTA TÉCNICA

Fdo.: Gertrudis Alcaina Lorente



LA JEFA DE SERVICIO

Fdo.: M<sup>a</sup> Encarnación Molina Miñano.

VºBº



---

**ASUNTO:** Actuación Urbanística Área S-05.01/03 del PGOU y Plan Parcial Área S-05.01/03 Bolnuevo, Mazarrón.

**TEMA:** Informe Ambiental (IA)

**PROMOTOR:** Ayuntamiento de Mazarrón

**PETICIONARIO:** Servicio de Gestión y Disciplina Ambiental

**N/REF.:** IA/1/12      **S/REF.:** 2001/07 EAE

---

### **INFORME:**

#### **Objeto y alcance.**

Este informe se emite en contestación a la solicitud de 17 de enero de 2012 del Servicio de Gestión y Disciplina Ambiental en relación con el Plan Parcial Área S-05.01/03 en Bolnuevo, t.m. de Mazarrón con objeto de emitir informe conforme a lo dispuesto en el artículo 140 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Para la emisión de este informe integrado se han recogido las indicaciones realizadas por la Unidad Técnica de Conservación de Suelos y Vías Pecuarias del Servicio de Gestión y Protección Forestal en su informe de fecha 26 de marzo de 2012.

#### **Antecedentes del PGMO y sus determinaciones aplicables al Plan Parcial**

Según la documentación recibida *"con fecha 22/06/94, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas procedió a la toma de conocimiento del Texto Refundido correspondiente a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón en el que se determina un área de Suelo Urbanizable No Programado denominada como Área S-05-01, permitiendo los desarrollos residenciales y terciario-turísticos que se ajusten a su normativa"*.

#### **Características del Plan Parcial S-05-01.**

El ámbito de actuación se encuentra definido por una serie de límites naturales, elementos de infraestructuras o urbanísticos que le confieren un carácter de unidad geográfica y urbanística integrada. Concretamente la superficie total del ámbito, según especifica el Plan de Actuación Urbanística que lo desarrolla, es de 38.568 m<sup>2</sup> y a los que hay que añadir 2.358 m<sup>2</sup> de Sistema General Viario de cesión gratuita y que no generan aprovechamiento por lo que no se computan en la superficie del ámbito.

Sus límites son:

Norte: Plan Parcial PLAYASOL 2 y Suelo Urbanizable Programado.



### Conclusiones

Las Normas Urbanísticas que rigen el Plan Parcial establecen una serie de medidas preventivas que son adecuadas para prevenir y mitigar los efectos negativos sobre el medio ambiente. No obstante, a continuación se ponen de manifiesto una serie de indicaciones a tener en cuenta en relación a la presencia de la Vía Pecuaria "Colada del Camino de la Costa":

Las vía pecuarias son bienes de dominio público, inalienables, imprescriptibles e inembargables, por tanto, dada su colindancia con el Plan Parcial y con el fin de asegurar su uso y características, atendiendo al artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias, el promotor deberá solicitar la autorización correspondiente para aquellas actuaciones a realizar en la Vía Pecuaria, debiendo aportar Proyecto/Memoria descriptiva o separata del Proyecto original de las infraestructuras y/o instalaciones en formato papel, así como en formato digital y georreferenciados, en donde se especifiquen las soluciones constructivas y los detalles necesarios, con los correspondientes planos en las posibles afecciones.

Se trataría de estudiar con detalle si las actuaciones a realizar, tales como cruces o afecciones longitudinales de conducciones de agua y/o saneamiento, tratamientos en el firme, carteles indicativos, plantación de setos, áreas de descanso, pasos a distintos o mismo nivel, etc. son o no compatibles y/o complementarios con el uso prioritario de las Vías Pecuarias en los tramos de afección, de conformidad con lo establecido en la citada Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Murcia, 30 de marzo de 2012

TITULADA SUPERIOR,

Concepción Guillamón Cano

JEFA DEL SERVICIO,

Inmaculada Ramírez Santigosa

TÉCNICO RESPONSABLE,

Ramón Ballester Sabater



## **ANEXO 2**

### **SOLICITUDES Y RESPUESTAS DE PUNTOS DE ENTRONQUE**

ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L  
CIF: B-73.041.071  
C/ CABALLOS DEL VINO, 14  
30870 MAZARRÓN -MURCIA

IBERDROLA  
Avenida de Los Pinos  
30.009 MURCIA

Murcia, 3 de julio de 2009

Como promotor del Plan Parcial de Sector "S-05-01" Puerto de Mazarrón, en suelo urbanizable

SOLICITO

Que habiéndose solicitado punto de entronque en el año 1996 y recibido informe al respecto, el cual adjunto al presente escrito, les ruego se ratifique en el mismo o en su caso nos proporcione los datos relativos al nuevo punto de entronque, de las dimensiones, características y cualquier otro dato que considere de interés para la realización del mismo, a cuyos efectos les proporcionamos los siguientes datos:

**SUPERFICIES**

Sector	30.561,35 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Esp. Libres	3.873,10 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Equipamientos	1.938,55 m <sup>2</sup> s
Sistema General viario	2.213,00 m <sup>2</sup> s

**SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (SECTOR + SISTEMAS GENERALES)**

**38.586,00 m<sup>2</sup>s**

**APROVECHAMIENTOS**

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,3000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO (SECTOR + SISTEMAS GENERALES)	11.575,80 m <sup>2</sup> t



Residencial:  $58 \text{ viv} \times 9,2 \text{ Kw/viv} = 533 \text{ Kw}$

Terciario:  $5.788 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = 579 \text{ kW}$

Equipamiento:  $3.056 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = 306 \text{ Kw}$

Alumbrado Público:  $62 \text{ farolas} \times 250 \text{ W/ud} \times 1,8 = 28 \text{ Kw}$

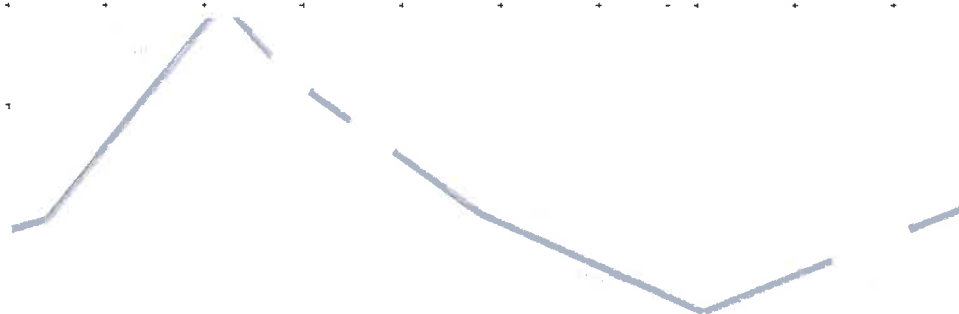
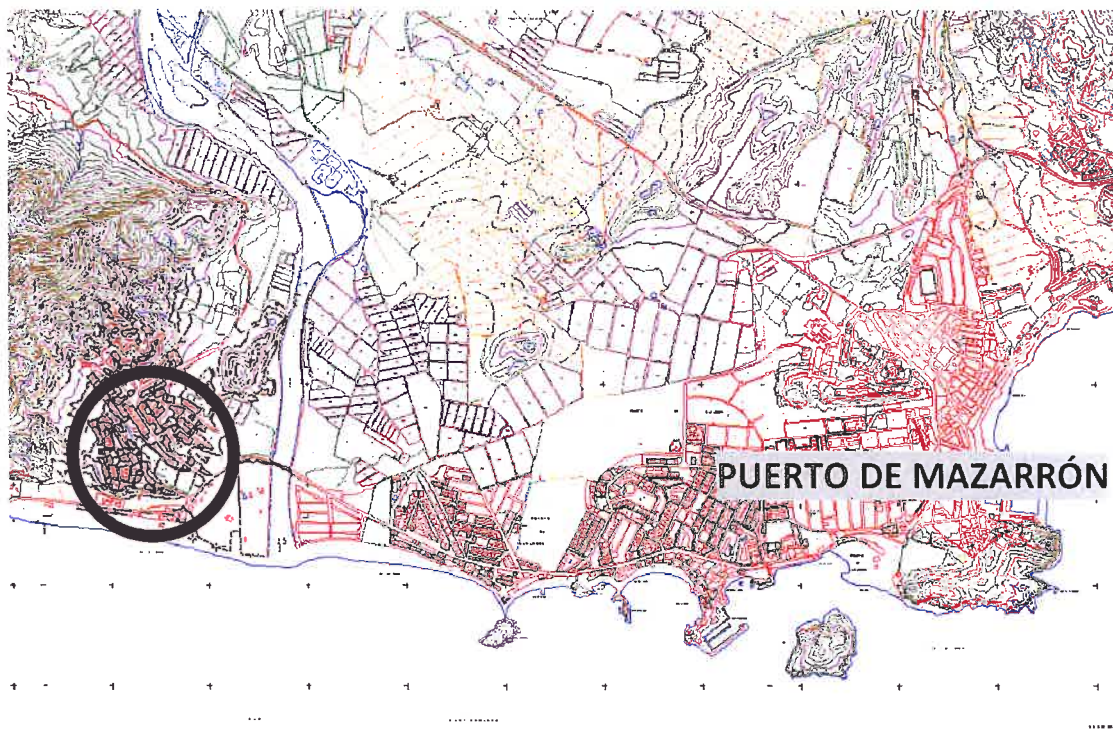
TOTAL POTENCIA INSTALADA = 579 Kw (coef. 0,4)

- Coordenadas UTM : X= 649.785 Y= 4.159.051
- REFERENCIA CATASTRAL: 9790401XG4599S0001AX

Asimismo le solicitamos nos ubique las REDES EXISTENTES propiedad de su compañía, que pudiesen verse afectadas con la urbanización.

Para su correcta ubicación les enviamos un plano de localización del Plan Parcial.

Fdo. Ginés Carvajal López



P. EL COMAR

P.P. PLAYASOL II

AYASOL VII

ÁMBITO SECTOR S-05-01

**IBERDROLA**  
DISTRIBUCION Y CLIENTES

PINTOR BALACA, 10 - 30204 CARTAGENA  
APARTADO 18 - 30260 CARTAGENA (MURCIA)  
TELEFONO (RCS) 51 51 67 - FAX (RCS) 51 51 17  
DIRECCION TELEGRAFICA IBERDROLA

T. 11496 JF/ds C. 11496 JF/ds
----------------------------------

su referencia

su estado de:

mensaje de:

Fecha 18/7/96

Asunto: Muy Sr. nuestro:

En relación con la petición realizada el 19 de Julio pasado, en nombre de D. GINES CARVAJAL LOPEZ, para una actuación urbanística situada en el Sector S-05-01 del Puerto de Mazarrón, por una potencia total de 950 kVA, ponemos en su conocimiento que las instalaciones de extensión necesarias a realizar son las siguientes:

- a) Línea subterránea de media tensión.
- b) Centro de transformación.
- c) Redes de distribución en baja tensión.

La línea subterránea de media tensión del apartado a), tendrá su origen en la D.A.M.T. Punta Vela de la Línea Mazarrón de la STR Mazarrón, a la tensión de 20 kV., haciendo entronque A/S en el apoyo nº 4.726 (tipo 18C-2000). La L.S.M.T. será de 150 mm<sup>2</sup> de sección, cable seco del tipo homologado por Iberdrola. Se acompaña plano de situación.

El centro de transformación del apartado b) tendrá dos celdas de línea y dos celdas de protección, así como los trafos necesarios para la potencia solicitada.

Las redes de baja tensión del apartado c) serán las necesarias para la distribución del complejo, con sus correspondientes cuadros de B.T.


Nuestra Unidad de Desarrollo en Cartagena, les facilitarán la información complementaria que precisen, en orden a solucionar los problemas que pudieran plantearse.

Rogamos nos faciliten dos copias del proyecto de las instalaciones de extensión, a fin de que podamos comprobar si se adaptan a nuestras recomendaciones, así como que la posterior ejecución cumple lo proyectado, ya que de acuerdo con la legislación vigente, tenemos que asumir la propiedad y por tanto la responsabilidad de su explotación y mantenimiento.

A la vista del proyecto, presupuestaremos los gastos de conexión, si procede.

Atentamente les saludamos.

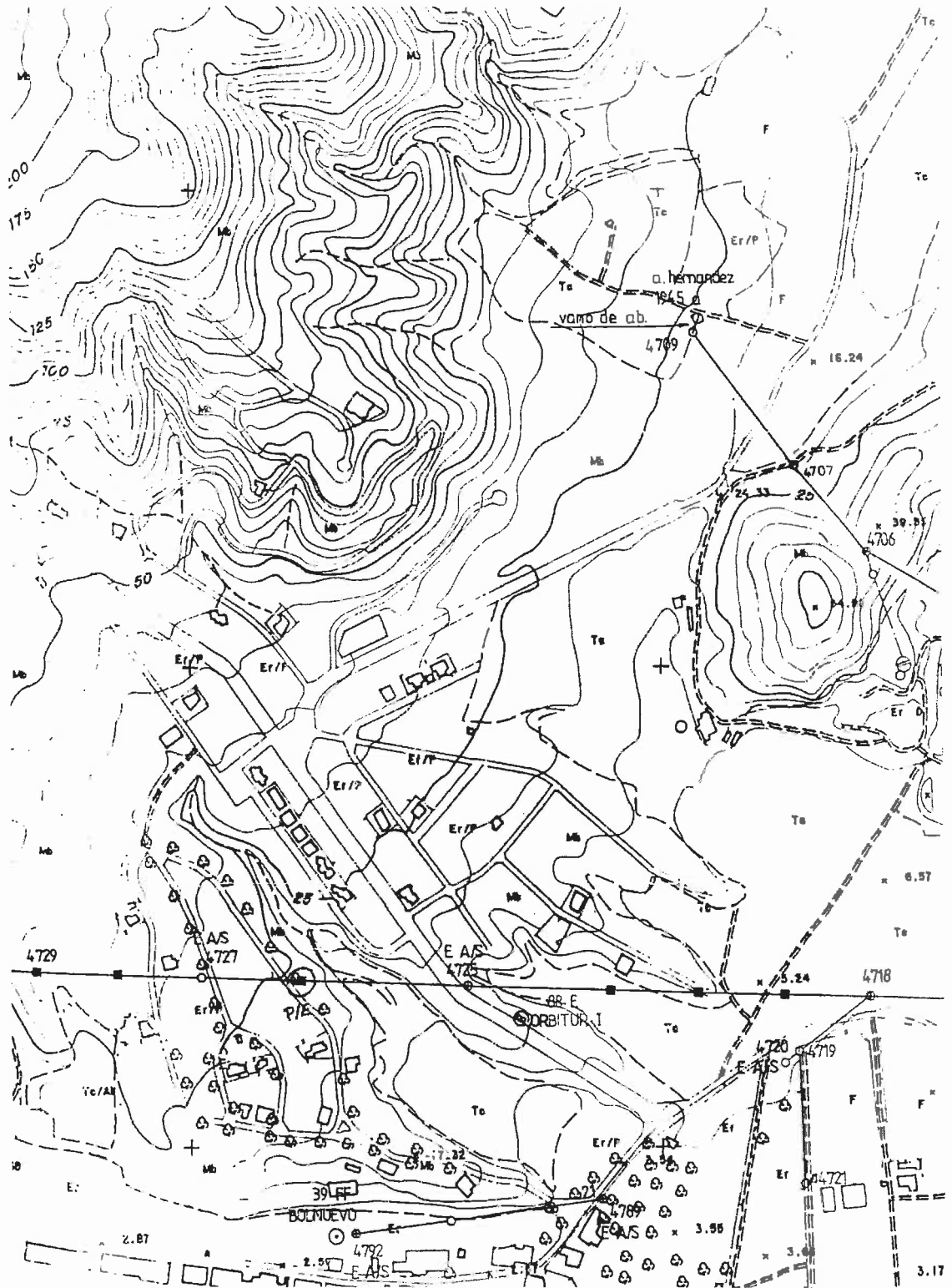
ZONA MURCIA  
ATENCION A CLIENTES



Fdo. J. Forca Ruiz-Olmo  
U.T. CARTAGENA

cartin109

IBERDROLA S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 114 libro 17 de la Sección de Actas, tomo 1351 inscripción 11 a las 25 de febrero de 1991



ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L  
CIF: B-73.041.071  
C/ CABALLOS DEL VINO, 14  
30870 MAZARRÓN -MURCIA

AQUALIA  
C/ Vía, nº 77  
30.87 Mazarrón  
MURCIA

Murcia, 3 de julio de 2009

Como promotor del Plan Parcial de Sector "S-05-01" Puerto de Mazarrón, en suelo urbanizable.

**SOLICITO**

Que habiéndose solicitado punto de entronque en el año 1996 y recibido informe al respecto, el cual adjunto al presente escrito, les ruego se ratifique en el mismo o en su caso nos proporcione los datos relativos al nuevo enganche de los servicios de agua potable y vertido de saneamiento y condiciones técnicas para la realización de las obras, a cuyos efectos les proporcionamos los siguientes datos:

La demanda media diaria de agua potable será de 136 m<sup>3</sup>/día aproximadamente. Esta cifra no incluye la dotación para hidrantes.

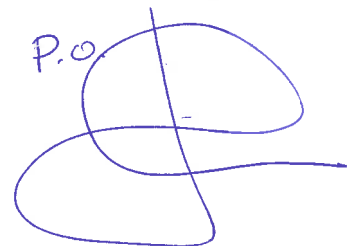
Por otro lado si la red de pluviales interior del sector generaría para un periodo de retorno de 10 años y duración de lluvia de 20 minutos es de 350 l/s.

Asimismo les solicito la ubicación de las redes de su gestión por posibles servicios afectados.

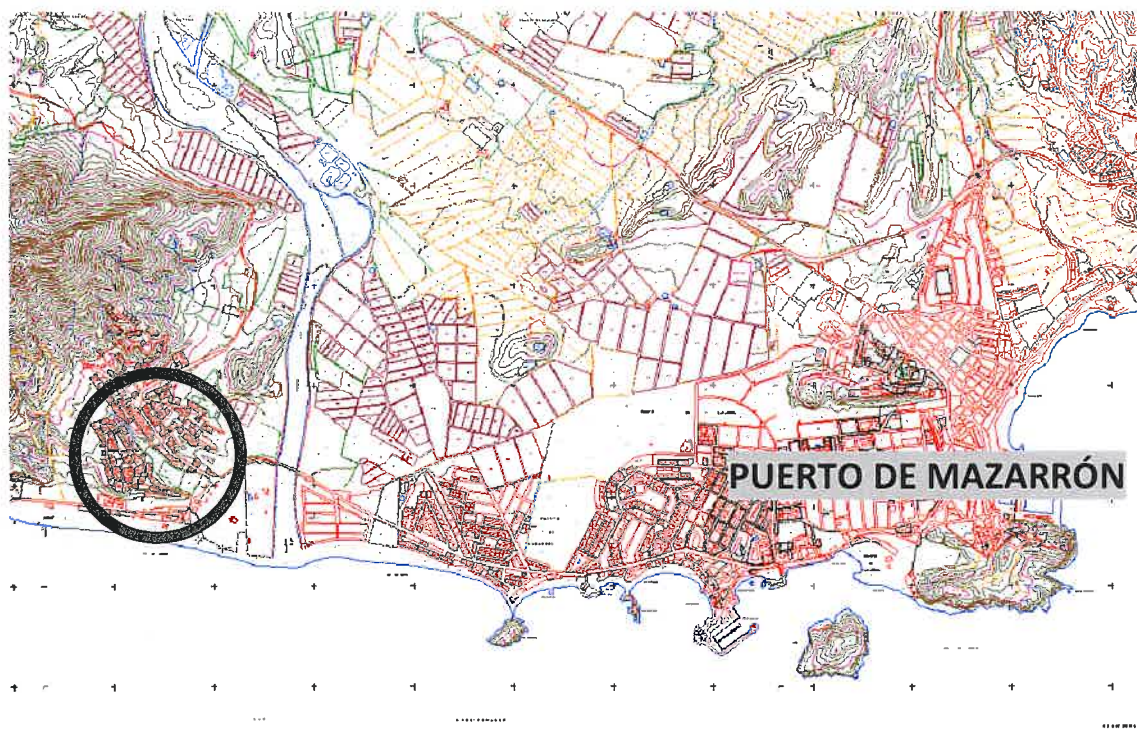
Para su correcta ubicación les enviamos un plano de localización del Plan Parcial.

Fdo. Ginés Carvajal López

P.O.







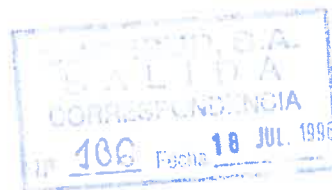




**SOGESUR, S.A.**

SOCIEDAD DE GESTION DE SERVICIOS URBANOS, S. A

La Vía 77 bajo  
30870 Mazarrón (Murcia)  
Tél: 592255  
Fax: 591565



**D. JUAN GARCIA CARRILLO**  
**PLAZA DE SAN JUAN N° 5 4°**  
**30003 MURCIA**

Mazarrón, 18 de julio de 1996

**Asunto: Informe sobre punto de acometida para red de agua potable y alcantarillado en el sector S-05-01 de Puerto de Mazarrón.**

**Estimado Sr.:**

Tengo el placer de informarle de los puntos de entronque y características a las redes municipales de agua y alcantarillado.

En el plano adjunto se indica el lugar de entronque.

**RED DE AGUA**

Material: fibrocemento  
Diámetro: 250 mm.  
Presión: 3 kg./cm2.

**RED DE ALCANTARILLADO**

Material: hormigón  
Diámetro: 300 mm.

Las redes de agua de la urbanización se deberán proyectar en polietileno a Alta Densidad y 10 atms. de presión nominal con junta electrosoldada para diámetros inferiores a 160 mm. y para mayores de fundición dúctil.

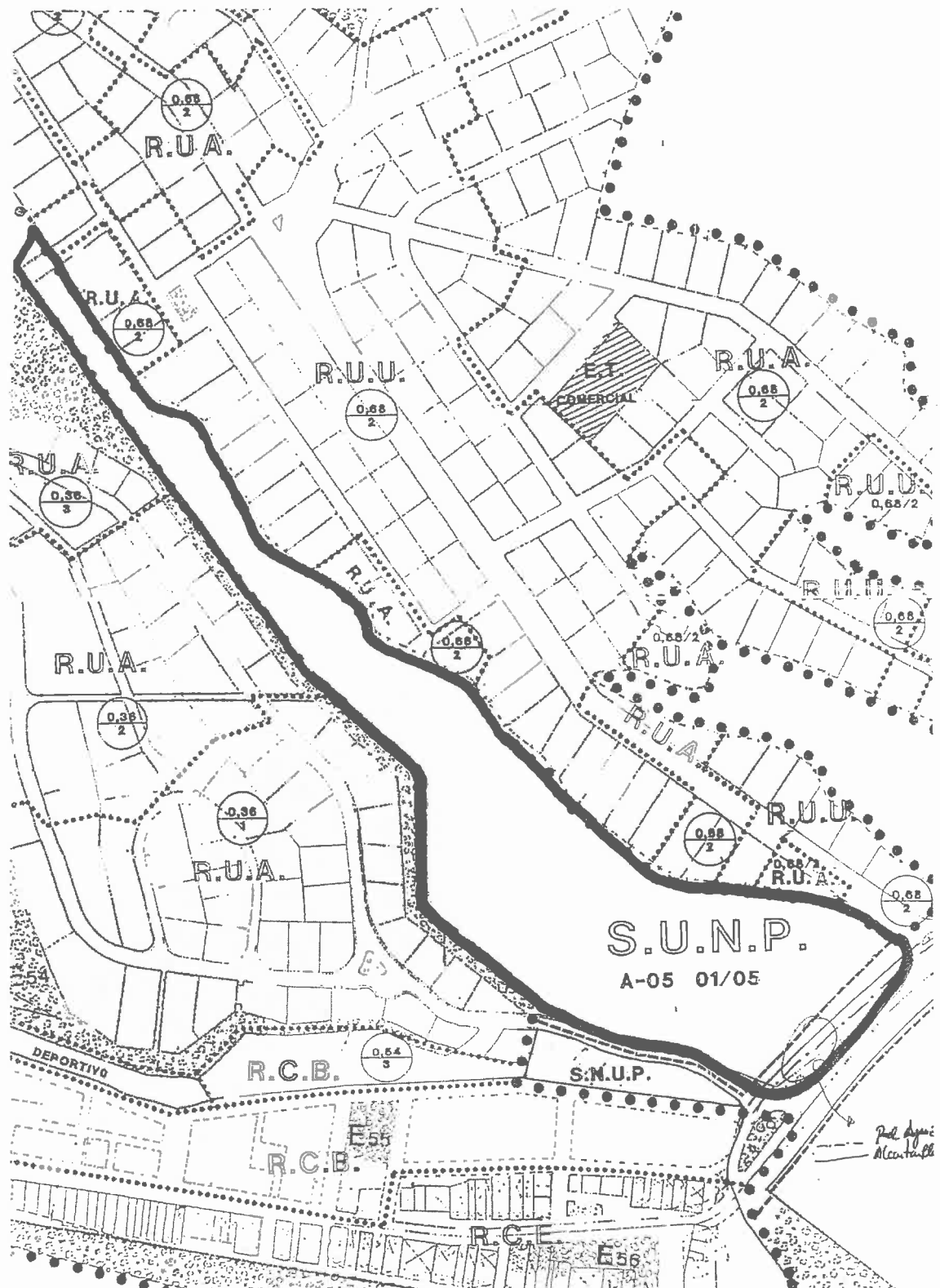
Las acometidas para agua potable serán de polietileno Baja Densidad 10 Atms. PN , con accesorios de latón y collarín y válvula de acera de fundición.

Las redes de alcantarillado y las acometidas se deberán proyectar en P.V.C. de saneamiento, todas las acometidas irán a pozo de registro.

Los pozos de registro serán de hormigón con tapa de fundición de 60 cms. de diámetro.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precise, atentamente le saluda

Fdo.: Higinio Martínez Marín  
Jefe del Servicio



CD00618022408 CIF: A83052407 OFICINA: 3024894 - MURCIA SUC-2

**REMITENTE**

D INCOTEC CONSULTORES, S.L. NIF B 30511817

**DESTINATARIO**

D AGUALIA

C VIA 77 No Piso

Población MURCIA País

CP Provincia MURCIA

**Carta Certificada**

Fecha: 08/07/2009 Aviso de recibo: 0,66 €

Peso: 40 gr.

Hora: 19:49

Importe: 3,24 €

Sello de fechas o validación mecánica

902 197 197 www.correos.es

**ESPACIO A RELLENAR POR CORREOS**

MODALIDAD CLASE	<input type="checkbox"/> Carta	<input type="checkbox"/> Paquete Postal	PESO	grs
	<input type="checkbox"/> Paquete Azul			
	<input type="checkbox"/> Urgente	<input type="checkbox"/> Reembolso Internacional		
	<input type="checkbox"/> Aviso de Recibo	Importe	€	
	<input type="checkbox"/> Asegurada	Importe	€	

Remite: Avda PINOS, 7, Bajo 30009 MURCIA

ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES, S.L.  
C/ CABALLOS DEL VINO(UR.ACENA II), 14

30870 MAZARRON (MURCIA)

**Referencia:** 9023386091

Fecha: 02/09/2009

**Asunto:** SOLICITUD DE SUMINISTRO PARA PLAN URBANISTICO  
Potencia Solicitada: 579,000 kW  
Localización: MAZARRON

Muy Sres. nuestros:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indica las condiciones en la que será atendida su solicitud:

- ✓ Propuesta Técnico-Económica para
  - Suministro Principal

En la que se fijan las condiciones Técnico-Económicas, para la ejecución por su parte de la infraestructura eléctrica, según el R.D. 1955/2000.

- ✓ Anexo de Especificaciones Técnicas

Que recoge las condiciones para la realización de infraestructura eléctrica por el solicitante.

El plazo de validez de esta propuesta es de tres meses. Aceptada la misma dentro de dicho plazo, se mantendrán las condiciones durante un año, por lo que se deberá solicitar una prórroga si no se pueden en dicho plazo poner en marcha las instalaciones.

En el supuesto de merecer su aceptación, agradeceremos nos remitan firmado el duplicado de los documentos correspondientes, para continuar la tramitación.

Si desean realizar alguna consulta o aclaración les agradeceremos se pongan en contacto con nosotros en la dirección de correo electrónico acometidasmurcia@iberdrola.es o en el teléfono 968395763.

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.



César Calomarde  
Jefe Distribución Zona Murcia

**INFORMACIÓN DE CONTACTO:**

**Dirección de correo electrónico:** acometidasmurcia@iberdrola.es  
**Teléfono:** 968395763 **Fax:** 965223402



**IBERDROLA**

**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
EXPEDIENTE URBANÍSTICO**

**Referencia: 9023386091**

**Fecha: 02/09/2009**

---

Ejemplar para el Solicitante



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
EXPEDIENTE URBANÍSTICO****Referencia: 9023386091****Fecha: 02/09/2009****CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:**

Potencia Solicitada: 579,000 kW.

Tensión: 3X400/230 V.

**PUNTO DE CONEXIÓN:**

La entrega de energía se hará a 20.000 V., según lo señalado en el plano adjunto.

El punto de conexión se establece en la Línea subterránea de Media Tensión L/Mazarrón 20 KV. de la STR MAZARRON, realizando el cierre con LSMT entre los CT's PLAYA SOL VII Y ORBITUR UNO, mediante las reformas oportunas en estos CT's.

Código parcela	Descripción parcela	Potencia
Genérico	superficies, aprovechamientos, viviendas	579,000 kW
<b>TOTAL (kW)</b>		<b>579,000 kW</b>

**REALIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA:**

Según lo establecido en el Art. 45 del R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre, la infraestructura eléctrica será realizada por Vds y a su costa, consistente en realizar las reformas oportunas en estos CT's, debiendo tener en cuenta las Especificaciones Técnicas adjuntas, la Normativa Oficial, los Manuales Técnicos de Distribución y las Normas Particulares, oficialmente aprobados.

Para efectuar la conexión de las nuevas instalaciones a la actual red de distribución de IBERDROLA, es preciso realizar trabajos de acondicionamiento en ésta. Dichos trabajos de extensión de red consistentes en realizar las reformas oportunas en dichos CT's, serán realizados directamente por IBERDROLA por razones de seguridad del personal y garantía del servicio. Una vez presentados los proyectos de electrificación de dicha Urbanización y dada su conformidad, procederemos a pasar la valoración de los trabajos necesarios a realizar en nuestras instalaciones.

**CONDICIONES TÉCNICAS:**

En el Anexo de Especificaciones Técnicas que se adjunta, se recogen las condiciones fundamentales para el Diseño, Legalización y Ejecución de las Instalaciones, cuando éstas deban ser ejecutadas por el solicitante.

El solicitante será responsable de las condiciones de seguridad durante el periodo de ejecución de las obras que tengan lugar en la proximidad o en contacto con las líneas eléctricas que puedan existir en el entorno, aéreas o subterráneas, y en especial del cumplimiento de las normas contenidas en la Ley 31/1995, sobre prevención de riesgos laborales, desarrollando el plan de seguridad y salud en el trabajo, de acuerdo con el R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, y el R.D. 614/2001, de 8 de Junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico, cuando sea de aplicación.

**PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:**

El vigente R.D., establece la necesidad de ceder, por su parte, las instalaciones de distribución construidas, por lo que la aceptación de esta Propuesta implica aceptar que las citadas instalaciones serán cedidas a



**IBERDROLA**

**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
EXPEDIENTE URBANÍSTICO**

**Referencia: 9023386091**

**Fecha: 02/09/2009**

IBERDROLA, libres de cargas y gravámenes, asumiendo esta Sociedad su responsabilidad y derecho de uso, así como el mantenimiento y operación de las mismas. Esta Empresa procederá a la revisión previa a la recepción y puesta en servicio, solicitando la firma de los correspondientes Documentos de Cesión.

El periodo de Garantía de las instalaciones objeto de cesión será de un año para la obra vista y tres para la obra oculta, contado a partir de la fecha de su puesta en funcionamiento, siendo por su cuenta la reparación y/o sustitución de cuantos defectos de materiales o constructivos se detecten en dicho periodo, así como la responsabilidad de las reclamaciones derivadas de su actuación.

**SOLICITUDES DEFINITIVAS**

Para poder atender los suministros definitivos se deberá realizar previamente las solicitudes individuales o colectivas necesarias, al objeto de tramitar los expedientes correspondientes.

**VALIDEZ DE LA PROPUESTA:**

La modificación de las características de la instalación, puede implicar un nuevo estudio técnico-económico de las condiciones, por lo que toda variación deberá ser aceptada expresamente.

El plazo de validez de esta Propuesta es de **3 meses**. Aceptada la propuesta dentro de dicho plazo, se mantendrán las condiciones durante **1 año**, por lo que se deberá solicitar una prórroga si no se puede en dicho plazo poner en marcha de la instalación.

**TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:**

El firmante queda informado de la incorporación, en los ficheros propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., de los datos recogidos en la presente solicitud en relación con el suministro de energía eléctrica, con la única finalidad de gestionar la misma.

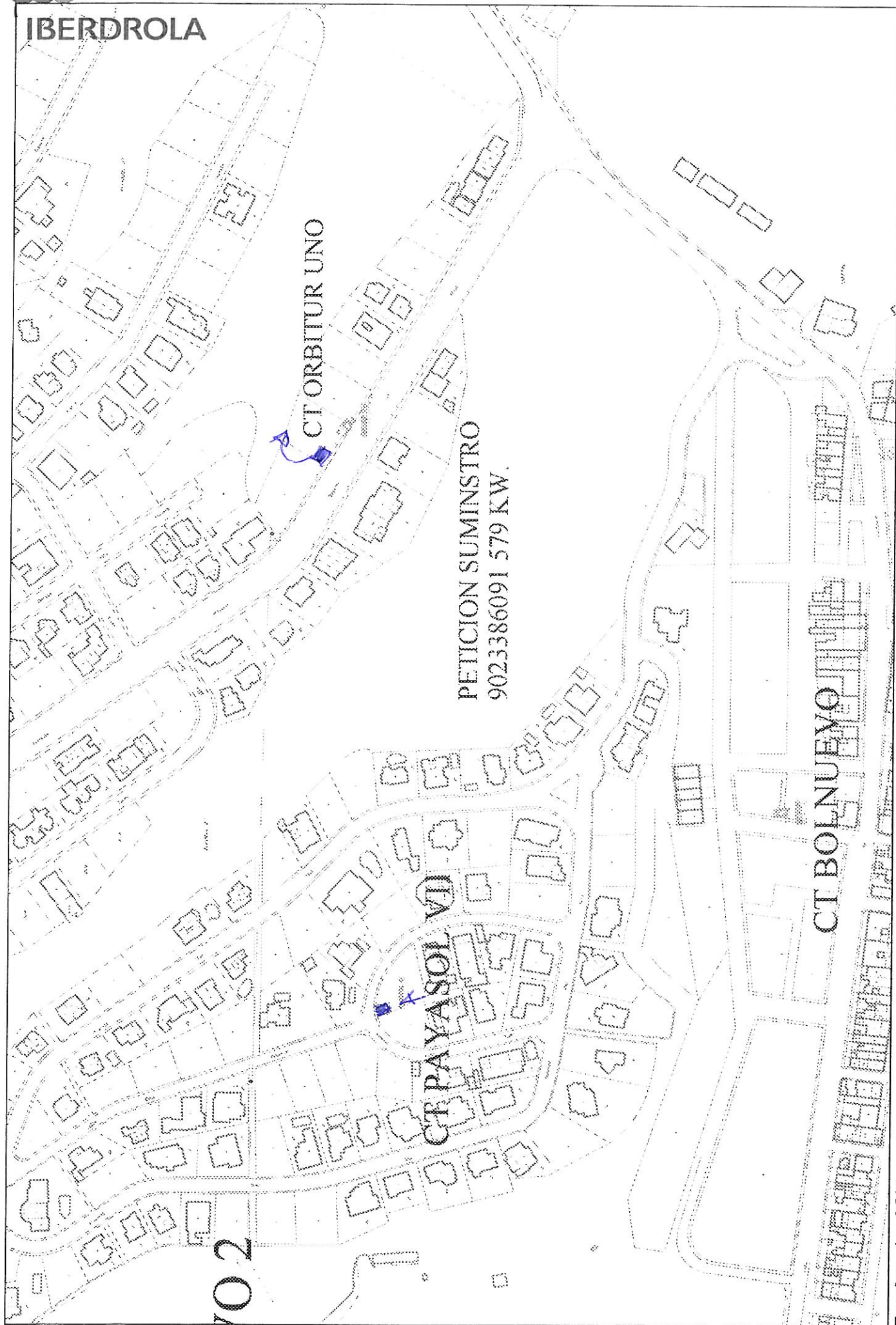
Según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LO 15/1999), Vd. puede ejercitar en todo momento sus derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales, enviando un escrito a la Oficina del Cliente, Apartado de Correos nº 504, 28001 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte.

**INFORMACIÓN DE CONTACTO:**

**Dirección de correo electrónico: [acometidasmurcia@iberdrola.es](mailto:acometidasmurcia@iberdrola.es)**  
**Teléfono: 968395763**



IBERDROLA



Escala: 1 : 2500  
IBERDROLA





**IBERDROLA**

**DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR POR EL SOLICITANTE/PROYECTISTA  
AL PRESENTAR EL PROYECTO EN INSTALACIONES DE CESIÓN**

**NOTA: Toda la documentación se entregará en soporte electrónico  
PREFERENTEMENTE, salvo lo indicado expresamente en papel.**

**Dirección de entrega: Avda de los Pinos, 7 30009 MURCIA**

**[X]** Nombre del Técnico Projectista y número de referencia del expediente.

Ejemplares visados del proyecto figurando como titular Iberdrola Distribución Eléctrica S. A.U. y como promotor el solicitante. (para TCT's)

**[X]** Ejemplares visados del proyecto figurando como titular inicial el solicitante y final Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U..

Ejemplares visados del proyecto figurando como titular el solicitante.

**[X]** En proyectos de MT (LMT y CT):

**[X]** a) 3 CD con el proyecto PDF visado electrónicamente.

a) 1 CD con el proyecto PDF visado electrónicamente.

**[X]** b) 1 CD con los planos acotados y abiertos en Autocad o Microstation, con la cartografía de fondo. Indicando las coordenadas UTM (X,Y) para los CT's.

**[X]** c) 2 juegos de planos en papel, a entregar después del replanteo para convenio de cesión..

En proyectos de BT:

**[X]** a) 2 CD con el proyecto PDF visado electrónicamente, con la cartografía de fondo.

**[X]** b) 2 juegos de planos en papel, indicando la situación de las CGP's y con las coordenadas UTM (X, Y) de cada una de ellas, después del replanteo, para convenio de cesión.

**OTROS:**

**CREACIÓN PLANTA EXTERNA MURCIA**

C/ Arquitecto Emilio Piñero, nº 8, 2ª Planta

**C.T. Vista Alegre**

**30007 - Murcia**

S/Referencia:

N/Referencia:

N/Unidad: CREA. PLANTA EXT. MURCIA

**ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES, S.L.**

**C/**

**30.000 MURCIA**

**MURCIA**

**Fecha:** Murcia a 18 de octubre de 2013

**Asunto: Canalización telefónica para la urbanización URB. P.P. SECTOR S-05-01 DE BOLNUEVO (C.T. BOLNUEVO)**

Muy Sr. mío:

En relación con el asunto de referencia y en contestación a su carta y propuesta técnica de fecha 02-10-13 nos complace comunicarles que la misma es conforme respecto a las normas vigentes en Telefónica.

Comentarles no obstante que tal y como se indica en el plano se trata de una propuesta parcial ya que no incluye la red de distribución a desarrollar en propuesta técnica nueva al conocer la parcelación definitiva.

Atentamente le saluda,

**p.a.**



**Cordinador CPE Murcia**





APROBADO A FALTA DE LA RED DE DISTRIBUCION

- PUNTO DE ENTROQUE. LINEA DE POSTES**
- 4 c. 63 mm + 1 trinfo
  - 2 c. 63 mm + 1 trinfo
  - 6 c. 63 mm (conexión arqueta h con pedestal arrio de acometidas)
  - 8 c. 63 mm
- ARQUETA TIPO H**
- ARQUETA TIPO DM**
- PEDESTAL TIPO J**
- PEDESTAL TIPO PARA ARMARIO DISTRIBUCION ACOMETIDAS**

**TERTUR 1**

**ZIT**

**Numero parcela**

**Zona de ordenación**

**LIMITE AMBITO**

**RED DE TELECOMUNICACIONES**

**Telefónica**

**INGENIERIA CREACIÓN DE RED MURCIA**

**C/. Arquitecto P. Piñero, 8 - 2º Planta**

**30007 MURCIA**

**Telefónica**

**INGENIERIA CREACIÓN DE RED MURCIA**

**C/. Arquitecto P. Piñero, 8 - 2º Planta**

**30007 MURCIA**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL P.G.O.U. DE MAZARRÓN

POBLACIÓN : PUERTO DE MAZARRÓN

PROMOTOR : ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES Y TRINIDAD CARRAJAL LÓPEZ

PLANO DE : RED DE TELECOMUNICACIONES

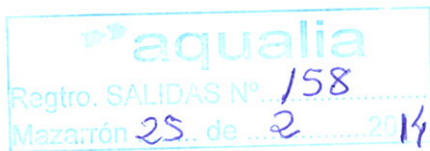
ARQUITECTO: JUAN GARCIA CARRILLO

EXPEDIENTE : 96/006

ESCALA : 1/1000

FECHA : JUNIO 2013 REV/01

O-13



D. Ginés Carvajal López  
c/ Caballos del vino nº 14  
30870 Mazarrón (Murcia)

En respuesta a su solicitud de fecha 03 de febrero de 2014 y registro de entrada 88/14, le indicamos lo siguiente:

Le adjuntamos croquis de la red de agua potable y de la red de alcantarillado de la zona. Para conocer la ubicación exacta de las mismas es necesario comprobar su ubicación mediante catas in situ.

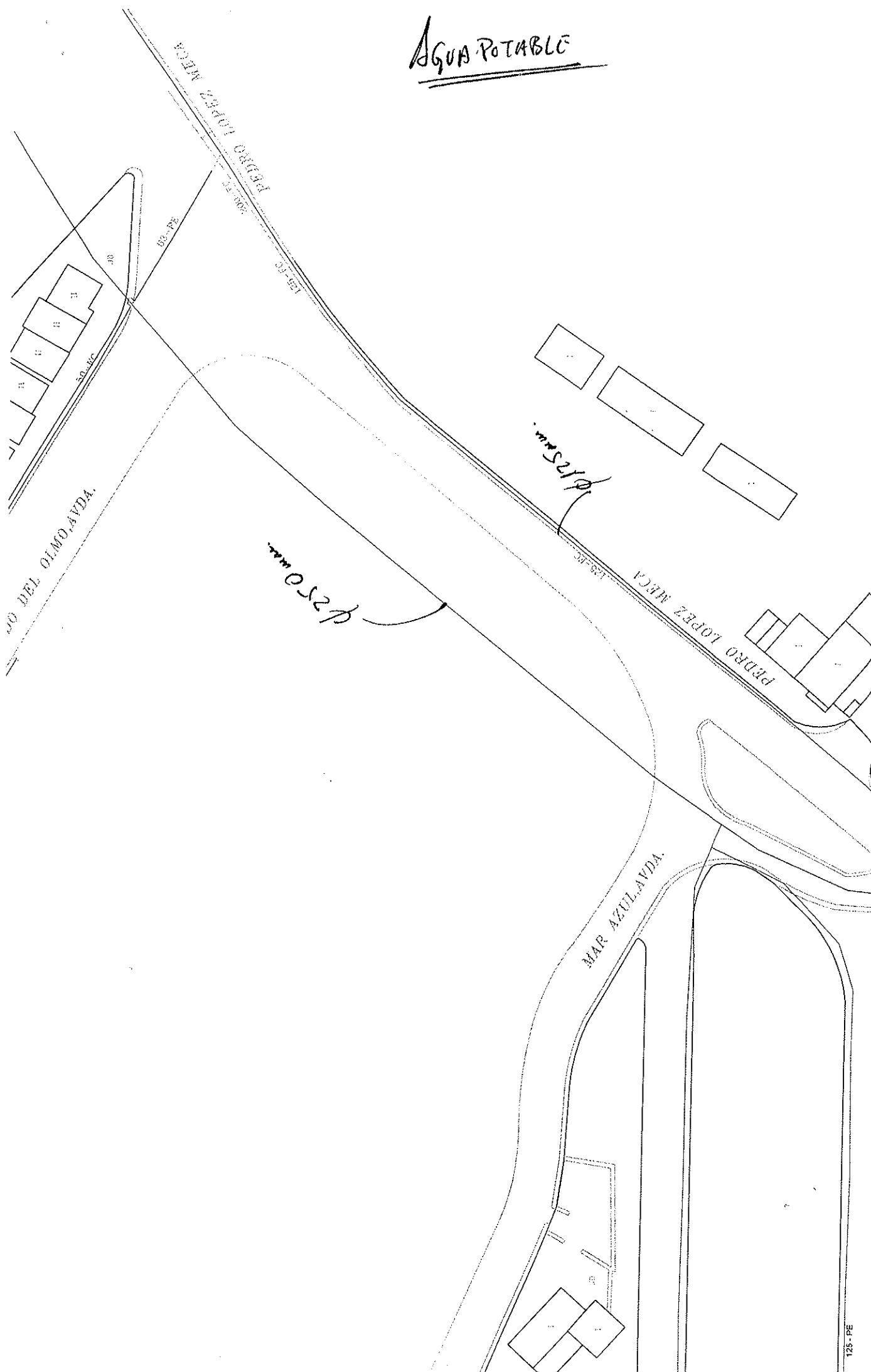
En Mazarrón, a 25 de febrero de 2014

aqualia gestión integral del agua, s.a.

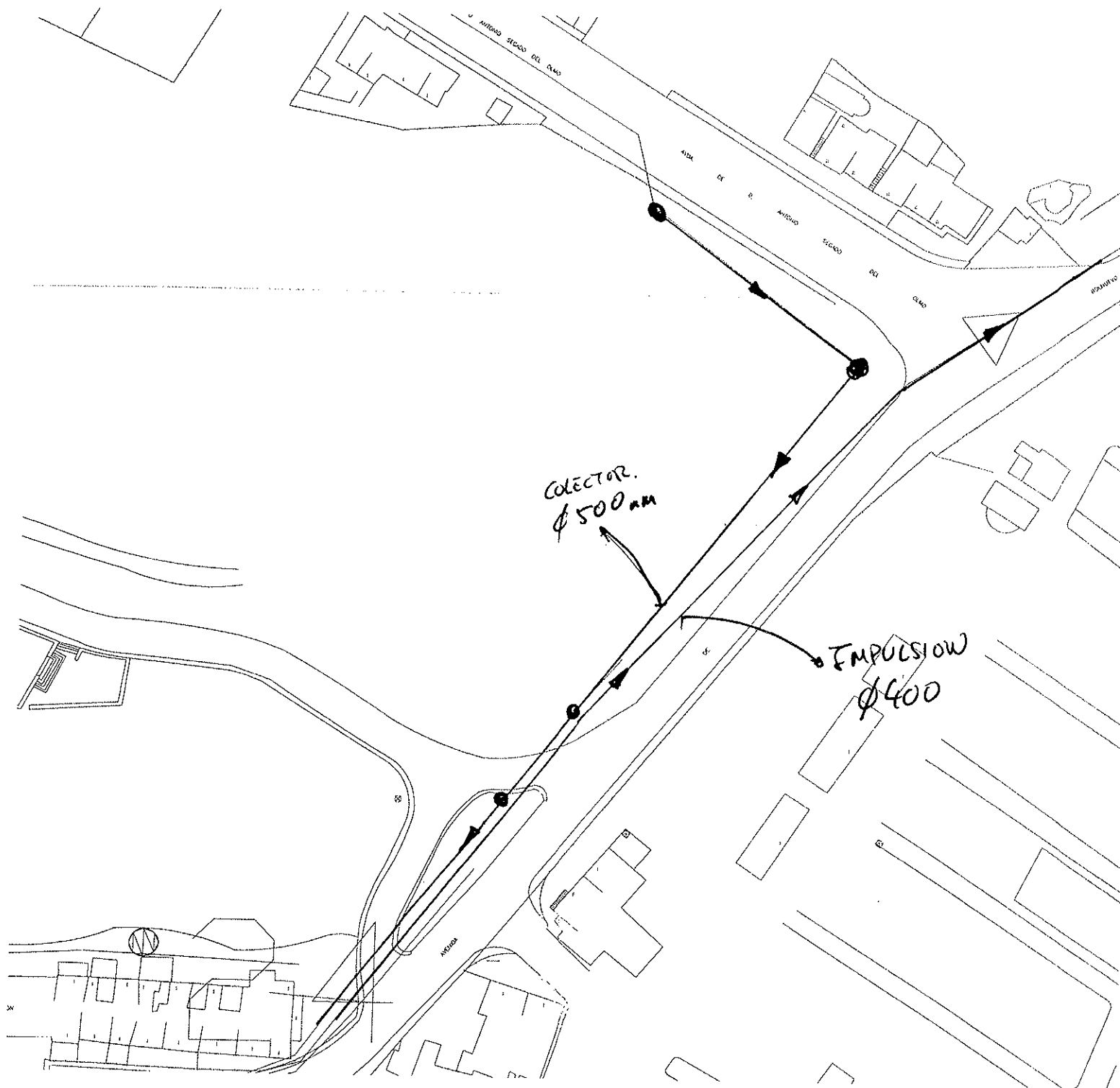
Fdo.: Agapito Pérez López  
Jefe del Servicio



# AGUA POTABLE



# ALCANTARILLADO



## **ANEXO 3**

# **ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA INUNDACIÓN DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGMO DE MAZARRÓN (MURCIA)**

# ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA INUNDACIÓN DE LA RAMBLA DE LAS MORERA EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL P.G.M.O. DE MAZARRÓN (MURCIA)



Murcia, enero 2017

Autor del estudio: Gregorio García  
Martínez – I.C.C.P.

Promotores:

Arborica Bolnuevo Promociones s.l.

Trinidad Carvajal Pérez





## ÍNDICE DE CONTENIDO DEL DOCUMENTO

1	JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO.....	2
2	TRABAJOS PARA EL TRATAMIENTO DE LOS DATOS TOPOGRÁFICOS.....	4
2.1	EQUIPOS UTILIZADOS EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO .....	5
2.2	SISTEMAS DE COORDENADAS Y ALTITUD .....	5
2.3	OBTENCIÓN DE LAS ALTURAS ORTOMÉTRICAS .....	6
3	ADAPTACIÓN DEL MDT A LA SITUACIÓN FUTURA.....	7
4	ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.....	10

### APÉNDICE 1. FIGURAS

## 1 Justificación del documento

El Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón se ubica en la margen derecha de la Rambla de las Moreras, fuera de su zona de servidumbre o policía.



FIGURA 1-1. LÍMITE DEL SECTOR RESPECTO A LA RAMBLA DE LAS MORERAS

Sin embargo según las láminas de inundación reflejadas en el visor del SNCZI, el sector está afectado por la lámina de inundación de 100 y 500 años de periodo de retorno de dicho cauce.

Para el caso de la **lámina de 100 años**, la afección es residual afectando a la zona sureste del plan parcial prácticamente en el límite de su ámbito, si bien, se ven afectadas zonas previstas como aparcamientos, y zonas verdes asociadas a los sistemas generales, en la zona de transición hasta la conexión con la Avenida Pedro López Meca.



FIGURA 1-2. MAPA DE CALADOS SNCZI. 100 AÑOS



Para la **lámina de 500 años** la afección al ámbito se incrementa algo más, apareciendo manchas de inundación para una extensión mayor que afecta a las zonas previstas como uso terciario y residencial del sector.



FIGURA 1-3. MAPA DE CALADOS SNCZI. 500 AÑOS

Como se observa, los calados para el periodo de retorno de 500 años se incrementan.

Si se analiza la topografía de la zona (a partir del MDT utilizado para los estudios del SNCZI), se observa que la zona donde se prevé la ubicación del sector, muestra cierta depresión respecto a sus zonas próximas tanto al norte como al sur, lo que genera cierto grado de encajamiento que favorece la inundabilidad en episodios de avenida, al provocarse un efecto balsa respecto a las zonas aledañas. Esta situación, generalmente es mucho más evidente cuando las delimitaciones laterales las conforman viales o carreteras, que efectúan un efecto barrera más marcado. También se evidencia, en un análisis visual del modelo de elevaciones, que las zonas al sur de la Avenida Pedro López Meca, donde se ubica el camping de Bolnuevo están más deprimidas respecto a las ubicadas al norte de y oeste de la misma.



Debido a la transformación, desde el punto de vista topográfico que sufrirá la parcela objeto de análisis, una vez se desarrolle el Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO, y dada su potencial inundabilidad (especialmente para periodos de retorno de 500 años), se hace necesario realizar determinadas comprobaciones, que permitan extraer una serie de conclusiones sobre la influencia de los cambios en la topografía del sector sobre los calados e inundabilidad de la parcela en lo que vendría a ser su situación futura.

**No compete a este documento realizar un análisis hidráulico de los caudales** circulantes, sino una aproximación cualitativa a las diferencias que se producirán en los valores de los calados para 100 y 500 años, una vez se desarrolle el sector.

Para la actualización de las cotas del sector a lo que será la situación futura, se han utilizado los datos facilitados por el promotor, entendiendo que su nivel de detalle y desarrollo corresponde al de la fase de tramitación en la que se encuentra el mismo, que es a nivel de planeamiento.

## 2 Trabajos para el tratamiento de los datos topográficos

Para la redacción del Plan Parcial, se han realizado diversos trabajos de campo de carácter topográfico, para el levantamiento del sector.

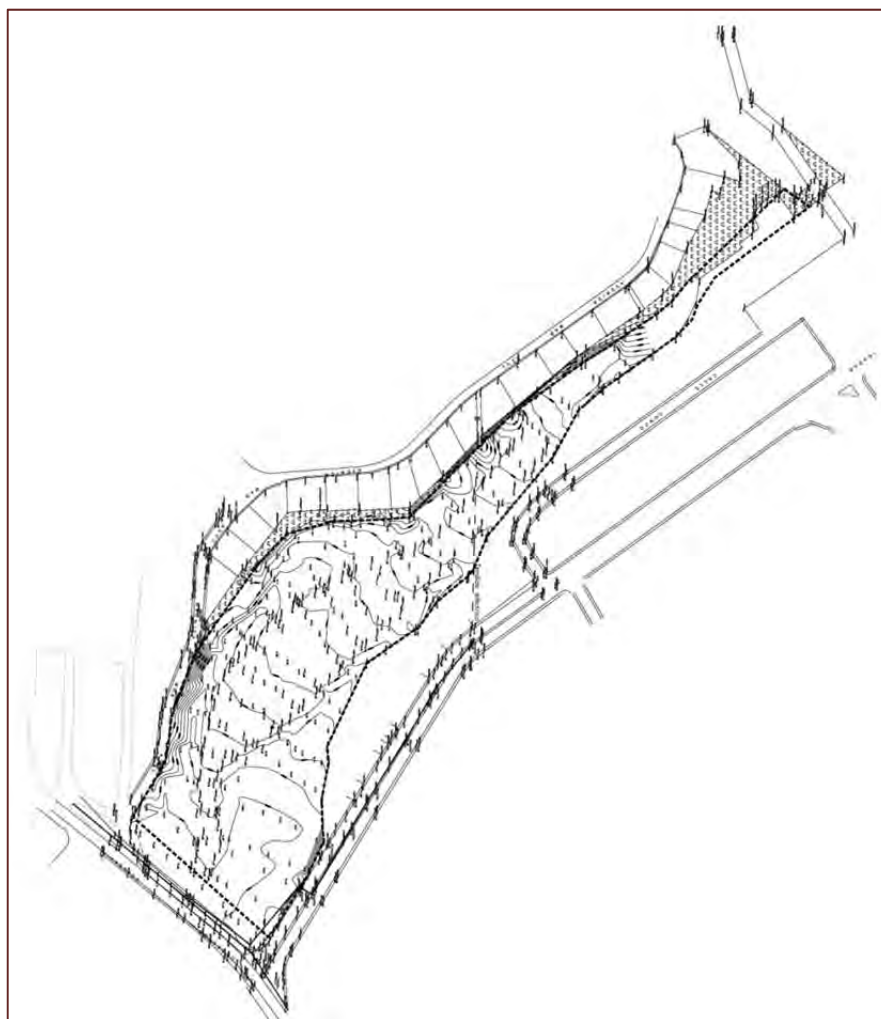


FIGURA 2-1. ESQUEMA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL SECTOR

## 2.1 Equipos utilizados en el levantamiento topográfico

Según la información suministrada por el promotor, los aparatos topográficos utilizados para realizar la medición, son los que contempla el siguiente listado:

- GPS Trimble mod. R6
- CARACTERISTICAS GPS TRIMBLE R6
- Chip GPS topográfico personalizado Trimble Maxwell avanzado
- Correlador múltiple de alta precisión para medidas de pseudodistancia de L1 y L2
- Sin filtrado, datos de medidas de pseudodistancia sin suavizado, para lograr un bajo ruido, pocos errores por trayectoria múltiple, una correlación de dominio de bajo tiempo y una respuesta dinámica alta
- Medidas de fase portadora de L1 y L2 de muy bajo ruido con una precisión <1 mm en un ancho de banda de 1 Hz
- Las razones de señal-ruido de L1 y L2 se señalan en dB-Hz
- Probada tecnología de rastreo de baja elevación de Trimble
- Código C/A de L1 con 24 canales, ciclo de fase portadora completo de L1/L2, compatible con WAAS/EGNOS

Se efectuó la toma de datos con un GPS de tipo diferencial marca Trimble modelo R6 de doble frecuencia y 24 canales, con seguimiento de señal WAAS y EGNO, que garantiza una precisión horizontal de 10 mm +1 ppm RMS y vertical de 20 mm + 1 ppm RMS, manteniendo la precisión sobre largo alcance con el sistema eRTK. Latencia de 0,020segundos (20 milisegundos), Cobertura de la tecnología eRTK con una sola base de hasta 1.250 km<sup>2</sup>, y conexión a través de Internet con las redes Regam de la Comunidad Autónoma de Murcia, GNSS de la Comunidad Valenciana y la RAP de la Junta de Andalucía, para la obtención de datos en tiempo real con coordenadas UTM en los DATUM ED50 y ETRS89. Las características fundamentales son las siguientes:

## 2.2 Sistemas de coordenadas y altitud

Los levantamientos topográficos con GPS dan como resultado una nube de puntos que se encuentran en coordenadas UTM. Las coordenadas de referencia utilizadas en la topografía estaban referenciadas en Datum ED50, mientras que el SNCZI trabaja en ETRS89, por lo que ha debido realizarse también la transformación del sistema de referencia. La transformación se ha realizado utilizando la *Calculadora Geodésica (PAG 1.3.)* que proporciona el Instituto Geográfico Nacional (IGN 2012b).

Por otro lado, la **altitud** proporcionada por el GPS es la llamada **altitud elipsoidal**, que es la distancia entre el punto de la superficie terrestre donde se toma la medida y la superficie del elipsoide utilizado como referencia. Dicha distancia se mide a lo largo de la vertical geodésica del punto, que es la línea recta que pasa por el punto y es perpendicular a la superficie del elipsoide.

Sin embargo, al cotejar los **datos con los disponibles en el SNCZI** se comprueba que en los modelos de elevaciones utilizados para la generación de las láminas de inundación se han utilizado **alturas ortométricas, que es lo habitual para fuentes de datos de MDE oficiales**. La altura ortométrica de un punto es la distancia desde dicho punto a la superficie del

geoide, medida según la dirección de la vertical física, que es la dirección que adoptaría una plomada en dicho punto. La vertical física es perpendicular a la superficie del geoide.<sup>1</sup>

Las diferencias más importantes entre elipsoide y geoide serán en altura, por lo que se hace necesario trabajar en un mismo sistema de referencia, de forma que cualquier comparación se efectúe con suficiente grado de confianza. Ya que las comparaciones se harán con archivos raster es necesario trabajar en sistemas que sean comparables.

### 2.3 Obtención de las alturas ortométricas

Para obtener dos sistemas que sean comparables **se han transformado las alturas geométricas obtenidas mediante el GPS a alturas ortométricas**.

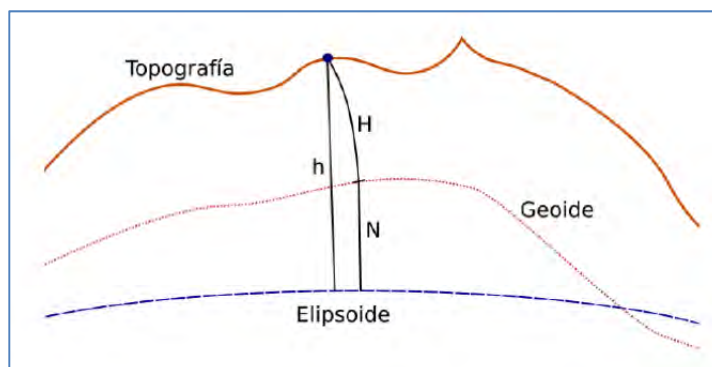
A la altura proporcionada por el GPS la denominaremos  $h$ , y como hemos visto es la *altura elipsoidal* del punto en cuestión. La altura que nos proporciona el Modelo Digital de Elevaciones, que denominaremos  $H$ , es la *altura ortométrica* del punto, esto es, la altura del punto respecto del Geoide EGM08-REDMAP, que es el utilizado por la cartografía actual en España.

Se denomina *altura geoidal* o también *ondulación del geoide* a la altura del punto de la superficie del geoide respecto de la superficie del elipsoide de referencia utilizado. Se denomina con la letra  $N$  y se mide en metros. Si es positiva indica que el geoide está situado por encima del elipsoide, esto es, más alejado del centro de la tierra. Si la cantidad es negativa entonces, en ese punto, el geoide está por debajo del elipsoide.

La altura ortométrica se puede calcular conociendo la altura elipsoidal y la altura geoidal u ondulación del geoide en el punto,  $N$  (ver figura 1):

$$H = h - N \quad (1)$$

En este cálculo se está despreciando la diferencia de inclinación entre las verticales física y geodésica, lo que en otro tipo de estudios puede no ser aceptable.



Para **conocer la ondulación del geoide  $N$**  en cada punto del track, hemos utilizado la *Calculadora Geodésica (PAG 1.3.)* que proporciona el Instituto Geográfico Nacional (IGN 2012b). La *Calculadora Geodésica* calcula, a partir de las coordenadas geográficas de un punto en el Datum ETRS89, sus coordenadas en proyección UTM así como la *ondulación del elipsoide  $N$*  en dicho punto. Una muestra de los resultados obtenidos en la transformación se muestra en la siguiente tabla:

ED50 ELIPSOIDALES				ETRS 89 GEOIDALES			
Numero	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z	Numero	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z
1	649923.182	4158950.277	3.000	1	649811.901	4158742.740	52.899
2	649923.606	4158950.537	3.000	2	649812.325	4158743.000	52.899
3	649923.976	4158950.770	3.000	3	649812.695	4158743.233	52.899

<sup>1</sup> El geoide es otra superficie de referencia respecto al elipsoide, definida como la superficie tridimensional en cuyos puntos la atracción gravitatoria es constante. Se trata de una superficie equipotencial que resulta de suponer los océanos en reposo y a un nivel medio (el nivel es en realidad variable como consecuencia de las mareas, corrientes y otros fenómenos) y *prolongar estos por debajo de la superficie terrestre. La particularidad del geoide reside en que en todos sus puntos la dirección de la gravedad es perpendicular a su superficie.*



ED50 ELIPSOIDALES				ETRS 89 GEOIDALES			
Numero	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z	Numero	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z
4	649924.292	4158950.977	3.000	4	649813.011	4158743.440	52.899
5	649924.554	4158951.156	3.000	5	649813.273	4158743.619	52.899
6	649924.762	4158951.307	3.000	6	649813.481	4158743.770	52.899
7	649924.916	4158951.432	3.000	7	649813.635	4158743.895	52.899
8	649925.016	4158951.530	3.000	8	649813.735	4158743.993	52.899
9	649925.061	4158951.601	3.000	9	649813.780	4158744.064	52.899
10	649925.094	4158951.667	3.000	10	649813.813	4158744.130	52.899
11	649925.155	4158951.751	3.000	11	649813.874	4158744.214	52.899
12	649925.243	4158951.853	3.000	12	649813.962	4158744.316	52.899
13	649925.360	4158951.973	3.000	13	649814.079	4158744.436	52.899
14	649925.504	4158952.110	3.000	14	649814.223	4158744.573	52.899
15	649925.677	4158952.266	3.000	15	649814.396	4158744.729	52.899
16	649925.877	4158952.440	3.000	16	649814.596	4158744.903	52.899
17	649926.106	4158952.631	3.000	17	649814.825	4158745.094	52.899
18	649926.339	4158952.825	3.000	18	649815.058	4158745.288	52.899
19	649926.555	4158953.004	3.000	19	649815.274	4158745.467	52.899
20	649926.752	4158953.169	3.000	20	649815.471	4158745.632	52.899

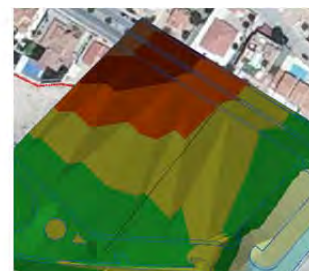
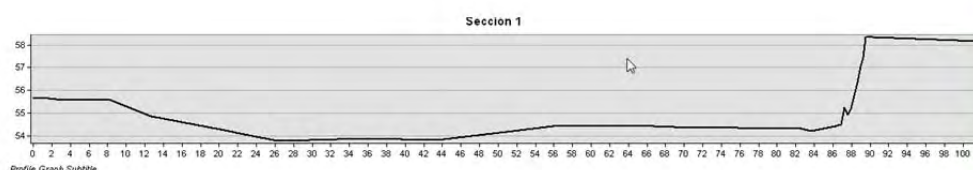
Para comprobar la precisión de la transformación se ha realizado un **primer tanteo con los puntos de la situación actual**. Realizado el testeo se comprueba que con la transformación las diferencias son asumibles, con un error máximo de  $\pm 5$  cm.

Una vez realizado el testeo con la situación actual, y comprobada su validez, se realiza la adaptación del MDT actual, ya en altura ortométrica a la situación futura.

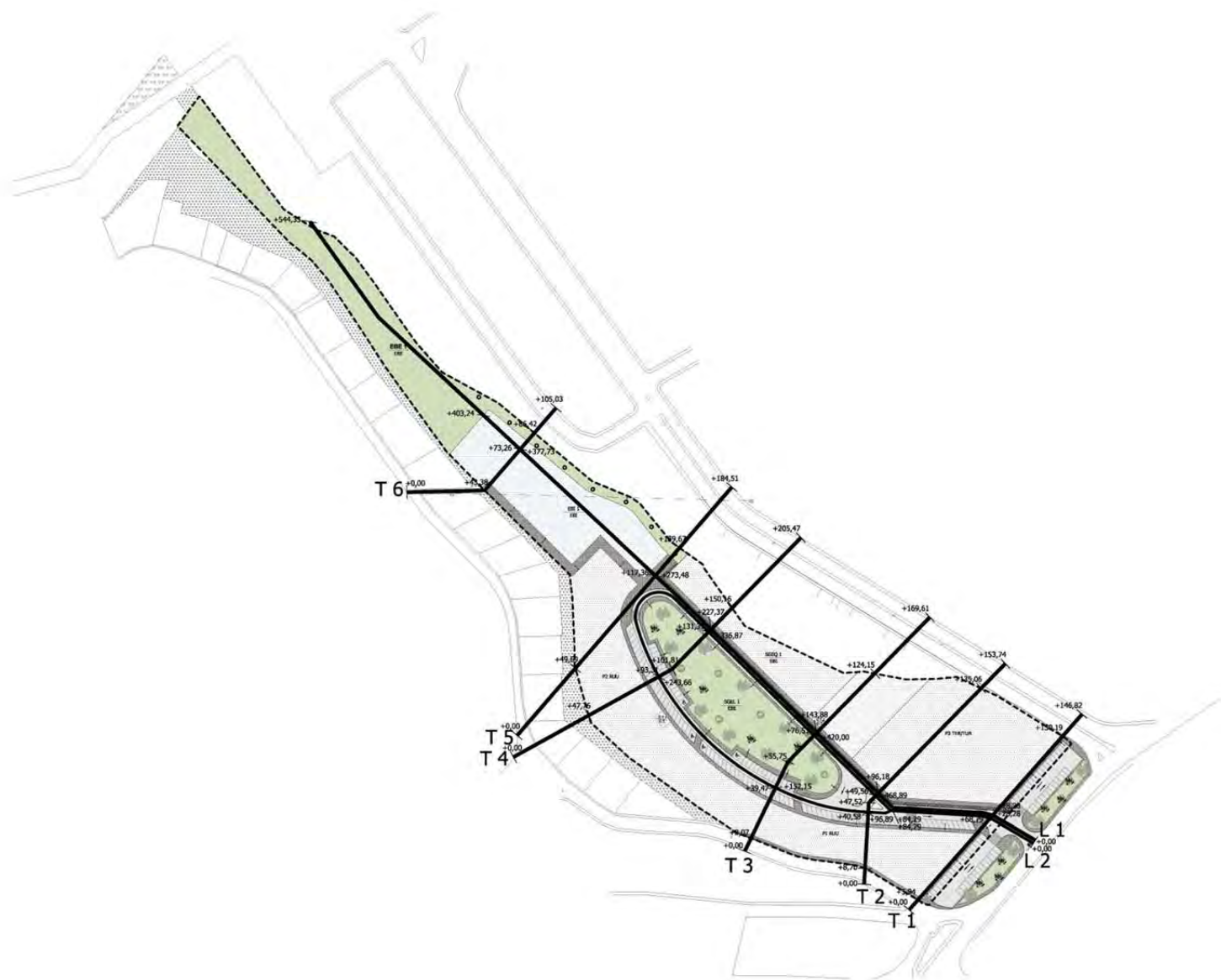
### 3 Adaptación del MDT a la situación futura

Se han tomado los datos de topografía de la situación actual y se han levantado los viales y pastillas de urbanización (teniendo en cuenta la fase de planeamiento en la que se encuentran) de las zonas próximas a las láminas de inundación, a partir de los perfiles transversales y longitudinales facilitados por el promotor.

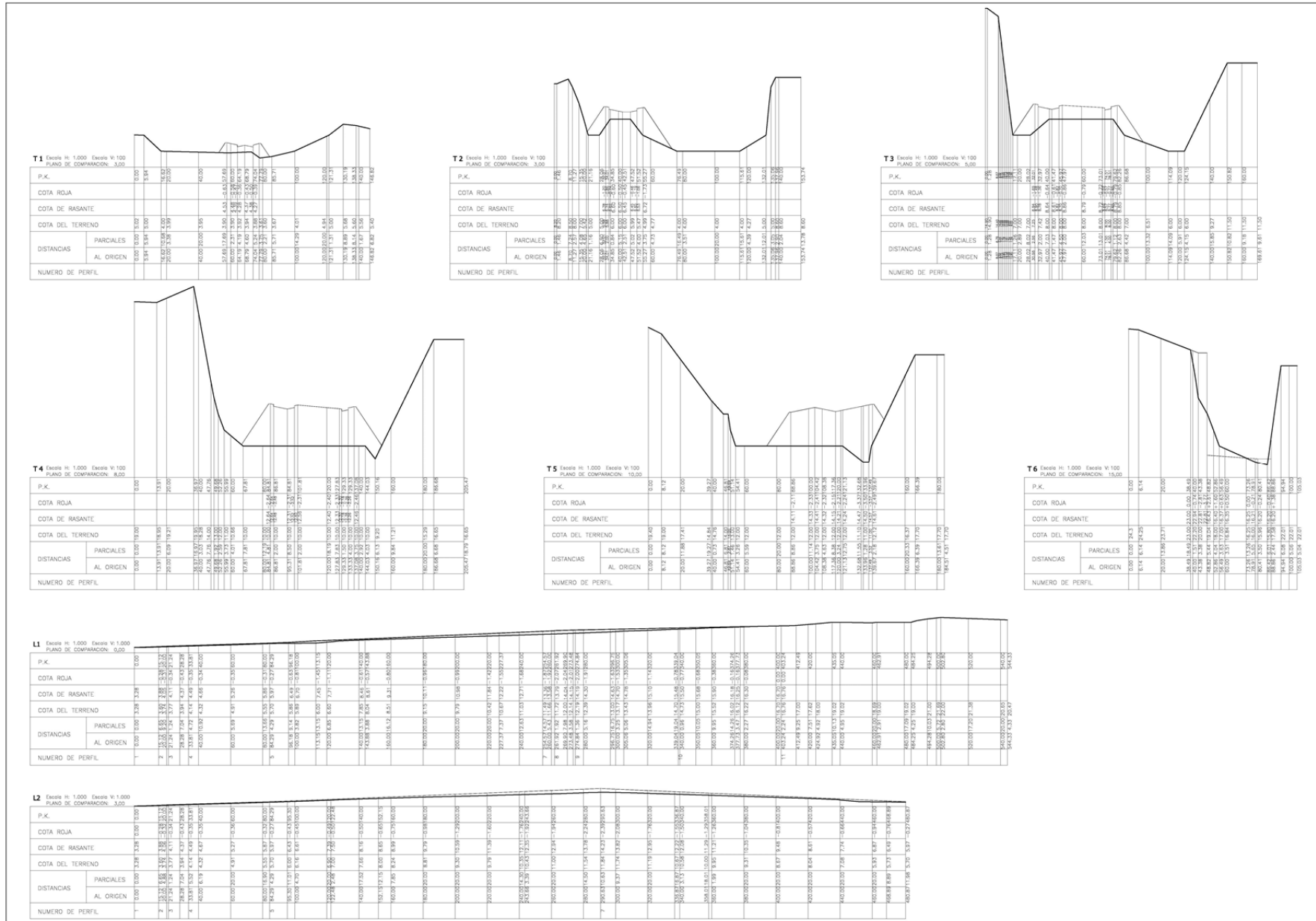
De esta forma se consigue una aproximación a la distribución de cotas futuras del sector. Como el proyecto se encuentra en fase de planeamiento no se dispone de los datos a nivel de parcela por lo que se han tomado como líneas de rotura los viales. No se han representado las pastillas de edificación al desconocerse su ubicación y configuración exacta.



Sección transversal tras el levantamiento







#### 4 Análisis de los resultados obtenidos

Una vez obtenido el modelo digital del terreno en formato TIN y RASTER para la situación futura, mediante el tratamiento con sistemas de información geográfica (ArcGIS 10.2) se han realizado las **comparaciones entre los raster de cota de agua, para 100 y 500 años del SNCZI, y el MDT futuro**. Para ello se han utilizado las herramientas matemáticas con ráster disponibles en dichos SIGs.

De este modo, al restar los raster se obtiene lo que sería la **gama de calados para 100 y 500 años en la situación futura, una vez desarrollada la urbanización**. Los planos con los resultados se muestran en las figuras adjuntas como apéndice a este documento. Se recuerda, aunque ya se ha comentado, que se trata de un análisis cualitativo, por lo que no se valora la influencia hidráulica de las transformaciones propuestas en sus inmediaciones.

Del análisis de los planos de calados obtenidos se pueden extraer las siguientes **conclusiones**:

- Para 100 años, los calados en el sector aparecían de forma residual, con valores muy bajos, y afectando a las zonas de Sistemas Generales ubicadas al sureste del sector, y cuyo uso previsto son zonas verdes, aparcamientos y viales. Los calados, para este periodo de retorno no superaban, en la zona residencial los 8 cm para la situación actual.

Una vez realizada la transformación del terreno hasta la situación futura, se observa que **no se produce inundación en las zonas residenciales del sector, ni en la zona de aparcamiento y zona verde**. La lámina que aparece es la de la Avenida Pedro López Meca, que al no verse modificadas conservan su gama de calados de la situación actual.



- **Para 500 años**, una vez desarrollado el sector, con las previsiones de cotas estimadas para esta fase de planeamiento, se observa una disminución significativa de las zonas inundables para la situación futura (Ver **plano adjunto**).

Como puede apreciarse en dicho plano solo aparecen algunos calados en las zonas verdes, de entre 30-40 cm, que pueden ser fácilmente asumibles, y que además en la fase de urbanización podrán gestionarse de forma que se elimine.

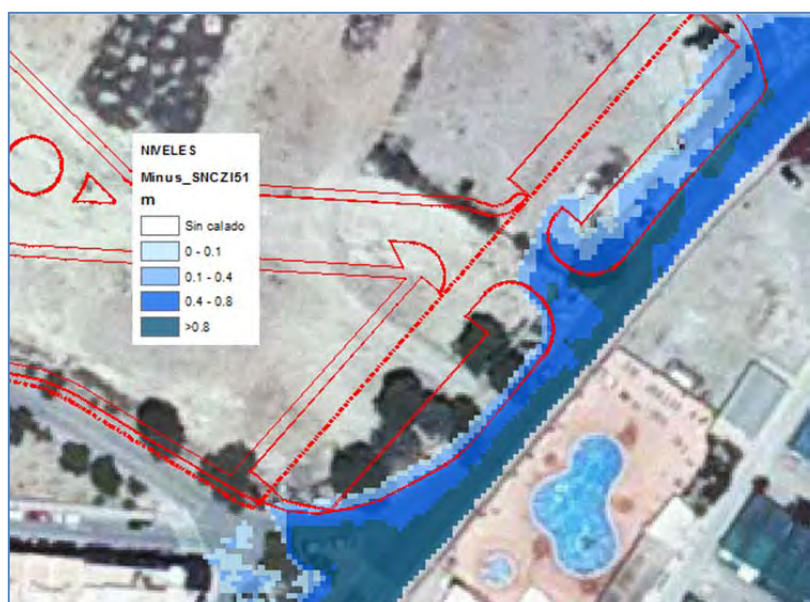
**Quedan liberados tanto los aparcamientos como los viales interiores del sector.** Del mismo modo, **tampoco se observa lámina de inundación en el ámbito terciario y residencial**, ubicados al noroeste de la zona de aparcamiento, y que sí se ve afectado por la lámina de inundación en la situación actual.



*Vista de la propuesta de ordenación, la lámina de inundación en la situación futura y la lámina de inundación en la situación actual, respectivamente*



- Hay que hacer notar que según el **Decreto nº 258/2007**, de 13 de julio, por el que se establece el contenido y procedimiento de los estudios de inundabilidad en el ámbito del Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, y en concreto en su anexo técnico, se consideran zonas con nivel de riesgo 1, aquellas zonas inundables con periodo de retorno entre 100 y 500 años, en las que el calado alcanzado para 500 años se encuentre entre 10 cm y 40 cm. En zonas con nivel 1 (riesgo bajo) se permite el uso residencial y turístico de mínima densidad ( $\leq 0,20 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$ ). Según este mismo decreto se asumirán de riesgo residual o riesgo 0, las zonas inundables con periodo de retorno de 500 años y para aquellas en las que el calado alcanzado para 500 años sea inferior a 10 cm. Con este riesgo (riesgo 0) el uso residencial y turístico general está permitido.
- **Como conclusión general** puede deducirse que una vez desarrollado el sector, y elevadas las cotas de las parcelas según las directrices de rasantes del planeamiento, el riesgo de inundación solo se produce en zonas verdes y no superará el valor de 80 cm para la avenida de periodo de retorno de 500 años.



*Valores de calado. Situación futura. T=500 años*

Murcia, enero de 2017

**Autor del Documento:**

**Gregorio García Martínez**  
**Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos**  
**colegiado 29.329**

## APÉNDICE 1. FIGURAS

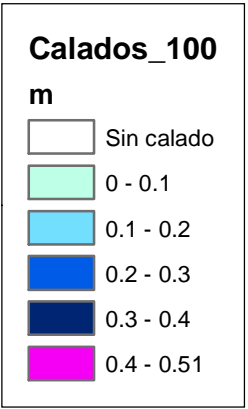
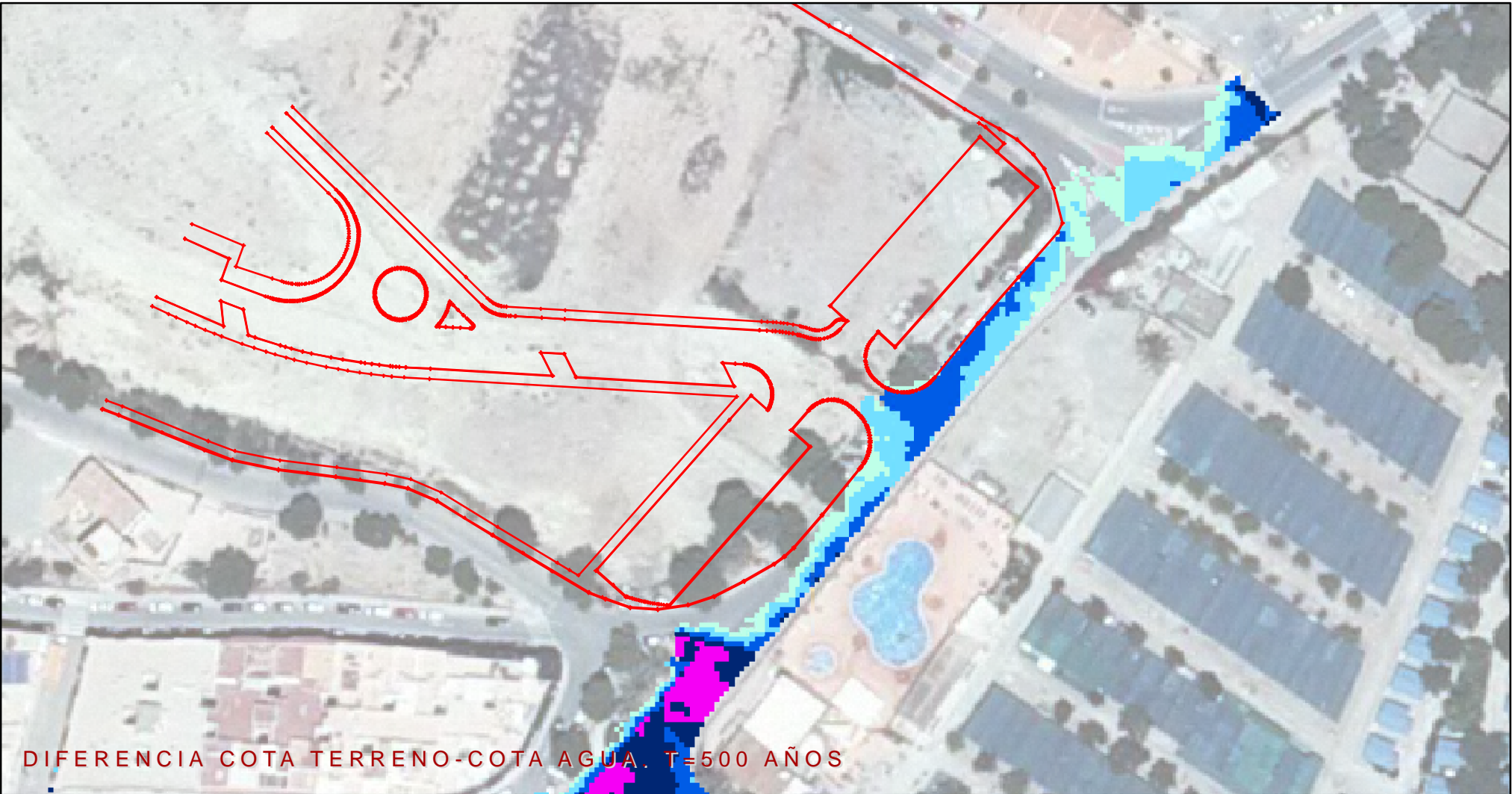




COTAS DEL AGUA. T=500 AÑOS. SNCZI



MDT SECTOR FUTUO



PLANO COMPARATIVO DE CALADOS  
SITUACIÓN FUTURA  
T=100 AÑOS  
SECTOR S-05-01

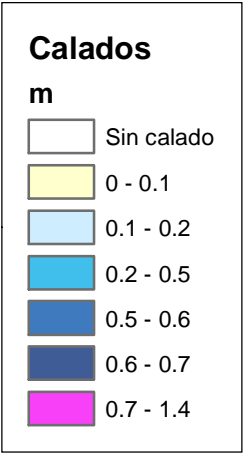
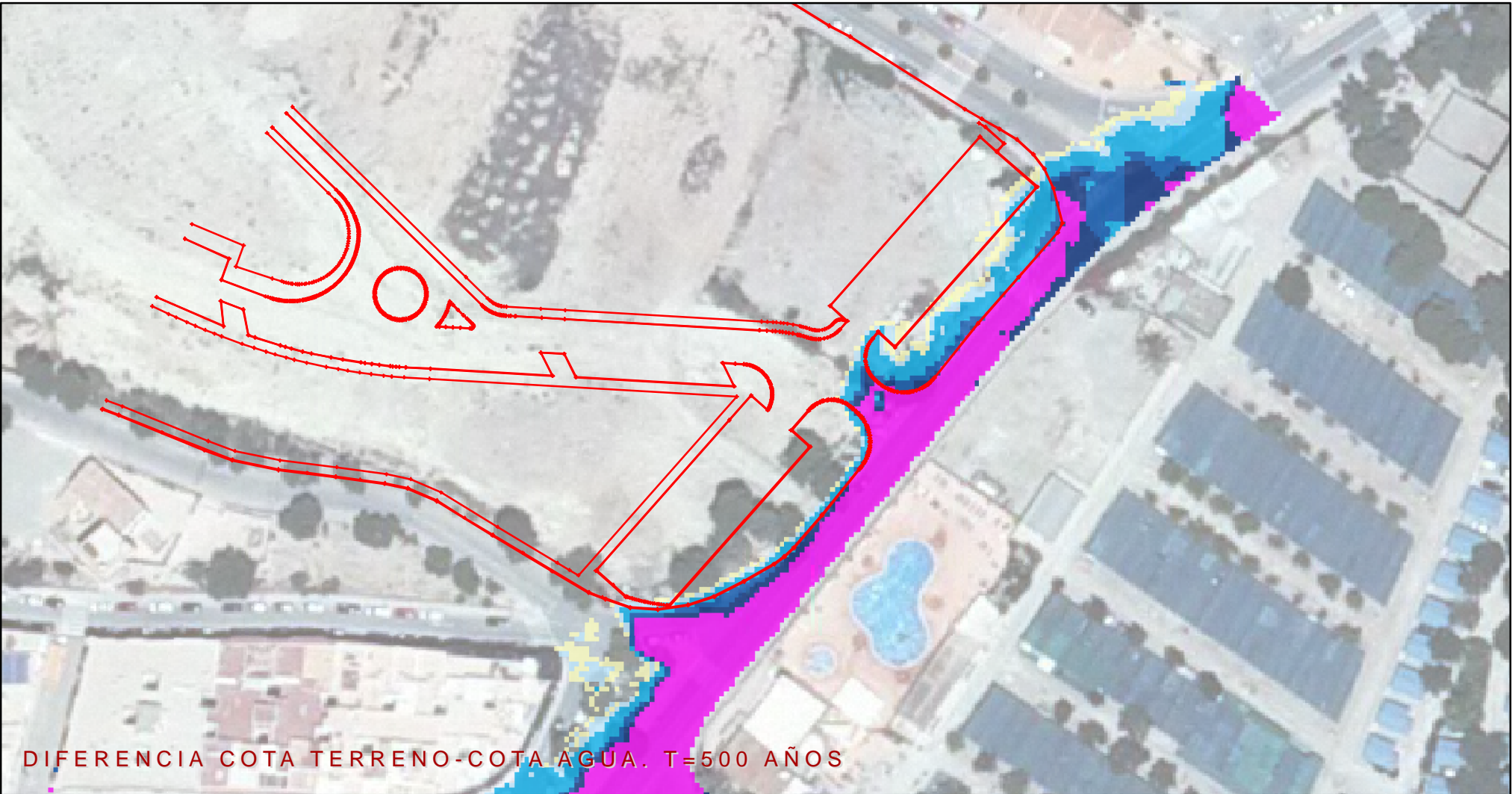




COTAS DEL AGUA. T=500 AÑOS. SNCZI



MDT SECTOR FUTURO



PLANO COMPARATIVO DE CALADOS  
SITUACIÓN FUTURA  
T=500 AÑOS  
SECTOR S-05-01



**ANEXO 4**

**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL  
ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA  
INUNDACIÓN DE LA RAMBLA DE LAS  
MORERAS EN EL ENTORNO DEL PLAN  
PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGMO DE  
MAZARRÓN (MURCIA)**



# DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA INUNDACIÓN DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL P.G.M.O. DE MAZARRÓN (MURCIA)



Murcia, mayo 2018

Autor del documento: Gregorio García  
Martínez – I.C.C.P.

Promotores:

Arborica Bolnuevo Promociones s.l.

Trinidad Carvajal Pérez

## ÍNDICE DE CONTENIDO DEL DOCUMENTO

1	JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO .....	3
2	INTRODUCCIÓN DE LOS CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA RAMBLA DE LAS MORERAS EN EL ESTUDIO HIDRÁULICO .....	4
3	CAUDALES EN LA RAMBLA DE LAS MORERAS. INFLUENCIA RELATIVA DE LOS CAUDALES DE ESCORRENTÍA LOCAL .....	6
4	ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS .....	12

**APÉNDICE 1. ESCRITO 22 DE MARZO 2018. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, ARQUITECTURA Y VIVIENDA**

**APÉNDICE 2. TABLAS DE RESULTADOS HEC RAs. T=100 Y 500 AÑOS**

**APÉNDICE 3. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES. T=100 AÑOS**

**APÉNDICE 4. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES. T=500 AÑOS**

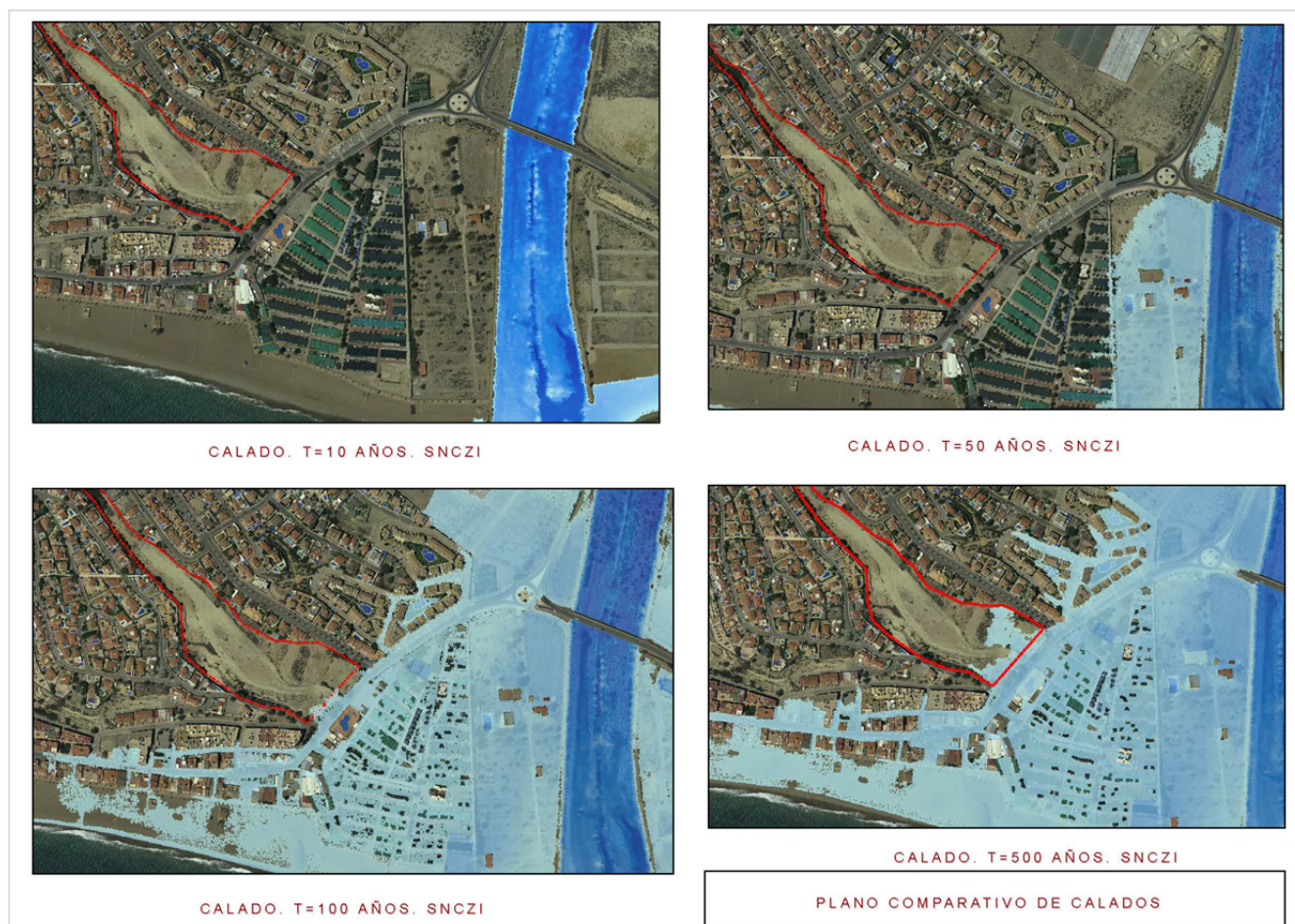
**APÉNDICE 5. PLANTA DE INUNDACIÓN. T=500 AÑOS**

## 1 Justificación del documento

El presente documento se redacta como documentación complementaria al escrito de fecha 22 de marzo de 2018 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, en relación al Plan Parcial del Sector S-05-01 en Bolnuevo (Expediente Ref.: 153/11). En dicho escrito, adjunto como **apéndice 1** a este documento, se indica, entre otros aspectos, como conclusión, que a pesar de la documentación hasta el momento presentada:

*“... Desde el punto de vista técnico y a la vista del contenido del informe de la CHS de fecha 07/01/2014, las soluciones adoptadas, tanto en el Análisis de la Influencia de la Inundación de la Rambla de Las Moreras, como en el Estudio de Escorrentías Superficiales, se podrían considerar suficientes si ambos fenómenos de inundación se dieran por separado, pero persiste la incertidumbre sobre su eficacia de producirse los dos fenómenos de forma conjunta, lo que es previsible dado que la causa que los origina es la misma, por lo que deberá estudiarse el fenómeno de forma conjunta, analizando las interacciones que se produzcan entre ambos...”*

El Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón se ubica en la margen derecha de la Rambla de las Moreras, fuera de su zona de servidumbre o policía, si bien, está influenciada, como ya se ha justificado en los documentos aportados anteriormente, por la lámina de inundación de la Rambla de Las Moreras. Los periodos para los que se considera afectado el sector en estudio son los de 100 y 500 años.



El objeto de la presente documentación complementaria es valorar la incidencia sobre el sector que tendría la coincidencia de la punta de la Rambla de las Moreras con la que procede de las escorrentías locales que se producen en el sector.



## 2 Introducción de los condicionantes relacionados con la Rambla de Las Moreras en el estudio hidráulico

Para estudiar la **influencia en el sector de la coincidencia de las puntas**, la metodología seguida ha sido procesar el modelo de las escorrentías locales presentado anteriormente en el estudio hidráulico del sector, **modificando la condición de contorno aguas abajo del modelo** en función del calado que en la zona se tenga teniendo en cuenta la lámina de inundación de la Rambla de Las Moreras, para el periodo de retorno que corresponda. Los periodos de retorno estudiados son de 100 y 500 años. De este modo, al definirse un calado fijo en la zona de salida se analiza la influencia de la lámina de inundación de la Rambla de Las Moreras en caso de coincidir con la punta de las escorrentías locales que se producen en el sector, y que tienen su origen en las elevaciones próximas. Por tanto se han estudiado los calados existentes en la zona de evacuación de las escorrentías locales para el periodo de retorno de 100 y 500 años.

Para el caso de la **lámina de 100 años**, la afección es residual afectando a la zona sureste del plan parcial prácticamente en el límite de su ámbito, si bien, se ven afectadas zonas previstas como aparcamientos, y zonas verdes asociadas a los sistemas generales, en la zona de transición hasta la conexión con la Avenida Pedro López Meca.



FIGURA 2-1. MAPA DE CALADOS SNCZI. 100 AÑOS

Para la **lámina de 500 años** la afección al ámbito se incrementa algo más, apareciendo manchas de inundación para una extensión mayor que afecta a las zonas previstas como uso terciario y residencial del sector.



FIGURA 2-2. MAPA DE CALADOS SNCZI. 500 AÑOS

Teniendo en cuenta los caudales reflejados en la zona de evacuación de las escorrentías locales, se han introducido al modelo hidráulico del sector, aguas abajo, las cotas del agua siguientes:

TABLA 2-1. DATOS DE ENTRADA DE LA CONDICIÓN DE CONTORNO AGUAS ABAJO

PERIODO DE RETORNO	CALADO	COTA TERRENO	CONDICIÓN AGUAS ABAJO
100 AÑOS	0,34 M	3,35 M	3,69 M
500 AÑOS	1,00 M	3,35 M	4,35 M





FIGURA 2-3. PUNTO DE ENTRADA DE LA CONDICIÓN DE CONTORNO AGUAS ABAJO

### 3 Caudales en la Rambla de Las Moreras. Influencia relativa de los caudales de escorrentía local

Para la estimación de los caudales asociados a la Rambla de las Moreras en el punto de influencia del sector que corresponde fundamentalmente a la zona de la Avda. Pedro López Meca, se han solicitado los archivos en formato raster de calado y velocidad de la Rambla de Las Moreras definidos en el SNCZI.

A partir de estos raster, dado que no se dispone de datos de caudal en la sección de control deseada, de cara a su valorización se ha realizado una **estimación**, mediante la integración de los valores de calado y velocidad en una sección. Esta estimación se ha realizado para los periodos de retorno de 100 y 500 años. El valor de caudal se ha obtenido a partir de la multiplicación de los valores de los rasters de calado y velocidad para 500 años. Con ello se consiguen datos de calado en cada celda del raster. Al raster resultante se le ha tratado mediante herramientas de sistemas de información geográfica para obtener los datos de caudal y distancia en la sección de interés, que es la que se indica en la imagen siguiente.



FIGURA 3-1. SECCIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL CAUDAL DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS

Calculadas las distancias relativas para cada valor del producto del calado por la velocidad (Caudal) reflejado en la tabla de salida, se ha realizado el sumatorio del producto de dichas distancias con el producto del calado por la velocidad para obtener los caudales punta.

Dado que se trata de una estimación en la que se trabaja con envolventes de máximos, es posible que el caudal sea algo menor al obtenido, por este efecto de envolvente (en realidad en cada punto, el calado máximo y la velocidad máxima no tienen por qué producirse en el mismo instante). Por tanto, con la estimación realizada se deja el análisis del lado de la seguridad.

Los datos obtenidos en la estimación para 100 años se reflejan en la siguiente tabla:

TABLA 3-1. CÁLCULO DEL CAUDAL RAMBLA DE LAS MORERAS. T=100 AÑOS

DISTANCIA	DISTANCIA relativa	Calado x veloc.(celda)	CAUDAL DISCRETO
0		0	
0.997406635	0.997406635	0	0
1.994813273	0.997406638	0.0017	0.001695591
2.992219909	0.997406636	0	0
4.987033182	1.994813273	0.0003	0.000448833
5.98443982	0.997406638	0.0001	0.000149611
6.981846458	0.997406637	0.0004	0.000398963
7.979253092	0.997406634	0.0402	0.040095747
8.97665973	0.997406638	0.0912	0.090963485
9.974066369	0.997406639	0.0941	0.093855965
10.971473	0.997406635	0.12	0.119688796
11.96887964	0.997406636	0.101	0.10073807
12.96628628	0.997406637	0.1144	0.114103319
13.96369291	0.997406635	0.1344	0.134051452
14.96109955	0.997406635	0.1384	0.138041078
15.95850619	0.99740664	0.1529	0.152503475
16.95591282	0.997406637	0.2207	0.220127645
17.95331946	0.997406637	0.149	0.148613589
18.9507261	0.997406635	0.1794	0.17893475
19.94813273	0.997406638	0.1518	0.151406327
20.94553937	0.997406636	0.181	0.180530601
21.94294601	0.997406638	0.2638	0.263115871
22.94035264	0.997406635	0.2228	0.222222199
23.93775928	0.997406638	0.3021	0.301316545
24.93516592	0.997406636	0.3115	0.310692167
25.93257255	0.997406635	0.1646	0.164173132
26.92997919	0.997406639	0.2776	0.276880082
27.92738583	0.997406635	0.2146	0.214043464
28.92479246	0.997406639	0.1905	0.190005964
29.9221991	0.997406636	0.1813	0.180829823
30.91960574	0.997406637	0.1582	0.15778973
31.91701237	0.997406635	0.1873	0.186814263
32.91441901	0.997406639	0.183	0.182525415
33.91182565	0.997406636	0.0811	0.080889678
34.90923228	0.997406636	0.2977	0.296927956
35.90663892	0.997406637	0.3613	0.360363018
36.90404556	0.997406635	0.333	0.33213641
37.90145219	0.997406638	0.4329	0.431777333
38.89885883	0.997406636	0.4689	0.467683972
39.89626547	0.997406638	0.3731	0.372132416

DISTANCIA	DISTANCIA relativa	Calado x veloc.(celda)	CAUDAL DISCRETO
40.8936721	0.997406635	0.3116	0.310791908
41.89107874	0.997406638	0.2974	0.296628734
42.88848538	0.997406636	0.3016	0.300817842
43.88589202	0.997406639	0.2907	0.28994611
44.88329865	0.997406634	0.3376	0.336724481
45.88070529	0.997406638	0.3773	0.376321524
46.87811193	0.997406637	0.3358	0.334929149
47.87551856	0.997406636	0.3007	0.299920176
48.8729252	0.997406638	0.3221	0.321264678
49.87033183	0.997406634	0.368	0.367045642
50.86773847	0.997406639	0.3741	0.373129823
51.86514511	0.997406635	0.3096	0.308797095
52.86255175	0.997406639	0.5936	0.59206058
53.85995838	0.997406635	0.5533	0.551865092
54.85736502	0.997406638	0.5076	0.506283609
55.85477165	0.997406635	0.4367	0.435567478
56.85217829	0.99740664	0.5178	0.516457157
57.84958493	0.997406635	0.5276	0.526231742
58.84699157	0.997406635	0.3922	0.391182882
59.8443982	0.997406637	0.3899	0.388888847
60.84180484	0.997406635	0.557	0.555555496
61.83921147	0.997406636	0.457	0.455814832
62.83661811	0.997406639	0.4014	0.400359024
63.83402475	0.997406635	0.3219	0.321065197
64.83143138	0.997406637	0.2192	0.218631535
65.82883802	0.997406637	0.217	0.21643724
66.82624466	0.997406638	0.1898	0.18930778
67.8236513	0.997406639	0.1915	0.191003371
68.82105793	0.997406636	0.2518	0.251146991
69.81846457	0.997406633	0.2726	0.271893049
70.81587121	0.997406639	0.2336	0.23299419
71.81327784	0.997406635	0.17	0.169559128
72.81068448	0.997406635	0.1247	0.124376607
73.80809112	0.99740664	0.16	0.159585062
74.80549775	0.997406637	0.0892	0.088968672
75.80290439	0.997406637	0.0825	0.082286048
76.80031103	0.997406635	0.0575	0.057350882
77.79771766	0.997406638	0.0228	0.022740871
78.7951243	0.99740664	0.0367	0.036604824
79.79253094	0.997406634	0.0213	0.021244761
80.78993757	0.997406635	0.058	0.057849585
81.78734421	0.997406638	0.0361	0.03600638
82.78475085	0.997406636	0.0358	0.035707158
83.78215748	0.997406635	0.1088	0.108517842
84.77956412	0.997406638	0.0978	0.097546369
85.77697076	0.997406635	0.1863	0.185816856
86.77437739	0.997406639	0.1901	0.189607002
87.77178403	0.997406636	0.0372	0.037103527
88.76919067	0.997406637	0.0283	0.028226608
89.76659731	0.997406639	0.0291	0.029024533
90.76400394	0.997406635	0.0177	0.017654097
91.76141058	0.997406636	0.0191	0.019050467
92.75881721	0.997406637	0	0
94.75363049	1.994813272	0	0



DISTANCIA	DISTANCIA relativa	Calado x veloc.(celda)	CAUDAL DISCRETO
95.75103712	0.997406638	0.0031	0.004637941
96.74844376	0.997406636	0.0011	0.001097147
97.7458504	0.997406638	0	0
98.74325703	0.997406635	0.018	0.017953319
99.74066367	0.997406638	0.018	0.017953319
100.7380703	0.997406636	0	0
108.7173234	7.979253095	0	0
109.71473	0.997406636	0	0
114.7017632	4.987033185	0.0005	0.00149611
115.6991699	0.997406635	0.0005	0.00149611
119.6887964	3.989626548	0.0509	0.126919995
120.686203	0.997406634	0.0653	0.162826633
121.6836097	0.997406635	0.0794	0.079194087
122.6810163	0.997406638	0.0968	0.096548962
123.678423	0.997406637	0.0561	0.055954512
124.6758296	0.997406638	0.0669	0.066726504
125.6732362	0.997406634	0.0773	0.077099533
126.6706429	0.997406639	0.1216	0.121284647
127.6680495	0.997406635	0.0411	0.040993413
128.6654561	0.997406639	0	0
129.6628628	0.997406634	0	0
130.6602694	0.997406635	0.0118	0.011769398
131.657676	0.997406639	0	0
132.6550827	0.997406639	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>20,48 M³/S</b>

Aplicando la misma metodología, para el periodo de retorno de 500 años se obtienen los siguientes calados

TABLA 3-2. CÁLCULO DEL CAUDAL RAMBLA DE LAS MORERAS. T=500 AÑOS

DISTANCIA	DISTANCIA RELATIVA	Calado x veloc. (celda)	CALADO DISCRETO
0		0.8924	0
0.997406639	0.997406639	0.7239	0.806054175
1.994813277	0.997406638	0.8966	0.808148729
2.992219912	0.997406635	0.9504	0.921105028
3.989626547	0.997406635	1.1047	1.024885188
4.987033185	0.997406638	1.2306	1.164621861
5.984439821	0.997406636	1.3682	1.296030182
6.981846455	0.997406634	1.1995	1.280520507
7.979253094	0.997406639	1.1906	1.191950804
8.976659732	0.997406638	1.3663	1.275134516
9.97406637	0.997406637	1.1798	1.269748519
10.971473	0.997406634	1.1635	1.168611483
11.96887964	0.997406638	1.736	1.445990273
12.96628628	0.997406639	1.6392	1.683223445
13.96369292	0.997406635	1.672	1.651306425
14.96109955	0.997406636	1.6343	1.64886278
15.95850619	0.997406637	1.6614	1.643576527
16.95591282	0.997406635	1.7309	1.691751264
17.95331946	0.997406635	1.6939	1.707959122
18.9507261	0.99740664	1.697	1.691053088
19.94813274	0.997406637	1.7632	1.725613222

DISTANCIA	DISTANCIA RELATIVA	Calado x veloc. (celda)	CALADO DISCRETO
20.94553937	0.997406637	1.664	1.709156012
21.94294601	0.997406635	1.7214	1.688310211
22.94035265	0.997406638	1.6693	1.690953344
23.93775928	0.997406636	1.7034	1.68197668
24.93516592	0.997406638	1.8083	1.751296446
25.93257255	0.997406635	1.7854	1.792190112
26.92997919	0.997406638	1.9407	1.858218437
27.92738583	0.997406636	1.9657	1.948134641
28.92479246	0.997406635	1.7341	1.845102534
29.9221991	0.997406639	1.9121	1.818372043
30.91960574	0.997406635	1.865	1.883652301
31.91701238	0.997406639	1.8226	1.839018362
32.91441901	0.997406636	1.8784	1.845700979
33.91182565	0.997406637	2.2099	2.038848777
34.90923228	0.997406635	2.0434	2.121134821
35.90663892	0.997406639	1.8621	1.947685815
36.90404556	0.997406636	1.7131	1.782964102
37.9014522	0.997406636	1.9401	1.821862962
38.89885883	0.997406637	1.9809	1.955415712
39.89626547	0.997406635	1.9062	1.938509666
40.89367211	0.997406638	2.015	1.955515455
41.89107874	0.997406636	1.9889	1.996758214
42.88848538	0.997406638	1.8824	1.930630159
43.88589202	0.997406635	1.7686	1.820765812
44.88329865	0.997406638	1.7306	1.745062654
45.88070529	0.997406636	1.8106	1.766008189
46.87811193	0.997406639	1.7702	1.785756847
47.87551856	0.997406634	1.8224	1.791641537
48.8729252	0.997406638	2.0915	1.95187492
49.87033184	0.997406637	2.3082	2.194144989
50.86773847	0.997406636	2.2619	2.279124033
51.86514511	0.997406638	2.2987	2.274386357
52.86255175	0.997406634	2.1569	2.222022499
53.85995838	0.997406639	2.1505	2.148114679
54.85736502	0.997406635	2.3999	2.269299576
55.85477166	0.997406639	2.373	2.380261073
56.85217829	0.997406635	2.2773	2.319120038
57.84958493	0.997406638	2.2147	2.24017531
58.84699157	0.997406635	2.2071	2.20516633
59.84439821	0.99740664	2.3084	2.251894842
60.84180484	0.997406635	2.3274	2.31188884
61.83921148	0.997406635	2.0518	2.183921568
62.83661811	0.997406637	2.003	2.022142216
63.83402475	0.997406635	2.2476	2.119788322
64.83143138	0.997406636	2.2971	2.266456969
65.82883802	0.997406639	2.8041	2.543985375
66.82624466	0.997406635	2.9274	2.858318065
67.8236513	0.997406637	2.7484	2.830540295
68.82105793	0.997406637	2.7983	2.766157697
69.81846457	0.997406638	2.7304	2.75718104
70.81587121	0.997406639	2.3473	2.532265847
71.81327785	0.997406636	2.049	2.192449396
72.81068448	0.997406633	2.0962	2.067224988
73.80809112	0.997406639	2.4392	2.261819034

DISTANCIA	DISTANCIA RELATIVA	Calado x veloc. (celda)	CALADO DISCRETO
74.80549775	0.997406635	2.6082	2.517155125
75.80290439	0.997406635	1.4805	2.039048255
76.80031103	0.99740664	1.6753	1.573807937
77.79771767	0.997406637	1.4578	1.562487367
78.7951243	0.997406637	1.5426	1.496309436
79.79253094	0.997406635	1.4952	1.514960938
80.78993758	0.997406638	1.5408	1.514063277
81.78734422	0.99740664	1.3977	1.465439706
82.78475085	0.997406634	1.1696	1.280321026
83.78215748	0.997406635	1.2306	1.196987703
84.77956412	0.997406638	1.1737	1.19903239
85.77697076	0.997406636	1.1318	1.149760499
86.77437739	0.997406635	1.3807	1.252992086
87.77178403	0.997406638	1.3771	1.375324013
88.76919067	0.997406635	1.2149	1.292638999
89.76659731	0.997406639	0.6758	0.942898367
90.76400394	0.997406636	1.0344	0.852882414
91.76141058	0.997406637	1.0078	1.018451917
92.75881722	0.997406639	0.8035	0.903301323
93.75622385	0.997406635	0.8661	0.832635059
94.75363049	0.997406636	0.8591	0.860362964
95.75103713	0.997406637	0.7948	0.824805418
96.74844376	0.997406635	0.8434	0.816975775
97.7458504	0.997406637	1.1339	0.986086071
98.74325704	0.997406638	0.8047	0.966786254
99.74066367	0.997406636	1.0581	0.928984541
100.7380703	0.997406638	0.9709	1.011869035
101.7354769	0.997406635	0.9216	0.943796029
102.7328836	0.997406638	0.8301	0.873578604
103.7302902	0.997406636	0.79	0.807949245
104.7276969	0.997406633	0.7606	0.773289363
105.7251035	0.99740664	0.7917	0.774137164
106.7225101	0.997406635	0.7227	0.755236304
107.7199168	0.997406639	0.6469	0.683024067
108.7173234	0.997406636	0.5749	0.609315714
109.71473	0.997406637	0.4668	0.519499247
110.7121367	0.997406635	0.4501	0.457261072
111.7095433	0.997406639	0.6663	0.556752386
112.70695	0.997406636	0.7	0.681378343
113.7043566	0.997406636	0.6679	0.682176269
114.7017632	0.997406636	0.6018	0.633203603
115.6991699	0.997406637	0.5323	0.565579433
116.6965765	0.997406638	0.5238	0.526680575
117.6939831	0.997406639	0.4885	0.50483737
118.6913898	0.997406635	0.4082	0.447187265
119.6887964	0.997406635	0.4071	0.406592815
120.686203	0.997406638	0.616	0.510223366
121.6836097	0.997406636	0.5721	0.592509412
122.6810163	0.997406639	0.6837	0.626271629
123.678423	0.997406634	0.8439	0.761819187
124.6758296	0.997406635	0.8172	0.828396081
125.6732362	0.997406638	0.7914	0.802214159
126.6706429	0.997406637	0.7222	0.754837343
127.6680495	0.997406638	0.7154	0.716935891

DISTANCIA	DISTANCIA RELATIVA	Calado x veloc. (celda)	CALADO DISCRETO
128.6654561	0.997406634	0.7741	0.742818591
129.6628628	0.997406639	0.6873	0.728805031
130.6602694	0.997406635	0.6876	0.685667191
131.657676	0.997406639	0.643	0.663574637
132.6550827	0.997406634	0.6062	0.622980184
133.6524893	0.997406635	0.5025	0.552912368
134.649896	0.997406639	0.428	0.464043439
135.6473026	0.997406639	0.4986	0.462098496
136.6447092	0.997406637	0.5363	0.516108064
137.6421159	0.997406635	0.589	0.561190843
138.6395225	0.997406637	0.6513	0.618541726
139.6369291	0.997406639	0.5918	0.619938097
140.6343358	0.997406636	0.4375	0.513315325
141.6317424	0.997406635	0.3187	0.377119449
142.6291491	0.997406638	0.2444	0.280819839
143.6265557	0.997406634	0.2161	0.229652877
144.6239623	0.997406637	0.1723	0.193696369
145.621369	0.997406638	0.2156	0.193447017
<b>TOTAL</b>			<b>199,49 M<sup>3</sup>/S</b>

De los resultados obtenidos para la Rambla de Las Moreras se observa que la incidencia de las escorrentías locales sobre la inundabilidad de las zonas donde es posible que coincida con la lámina de inundación de la Rambla de las Moreras es mínima, ya que el caudal que aporta la escorrentía ( $Q_{100}=3,38 \text{ m}^3/\text{s}$  y  $Q_{500}=5,43 \text{ m}^3/\text{s}$ ), respecto al de las Moreras, para un periodo de retorno de 500 años representa un 2,72 %. Por tanto, la afección que pueda producir la escorrentía del sector, respecto a la incidencia que genere el desbordamiento de la Rambla de Las Moreras es casi inapreciable para este periodo de retorno. Para el periodo de retorno de 100 años, el caudal de las escorrentías locales representa un 16,5 %, lo que supone un porcentaje mayor. En este caso, la afección de la Rambla de Las Moreras sobre el ámbito del sector es prácticamente residual por lo que la representatividad de las escorrentías locales alcanza mayor protagonismo en relación con la inundabilidad de las zonas próximas.

La influencia local de la escorrentía sobre la inundabilidad de las zonas ya fue analizada en el estudio hidrológico-hidráulico presentado en 2014 para su tramitación, del que el presente documento supone documentación complementaria.

#### 4 Análisis de los resultados obtenidos

Realizada la simulación mediante HEC-RAS con las **nuevas condiciones impuestas al modelo hidráulico**, se pueden extraer las siguientes conclusiones en relación a las repercusiones que la coincidencia de puntas puede suponer en el sector y su entorno inmediato.

- La simultaneidad de las puntas supone un incremento de los calados en las secciones ubicadas más aguas abajo (más próximas a la Rambla), normalizándose la situación conforme nos alejamos de la influencia de la lámina de inundación de la Rambla de Las Moreras.
- Este incremento de calado, supone a su vez una ampliación de la zona inundable en los perfiles ubicados aguas abajo del sector, concretamente los dos últimos, debiendo haberse ampliado sus secciones respecto a los ya presentados. La mayor incidencia, de esta coincidencia de puntas será sobre las zonas

verdes y aparcamientos ubicados en esta zona del sector, junto a la Avenida Pedro López Meca. También se ve afectada, con motivo de la expansión de la lámina de agua en estas zonas la propia avenida.

En relación a esta expansión, como ya se ha comentado a lo largo de este documento, el efecto de inundación de las escorrentías locales respecto a los caudales estimados para la Rambla de las Moreras en el entorno del sector es de un 2,72 %, por lo que el incremento de la zona inundable tiene su origen prácticamente en el desbordamiento de la Rambla de Las Moreras, la que es susceptible de generar los daños o incidencias más relevantes.

- Dado que la influencia de la lámina de la Rambla de Las Moreras solo se produce en la parte sureste del sector, las modificaciones respecto a la situación original solo modifican las dos últimas secciones, afectando, por tanto a la zona de aparcamiento ubicada al sur del sector. Se observa además, respecto a la situación original, afección sobre parte del residencial y terciario ubicado junto al aparcamiento, en una pequeña cuña ubicada al sur de los mismos. Se recomienda, para estas zonas, retranquear la edificación o instalaciones del terciario, de forma que no se vea afectada por la inundación en esta cuña mencionada, o el establecimiento de otras medidas de protección (elevación, muros...) que se estudien apropiadas.

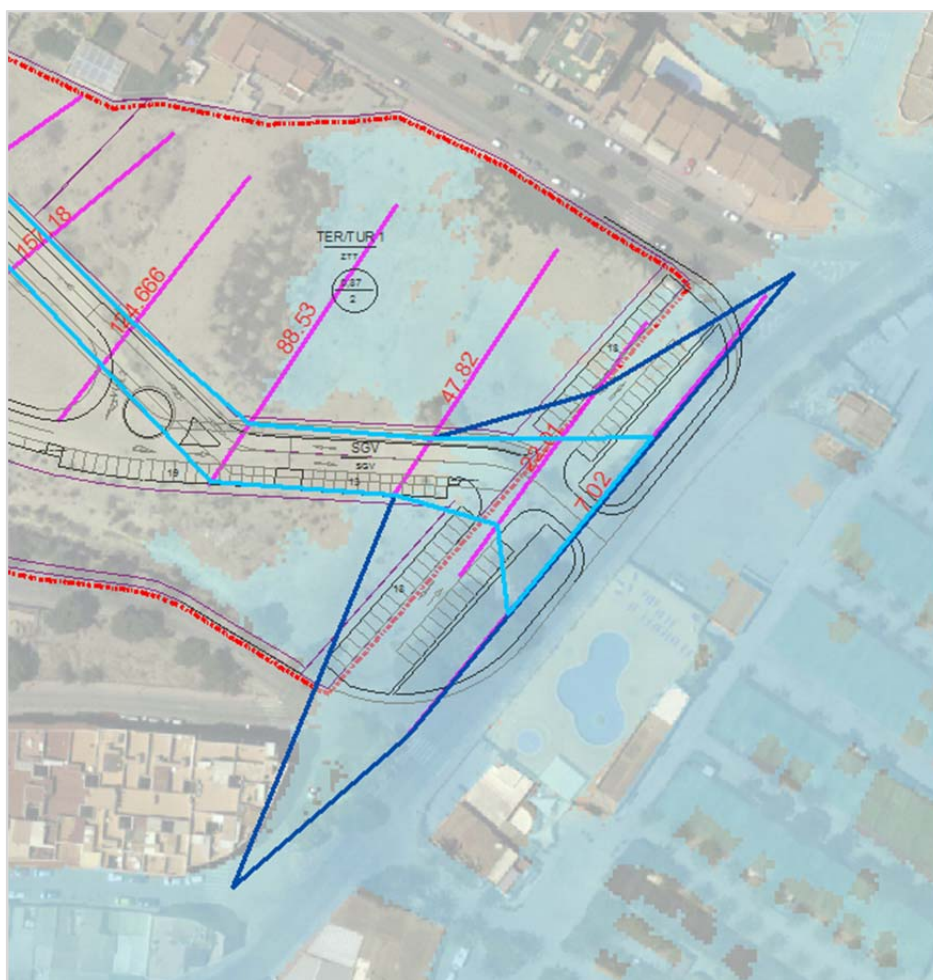
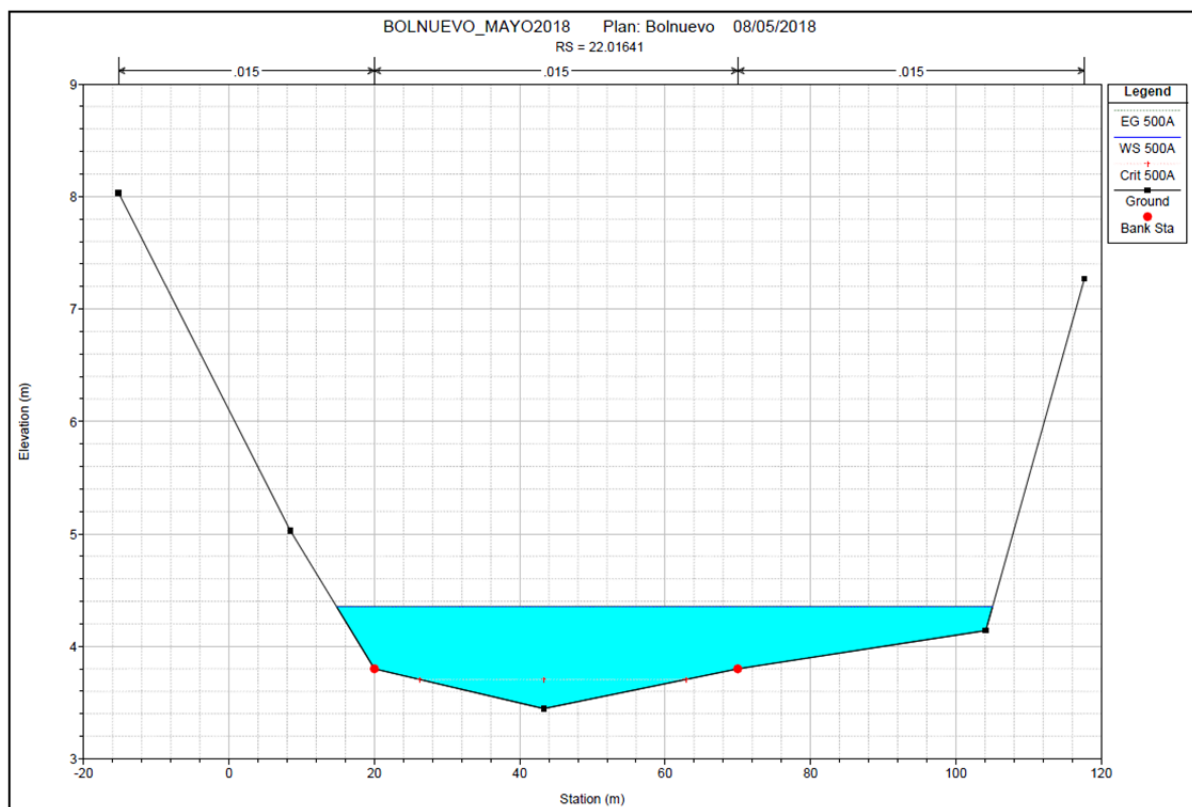
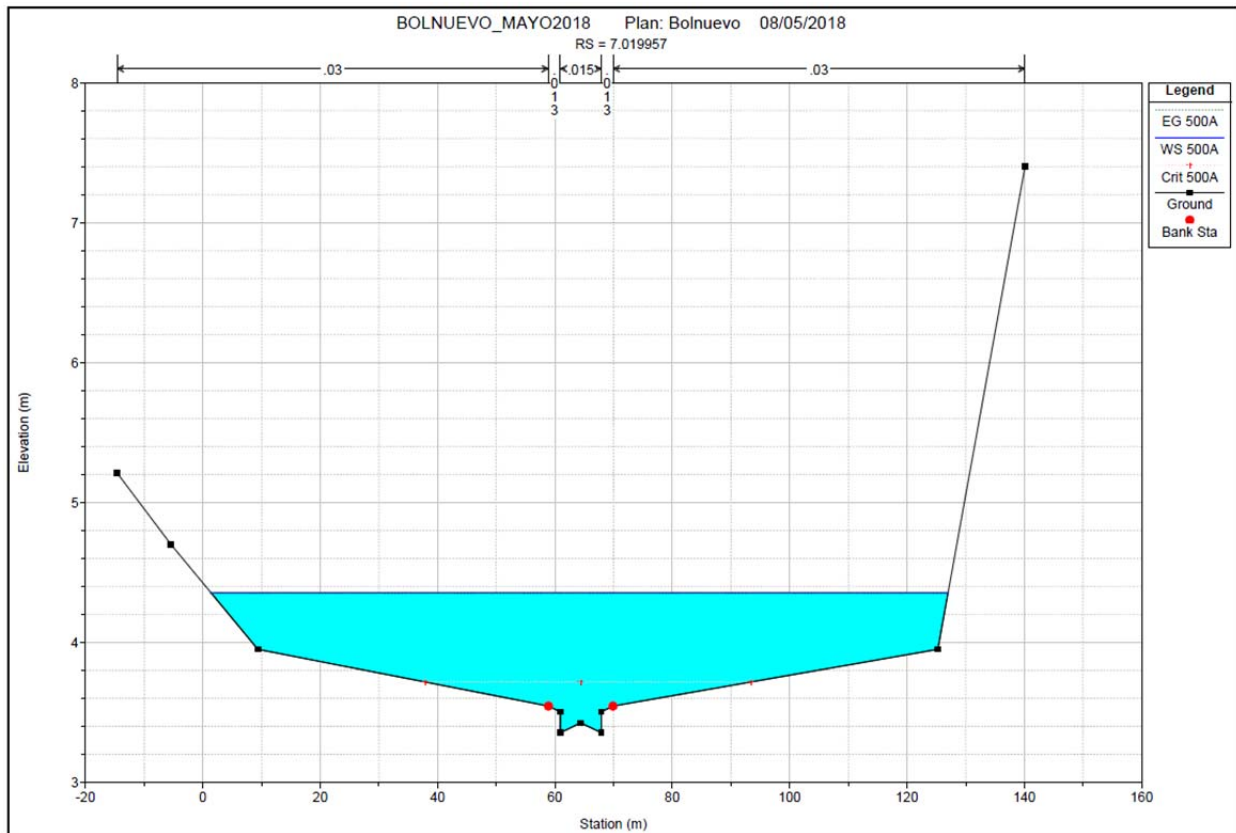


FIGURA 4-1. DIFERENCIAS EN LAS LÁMINAS DE INUNDACIÓN ENTRE LA SITUACIÓN ORIGINAL Y LA ESTUDIADA CON COINCIDENCIA DE LAS PUNTAS

- La diferencia de calados que se obtiene en los dos últimos perfiles analizados, para 500 años de periodo de retorno, se muestra en los siguientes perfiles transversales. Los calados en las zonas externas al sector que puedan verse afectadas por la inundación son inferiores a 50 cm. Considerando que la lámina de agua



de la Rambla de Las Moreras en este entorno alcanza valores próximos al metro, la influencia de las escorrentías locales es pequeña en relación con los daños provocados por la rambla.



- Tomando las precauciones de ordenación oportunas en la zona sur del sector, se considera que por la coincidencia de las puntas no se observan incrementos significativos en la inundabilidad del sector respecto a la situación ya estudiada. La zona de aparcamiento deberá configurarse de forma que sea inundable con medios que faciliten el drenaje y protecciones frente a avenidas para las zonas más sensibles, siendo la influencia de la Rambla de Las Moreras el principal aspecto frente al que defender al sector. Se aconseja la protección de la zona sur del Residencial RUU1 y del terciario TER/TUR1 mediante la elevación de los accesos directos a las viviendas (Del orden 60-80 cm), la protección con muretes perimetrales o cualquier medida que se estime conveniente para evitar la entrada en las parcelas de la lámina de inundación en caso de coincidencia de las puntas tanto de las escorrentías superficiales como de la inundación producida por la Rambla de las Moreras. En todo caso, como mejor opción, se estima conveniente el retranqueo de las edificaciones a las áreas ubicadas fuera de la influencia de la lámina de inundación. En general, las partes de las edificaciones destinadas a viviendas, (o usos hoteleros) se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, para ello se recomienda situar el primer forjado de la edificación destinado a vivienda, a una cota superior a la que se supone que se alcanzará por la lámina de inundación en estos entornos (aprox. 4,40 m).

Murcia, mayo de 2018

---

**Autor del Documento:**

---

**Gregorio García Martínez**  
**Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos**  
**colegiado 29.329**

---

APÉNDICE 1. ESCRITO 22 DE MARZO 2018. DIRECCIÓN GENERAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, ARQUITECTURA Y VIVIENDA





Región de Murcia

Consejería de Presidencia y Fomento

Dirección General de Ordenación del Territorio,  
Arquitectura y Vivienda

 <b>AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN REGISTRO GENERAL</b>	
<b>22 MAR. 2018</b>	
<b>ENTRADA N°.</b> <b>4620</b>	<b>SALIDA N°.</b> <b>—</b>

**N/Ref:** 153/11 planeamiento  
**S/Ref:** Urbanismo. 000001/2002-3.01.01.03  
**Asunto:** Plan Parcial del Sector S-05-01  
**Trámite:** Contestando consulta

**Sra. Alcaldesa-Presidente del  
Ayuntamiento de Mazarrón  
Plaza del Ayuntamiento, s/n  
30870 – Mazarrón**

**ASUNTO: Plan Parcial del Sector S-05-01, en Bolnuevo (expte: 153/11).**

A la vista de la consulta planteada mediante su escrito de 16 de noviembre de 2017 (RE: 20/11/17), sobre el punto 5 del informe de esta Dirección General de 23/3/16 acerca del plan arriba indicado, el Servicio de Ordenación del Territorio de esta Dirección General ha emitido, con fecha 29 de enero de 2018, informe que le traslado a continuación:

La documentación digital aportada por el Ayuntamiento consiste en el Texto Refundido del citado Plan Parcial, conteniendo Memoria, Programa de Actuación y Planos.

La Memoria contiene un Anexo 3, titulado “ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA INUNDACIÓN DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGMO DE MAZARRÓN (MURCIA).”, con fecha de enero de 2017 y redactado por el I.C.C.P. D. Gregorio García Martínez, sin firmar y sin visar por el Colegio profesional correspondiente.

En dicho documento se analiza, partiendo de la situación de inundación para un periodo de retorno de 500 años que determina el SNCZI según el Modelo Digital del Terreno (MDT) actual, la inundación que se producirá, para el mismo periodo de retorno, en el MDT adaptado a la situación de urbanización futura.

Según ese análisis se concluye, entre otras cosas, que:

- “Para 500 años, una vez desarrollado el sector, con las previsiones de cotas estimadas para esta fase de planeamiento, se observa una disminución significativa de las zonas inundables para la situación futura (Ver plano adjunto).

*Como puede apreciarse en dicho plano solo aparecen algunos calados en las zonas verdes, de entre 30-40 cm, que pueden ser fácilmente asumibles, y que además en la fase de urbanización podrán gestionarse de forma que se elimine.*

*Quedan liberados tanto los aparcamientos como los viales interiores del sector. Del mismo modo, tampoco se observa lámina de inundación en el ámbito terciario y residencial, ubicados al noroeste de la zona de aparcamiento, y que sí se ve afectado por la lámina de inundación en la situación actual.*

- Como conclusión general puede deducirse que una vez desarrollado el sector, y elevadas las cotas de las parcelas según las directrices de rasantes del planeamiento, el





## Región de Murcia

Consejería de Presidencia y Fomento

Dirección General de Ordenación del Territorio,  
Arquitectura y Vivienda

*riesgo de inundación solo se produce en zonas verdes y no superará el valor de 80 cm para la avenida de periodo de retorno de 500 años."*

A la vista de las conclusiones de dicho Estudio, cabe considerar que el problema de inundación por desbordamiento de la Rambla de Las Moreras, para un periodo de 500 años, quedará mitigado una vez que se realicen las obras de urbanización del Sector.

El citado informe de la CHS de fecha 07/01/2014, también indicaba que: *"Se deberá considerar la escorrentía proveniente de los montes existentes en las cercanías."*

En contestación a dicho requerimiento, entre la documentación del Plan Parcial inicialmente presentado, figura el siguiente documento: *"ADENDA Nº 1 AL ESTUDIO DE ESCORRENTÍAS SUPERFICIALES DEL PLAN PARCIAL SECTOR S-05-01 EN BOLNUEVO T. M. DE MAZARRÓN (MURCIA)."*, redactado en abril de 2014 por el mismo I.C.C.P., firmado y sin visar por el Colegio Profesional correspondiente, aunque si diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar que dicho documento forma parte de los documentos aprobados definitivamente por la Junta de Gobierno Local.

En dicho estudio se determinan los calados y superficie inundada por las escorrentías, para un periodo de retorno de 500 años, proponiéndose medidas para su gestión consistentes en *"...el encauzamiento del flujo en el lateral de la parcela EBI-1 a través de una sección rectangular de 2 x 0,80 metros libres, que desaguará en la acera ubicada a partir del PK 305,95. A partir de aquí el agua discurrirá por los viales del sector, alcanzando calados de 32 cm en la sección más desfavorable, y velocidades que no superan los 3,70 m/sg."*

Considera además, que: *"En la parte final del sector, donde se prevé una zona de aparcamiento, deberán realizarse las pendientes de forma que se ubique el punto bajo en la parte central permitiendo así desaguar el caudal de escorrentía sin problema. Una pendiente válida de diseño es del orden del 1,5% hacia el eje de la calle central y al menos en los últimos 25 m de los laterales de la calzada que da al aparcamiento."*

Puede considerarse también que con las conclusiones de este estudio, siempre que en el proyecto de urbanización se recojan pormenorizadamente las actuaciones propuestas, se mitigará suficientemente el riesgo de inundación en el Sector por causa de las escorrentías del agua de lluvia desde las zonas altas.

No obstante, aunque de forma individualizada han quedado resueltos, con las propuestas de actuaciones realizadas, los riesgos de inundación por el desbordamiento de la Rambla de Las Moreras y por las escorrentías, debe tenerse en cuenta que ambos riesgos de inundación los provocan los mismos fenómenos de lluvia torrencial, que sistemáticamente se suelen dar en nuestra Región, por lo que es de esperar que ambos fenómenos, el desbordamiento de la rambla y las escorrentías, se den en el mismo momento, lo que podría provocar que no se produjeran en la realidad los desagües y drenajes previstos, dada la interacción entre ambos fenómenos. Esta cuestión no se ha estudiado, por lo que habría que tenerla en cuenta en los estudios realizados.

### CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico y a la vista del contenido del informe de la CHS de fecha 07/01/2014, las soluciones adoptadas, tanto en el Análisis de la Influencia de la Inundación de la





**Región de Murcia**

Consejería de Presidencia y Fomento

Dirección General de Ordenación del Territorio,  
Arquitectura y Vivienda

Rambla de Las Moreras, como en el Estudio de Escorrentías Superficiales, se podrían considerar suficientes si ambos fenómenos de inundación se dieran por separado, pero persiste la incertidumbre sobre su eficacia de producirse los dos fenómenos de forma conjunta, lo que es previsible dado que la causa que los origina es la misma, por lo que deberá estudiarse el fenómeno de forma conjunta, analizando las interacciones que se produzcan entre ambos.

Las soluciones finales propuestas deberán definirse y justificarse técnicamente en el proyecto de Urbanización correspondiente.

**LA DIRECTORA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
ARQUITECTURA Y VIVIENDA**

**Laura Sandoval Otálora**

Documento firmado electrónicamente al margen

20/03/2018 16:05:58

Firmante: SANDOVAL OTALORA, LAURA ESTHER

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015.  
Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo del código seguro de verificación (CSV) 4312179c-a003-4a03-8367-000555105928



El servicio de Soporte del Servicio de Notificaciones Electrónicas y Dirección Electrónica Habilitada CERTIFICA:

- Que el Ministerio de Hacienda y Función Pública (a través de la Secretaría General de Administración Digital) es, actualmente, el titular del Servicio de Notificaciones Electrónicas (SNE) y Dirección Electrónica Habilitada (DEH) de acuerdo con la Orden PRE/878/2010 y el Real Decreto 769/2017, de 28 de julio. El prestador de dicho servicio desde el 26 de junio de 2015 es la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM), según Encomienda de Gestión en vigor del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

-Que a través de dicho servicio se envió la notificación:

Referencia: 5ab24f68b4c80

Administración actuante: Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (CARM)

Titular: AYUNTAMIENTO DE MAZARRON - P3002600I

Asunto: "Mazarrón 153/11 planeamiento"

con el siguiente resultado:

Fecha de puesta a disposición: 21/03/2018 13:26:28

Fecha de aceptación : 21/03/2018 14:54:43

Datos del certificado digital receptor: certificado de persona jurídica, cuyo titular es AYUNTAMIENTO DE MAZARRON, con NIF P3002600I, emisor CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES, en vigor en la fecha de recogida.

Lo que se certifica a los efectos oportunos en Madrid a 21 de marzo de 2018

Servicios de Notificaciones Electrónicas y de Dirección Electrónica Habilitada de la  
FNMT-RCM.

Puede verificar la validez de este documento en la página <http://notificaciones.060.es> utilizando el siguiente  
Código de Verificación Electrónica (CVE): **saWRVsubVAQGdErE**

## APÉNDICE 2. TABLAS DE RESULTADOS HEC-RAS. T=100 Y 500 AÑOS

HEC-RAS Plan: bolnuev River: 1 Reach: 1 Profile: 100A

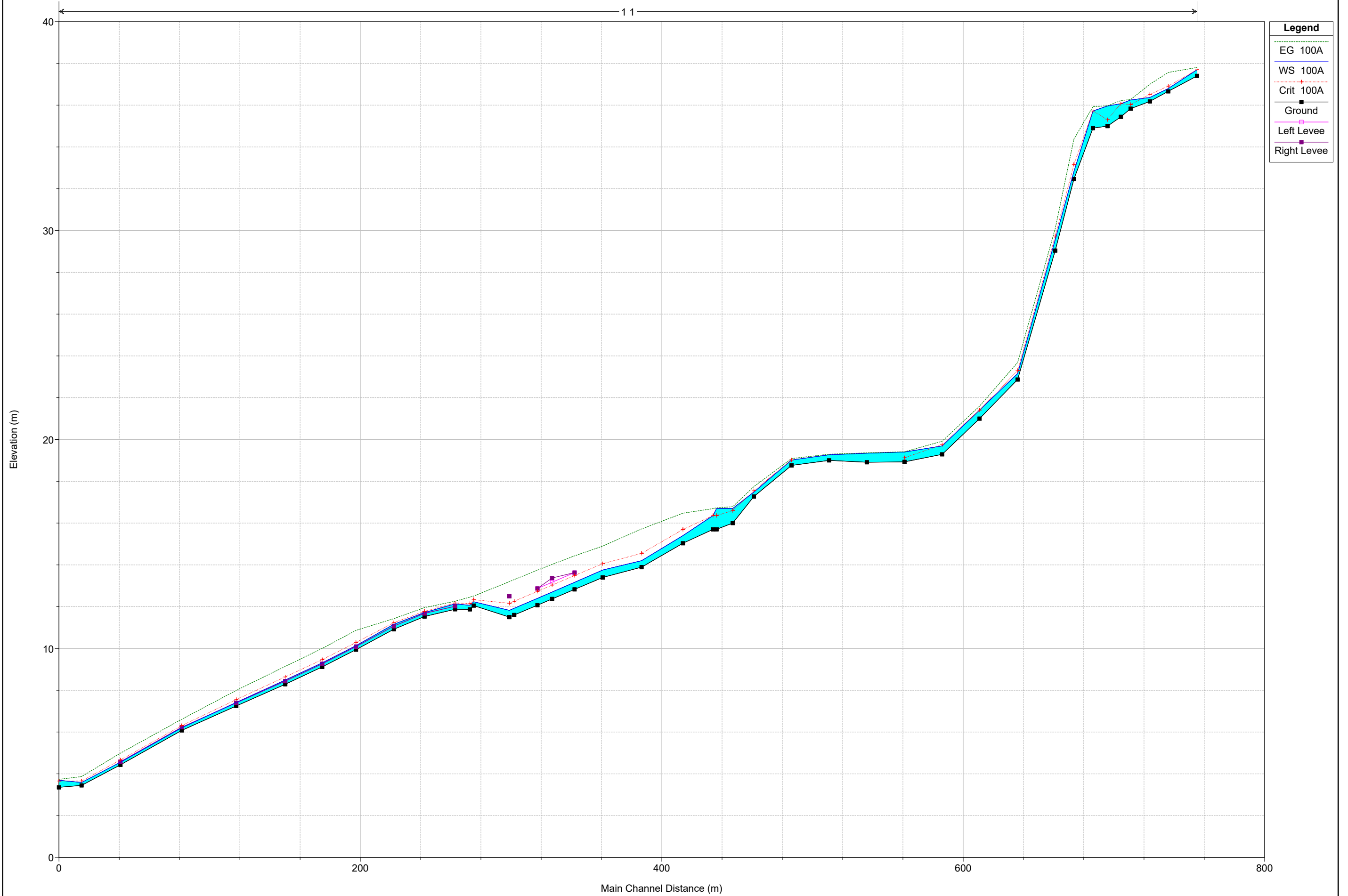
Reach	River Sta	Profile	Q Total (m3/s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m2)	Top Width (m)	Froude # Chl	Sta W.S. Lft (m)	Sta W.S. Rgt (m)
1	762.2435	100A	3.38	37.40	37.70	37.70	37.80	0.003305	1.63	3.05	15.72	0.99	3.67	19.39
1	743.1424	100A	3.38	36.66	36.80	36.91	37.56	0.075835	4.17	1.21	19.45	4.00	3.31	22.76
1	730.9194	100A	3.38	36.18	36.37	36.51	37.00	0.027429	3.56	1.02	9.20	2.94	12.48	21.68
1	718.1422	100A	3.38	35.83	36.25	36.03	36.27	0.001807	0.65	6.41	17.74	0.33	0.85	18.59
1	711.6726	100A	3.38	35.44	36.07	36.07	36.22	0.049810	1.74	1.99	6.99	0.97	2.15	9.13
1	702.8389	100A	3.38	35.00	35.96	35.30	35.97	0.000660	0.41	8.89	11.39	0.13	1.41	12.80
1	693.1928	100A	3.38	34.90	35.72	35.72	35.93	0.044113	2.11	1.79	4.62	0.93	1.69	6.31
1	680.5247	100A	3.38	32.46	32.83	33.16	34.38	0.729547	5.52	0.61	2.41	3.41	0.54	2.95
1	668.1229	100A	3.38	29.04	29.57	29.74	30.10	0.179470	3.22	1.05	3.04	1.75	2.63	5.67
1	643.1644	100A	3.38	22.87	23.16	23.30	23.68	0.397623	3.24	1.06	6.65	2.49	25.14	31.78
1	617.9053	100A	3.38	21.00	21.41	21.41	21.60	0.052975	1.92	1.78	4.88	0.98	11.18	16.06
1	593.1368	100A	3.38	19.29	19.69	19.75	19.92	0.089112	2.17	1.67	7.01	1.29	8.21	15.22
1	568.1326	100A	3.38	18.93	19.40	19.13	19.41	0.002752	0.52	6.73	15.98	0.24	5.57	21.54
1	543.137	100A	3.38	18.91	19.34		19.36	0.001632	0.61	5.68	15.54	0.31	12.60	28.14
1	518.1086	100A	3.38	19.00	19.27		19.30	0.004128	0.76	4.50	17.42	0.47	4.82	22.25
1	493.152	100A	3.38	18.76	19.02	19.02	19.09	0.024571	1.16	2.91	22.06	1.02	7.62	29.68
1	468.1511	100A	3.38	17.27	17.48	17.55	17.74	0.186991	2.26	1.49	19.08	2.58	12.56	31.64
1	454.1473	100A	3.38	16.00	16.70	16.60	16.78	0.008083	1.26	2.67	7.60	0.68	30.83	38.44
1	443.412	100A	3.38	15.70	16.70	16.36	16.73	0.002071	0.80	4.21	8.44	0.36	21.99	30.43
1	441.1164	100A	3.38	15.70	16.36	16.36	16.69	0.003779	2.56	1.32	2.00	1.01	21.00	23.00
1	421.0802	100A	3.38	15.03	15.40	15.70	16.47	0.020334	4.58	0.74	2.00	2.41	24.21	26.22
1	393.6518	100A	3.38	13.89	14.20	14.55	15.72	0.034345	5.45	0.62	2.00	3.13	32.20	34.20
1	367.8322	100A	3.38	13.40	13.76	14.06	14.90	0.022435	4.73	0.71	2.00	2.53	40.37	42.37
1	349.1665	100A	3.38	12.83	13.17	13.49	14.43	0.026220	4.98	0.68	2.00	2.73	37.76	39.76
1	334.2658	100A	3.38	12.37	12.70	13.03	14.02	0.027929	5.09	0.66	2.00	2.82	35.19	37.20
1	324.5539	100A	3.38	12.07	12.40	12.73	13.75	0.028703	5.14	0.66	2.00	2.86	34.27	36.27
1	309.149	100A	3.38	11.60	11.93	12.26	13.29	0.029401	5.18	0.65	2.00	2.90	30.43	32.43
1	305.9254	100A	3.38	11.50	11.83	12.16	13.20	0.029607	5.19	0.65	2.00	2.91	27.27	29.27
1	282.25	100A	3.38	12.05	12.24	12.33	12.51	0.009234	2.31	1.46	8.00	1.73	13.74	21.74
1	279.652	100A	3.38	11.87	12.07	12.14	12.45	0.039693	2.94	1.36	23.48	2.88	7.82	31.30
1	269.9201	100A	3.38	11.87	12.14	12.18	12.26	0.005684	1.84	2.66	24.61	1.22	21.48	49.87
1	249.6168	100A	3.38	11.53	11.72	11.78	11.95	0.077724	1.52	1.77	32.61	2.04	3.44	48.52
1	229.2699	100A	3.38	10.92	11.16	11.24	11.43	0.012415	2.54	2.18	29.26	1.76	7.73	36.99
1	204.104	100A	3.38	9.94	10.13	10.28	10.87	0.040082	3.87	0.99	11.12	3.04	17.25	28.37
1	181.6909	100A	3.38	9.12	9.31	9.47	10.00	0.036216	3.75	0.99	9.21	2.90	27.95	37.16
1	157.1876	100A	3.38	8.29	8.49	8.64	9.14	0.033443	3.66	1.01	8.80	2.80	36.20	45.00
1	124.6685	100A	3.38	7.25	7.42	7.55	8.00	0.035913	3.39	1.03	9.62	2.84	41.17	50.79
1	88.5313	100A	3.38	6.08	6.21	6.31	6.62	0.037661	2.82	1.20	11.50	2.79	60.68	72.18
1	47.82138	100A	3.38	4.43	4.56	4.66	4.99	0.042116	2.92	1.16	11.50	2.94	52.05	63.55
1	22.01641	100A	3.38	3.45	3.59	3.66	3.87	0.041438	2.34	1.45	20.21	2.79	33.88	54.09
1	7.019957	100A	3.38	3.35	3.69	3.66	3.73	0.001242	0.99	5.72	49.74	0.62	40.61	90.35

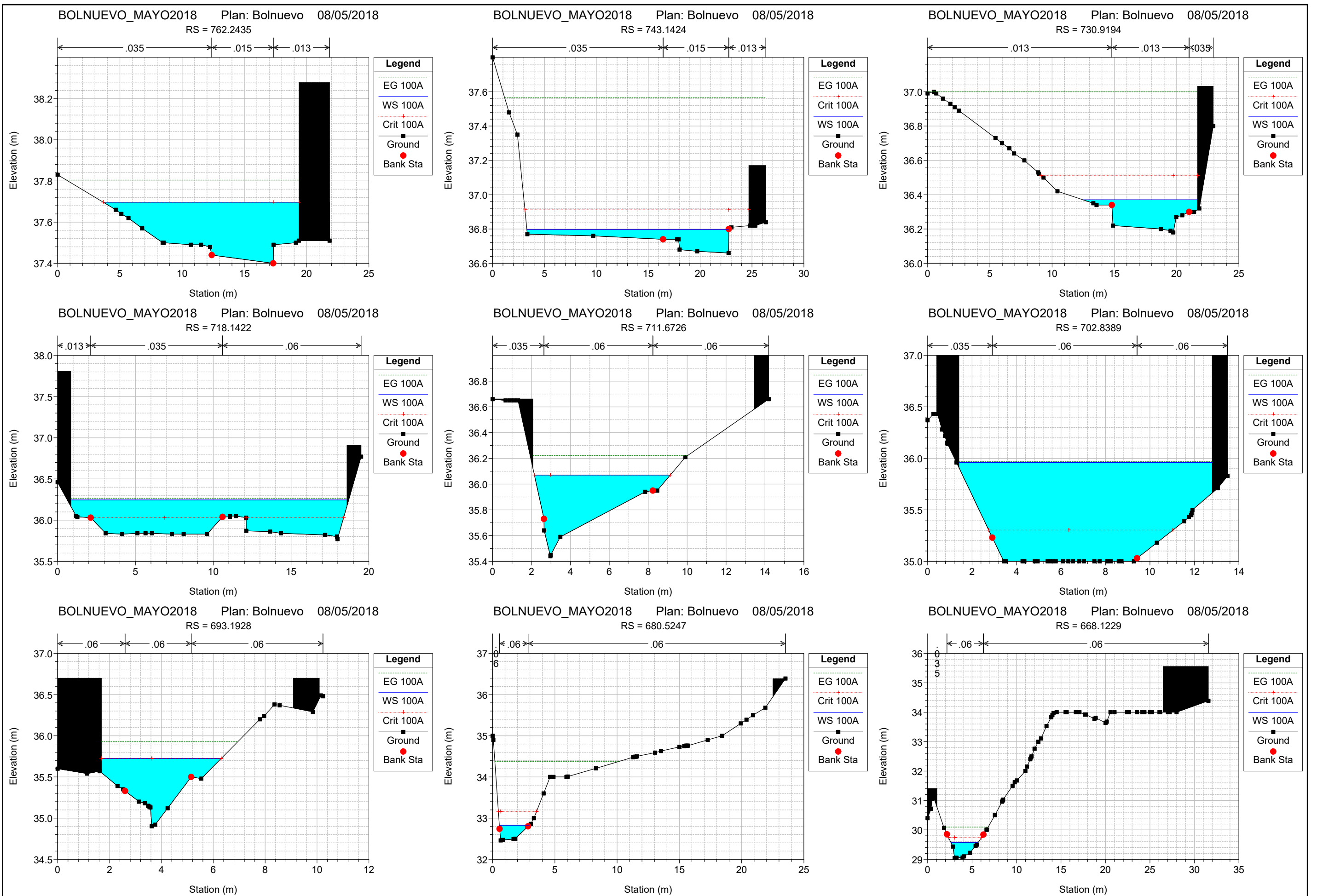
HEC-RAS Plan: bolnuev River: 1 Reach: 1 Profile: 500A

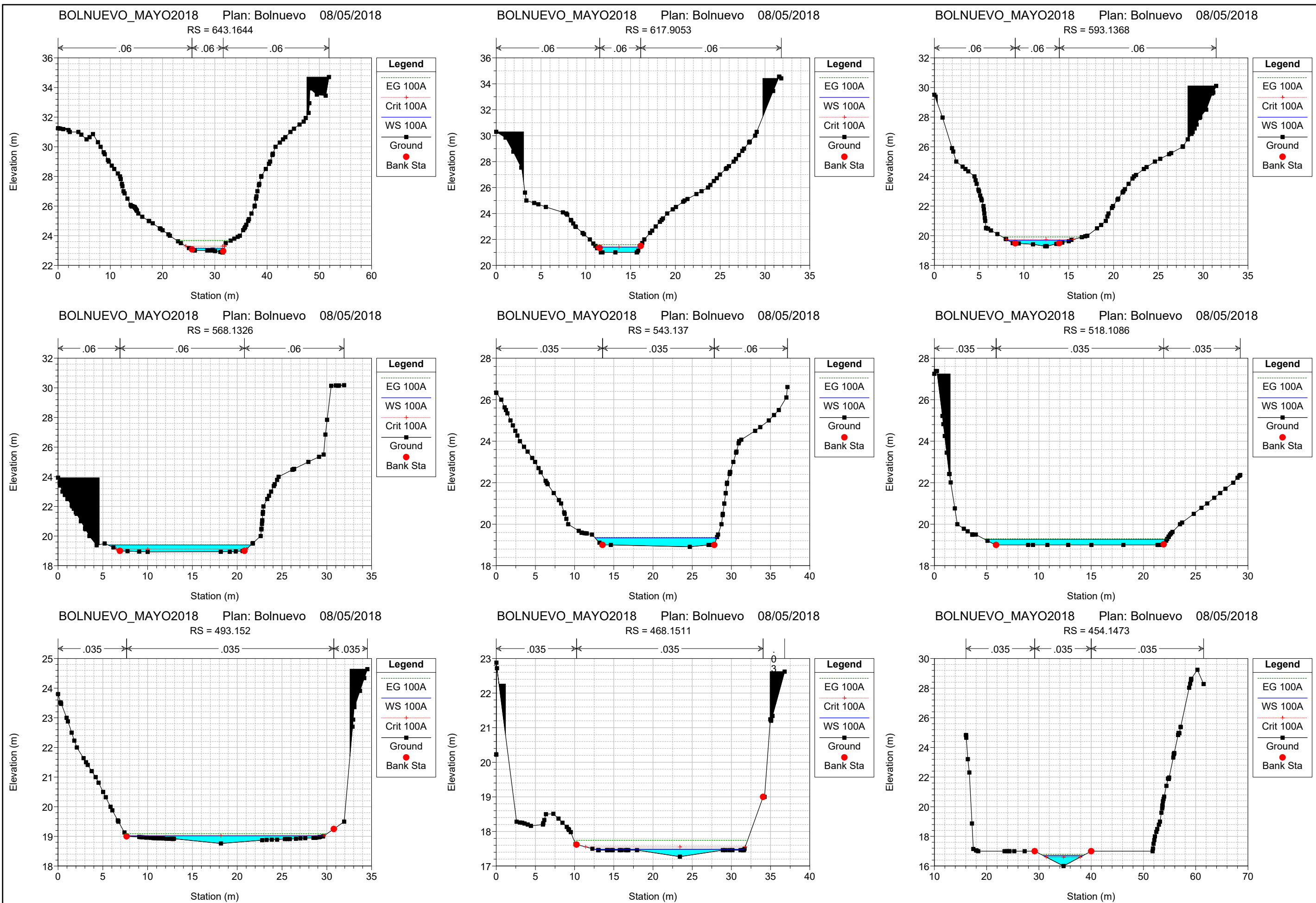
Reach	River Sta	Profile	Q Total (m3/s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m2)	Top Width (m)	Froude # Chl	Sta W.S. Lft (m)	Sta W.S. Rgt (m)
1	762.2435	500A	5.43	37.40	37.78	37.78	37.92	0.003103	1.88	4.46	18.02	1.00	1.37	19.39
1	743.1424	500A	5.43	36.66	36.83	36.97	37.69	0.065842	4.62	1.89	21.44	3.90	3.25	24.69
1	730.9194	500A	5.43	36.18	36.42	36.59	37.20	0.024428	4.06	1.53	11.24	2.91	10.44	21.68
1	718.1422	500A	5.43	35.83	36.40	36.11	36.42	0.001451	0.72	9.09	17.74	0.31	0.85	18.59
1	711.6726	500A	5.43	35.44	36.19	36.19	36.38	0.042889	1.98	2.86	7.72	0.94	2.07	9.79
1	702.8389	500A	5.43	35.00	36.18	35.41	36.19	0.000781	0.51	11.39	11.39	0.15	1.41	12.80
1	693.1928	500A	5.43	34.90	35.88	35.88	36.14	0.041316	2.43	2.56	5.11	0.94	1.69	6.80
1	680.5247	500A	5.43	32.46	32.96	33.37	34.71	0.498087	5.91	0.94	2.73	3.00	0.51	3.24
1	668.1229	500A	5.43	29.04	29.67	29.91	30.47	0.221960	3.96	1.37	3.42	2.00	2.47	5.89
1	643.1644	500A	5.43	22.87	23.23	23.41	23.88	0.314633	3.62	1.55	7.07	2.34	24.78	31.84
1	617.9053	500A	5.43	21.00	21.55	21.55	21.80	0.048213	2.23	2.49	5.16	0.98	11.01	16.17
1	593.1368	500A	5.43	19.29	19.77	19.87	20.11	0.102458	2.70	2.20	7.59	1.43	8.01	15.61
1	568.1326	500A	5.43	18.93	19.51	19.19	19.53	0.003437	0.67	8.51	17.14	0.28	4.60	21.74
1	543.137	500A	5.43	18.91	19.43		19.46	0.002053	0.78	7.10	15.85	0.36	12.38	28.23
1	518.1086	500A	5.43	19.00	19.34		19.39	0.004789	0.96	5.76	17.79	0.53	4.56	22.34
1	493.152	500A	5.43	18.76	19.07	19.07	19.16	0.021889	1.35	4.03	22.40	1.01	7.53	29.93
1	468.1511	500A	5.43	17.27	17.51	17.61	17.90	0.198794	2.76	1.97	19.55	2.77	12.13	31.68
1	454.1473	500A	5.43	16.00	17.10	16.73	17.12	0.001453	0.76	8.67	34.02	0.32	17.76	51.79
1	443.412	500A	5.43	15.70	17.09		17.11	0.000724	0.62	10.56	36.87	0.23	20.69	57.56
1	441.1164	500A	5.43	15.70	16.61	16.61	17.06	0.004067	2.99	1.82	2.00	1.00	21.00	23.00
1	421.0802	500A	5.43	15.03	15.58	15.94	16.84	0.016646	4.96	1.09	2.00	2.14	24.21	26.22
1	393.6518	500A	5.43	13.89	14.34	14.80	16.19	0.029049	6.02	0.90	2.00	2.86	32.20	34.20
1	367.8322	500A	5.43	13.40	13.89	14.31	15.45	0.022643	5.52	0.98	2.00	2.52	40.37	42.37
1	349.1665	500A	5.43	12.83	13.30	13.74	14.98	0.025465	5.75	0.94	2.00	2.67	37.76	39.76
1	334.2658	500A	5.43	12.37	12.83	13.28	14.59	0.026992	5.87	0.93	2.00	2.76	35.19	37.20
1	324.5539	500A	5.43	12.07	12.53	12.98	14.32	0.027725	5.92	0.92	2.00	2.79	34.27	36.27
1	309.149	500A	5.43	11.60	12.05	12.51	13.88	0.028594	5.99	0.91	2.00	2.84	30.43	32.43
1	305.9254	500A	5.43	11.50	11.95	12.41	13.79	0.028820	6.00	0.91	2.00	2.85	27.27	29.27
1	282.25	500A	5.43	12.05	12.25	12.42	12.87	0.019484	3.49	1.56	8.00	2.53	13.74	21.74
1	279.652	500A	5.43	11.87	12.08	12.18	12.78	0.065356	4.01	1.60	23.48	3.76	7.82	31.30
1	269.9201	500A	5.43	11.87	12.15	12.23	12.42	0.011911	2.74	2.91	25.50	1.78	21.48	49.87
1	249.6168	500A	5.43	11.53	11.76	11.81	11.97	0.042864	1.23	3.22	45.08	1.51	3.44	48.52
1	229.2699	500A	5.43	10.92	11.20	11.35	11.52	0.012817	2.91	3.89	53.34	1.85	7.73	61.07
1	204.104	500A	5.43	9.94	10.19	10.36	10.98	0.032405	4.19	1.74	16.82	2.86	17.25	34.06
1	181.6909	500A	5.43	9.12	9.36	9.55	10.23	0.034101	4.32	1.51	11.83	2.94	27.95	39.78
1	157.1876	500A	5.43	8.29	8.53	8.73	9.41	0.033570	4.31	1.47	10.73	2.92	36.20	46.93
1	124.6685	500A	5.43	7.25	7.46	7.64	8.26	0.036597	4.04	1.47	11.71	2.99	41.17	52.88
1	88.5313	500A	5.43	6.08	6.24	6.37	6.84	0.038739	3.43	1.62	15.40	2.96	58.73	74.13
1	47.82138	500A	5.43	4.43	4.59	4.73	5.21	0.041119	3.49	1.58	15.10	3.04	50.25	65.35
1	22.01641	500A	5.43	3.45	4.35	3.71	4.35	0.000005	0.12	51.20	90.26	0.04	14.78	105.05
1	7.019957	500A	5.43	3.35	4.35	3.72	4.35	0.000006	0.16	75.72	125.61	0.05	1.39	127.00

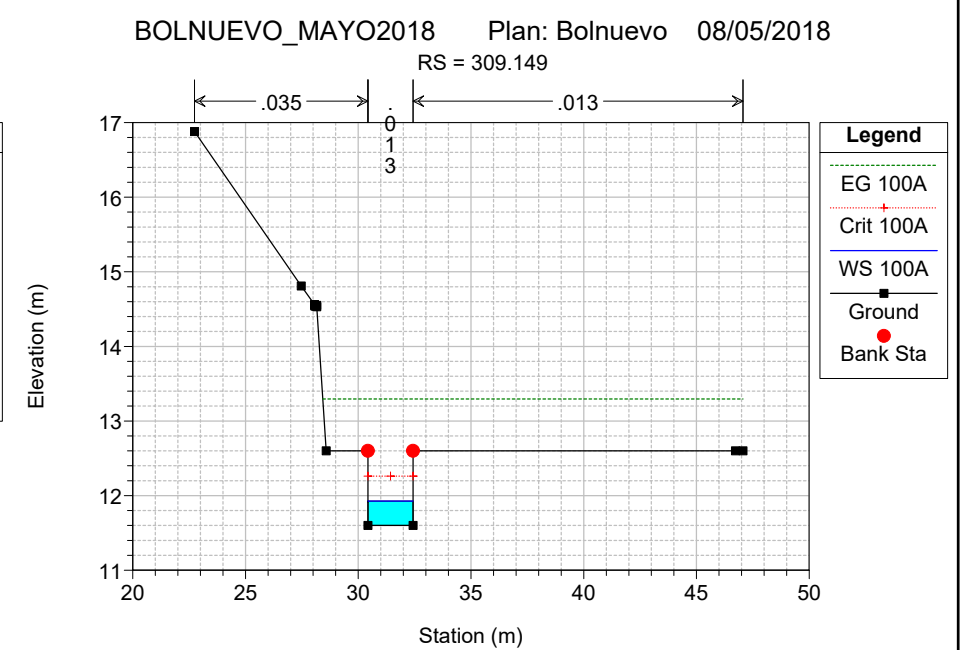
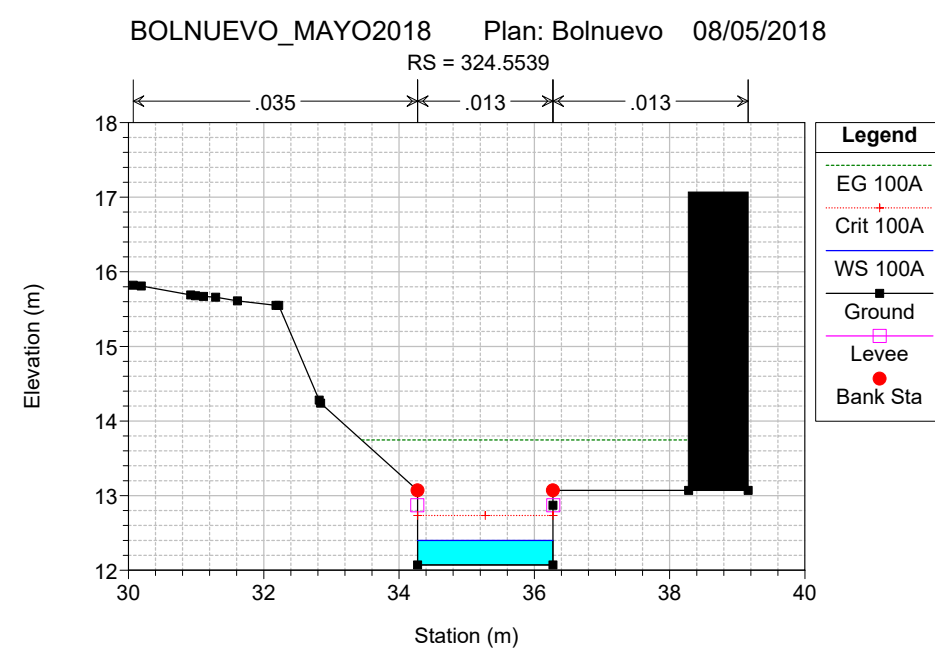
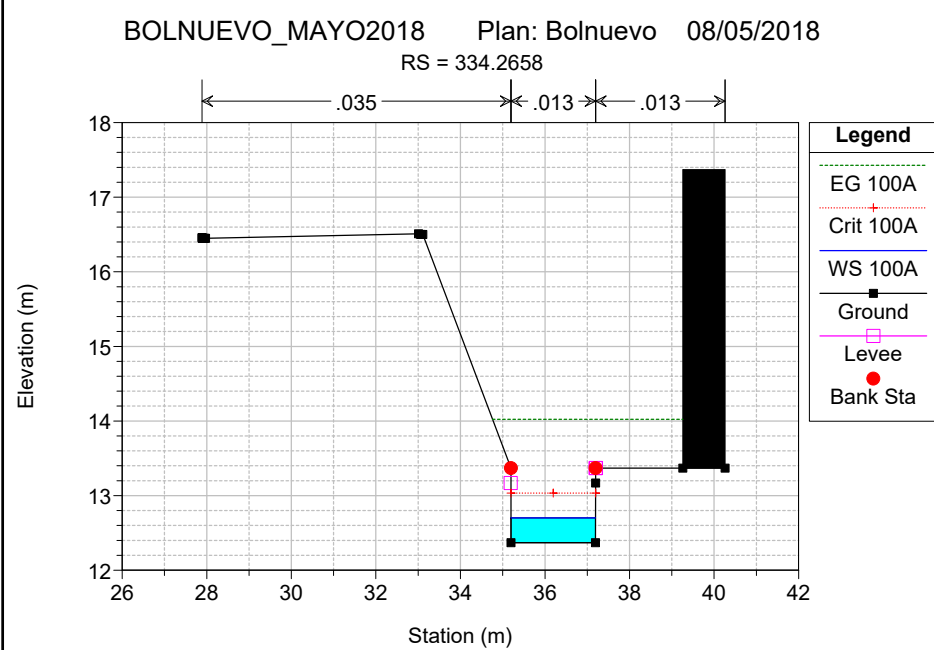
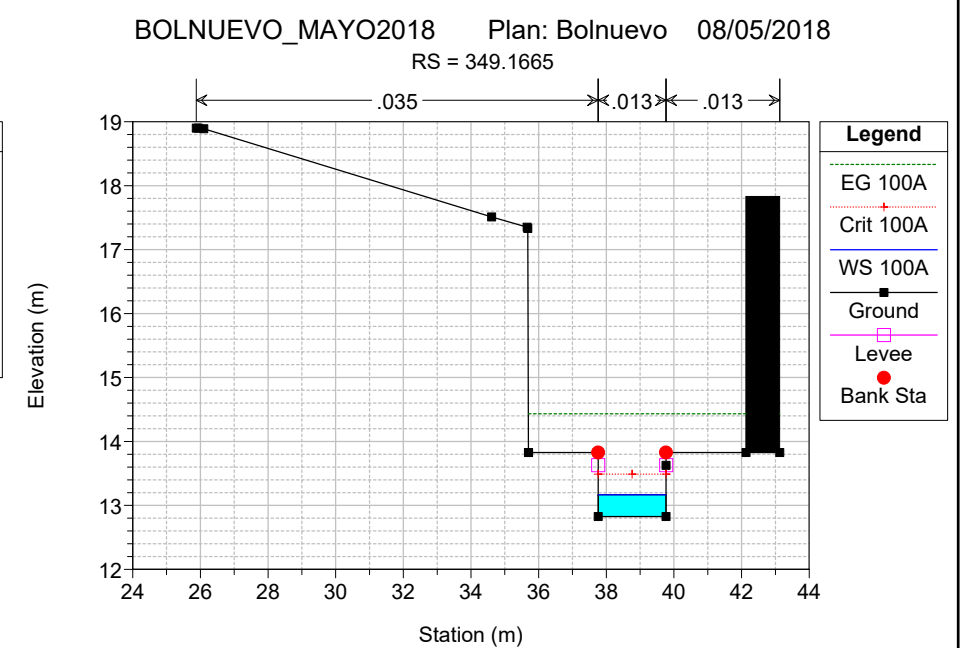
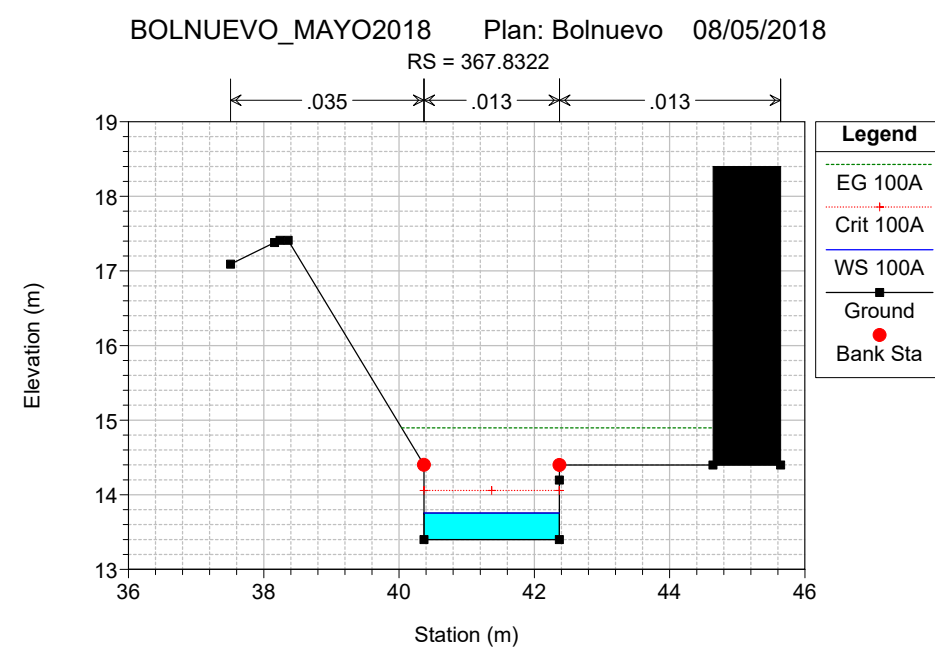
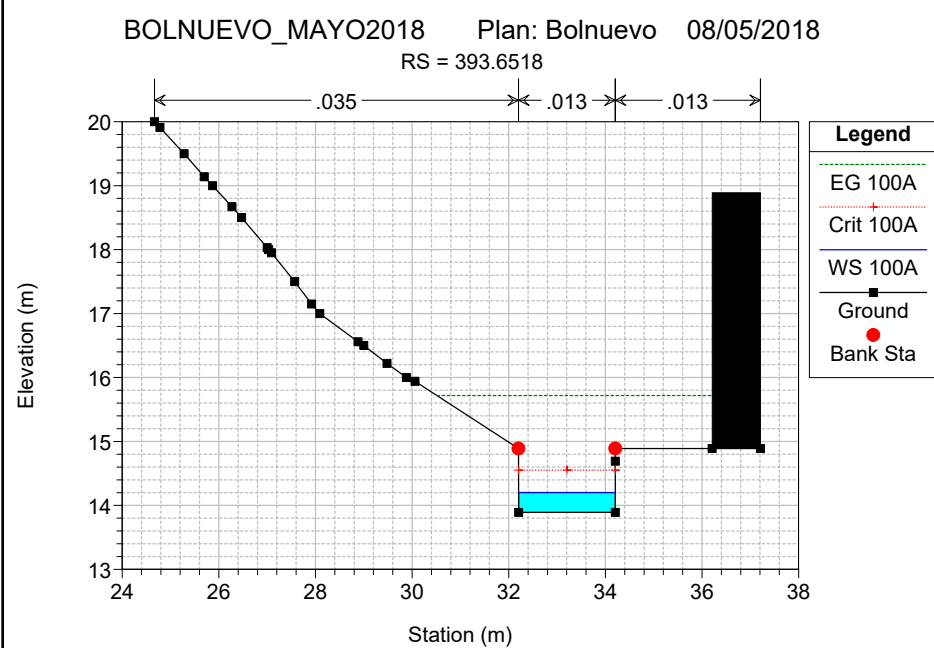
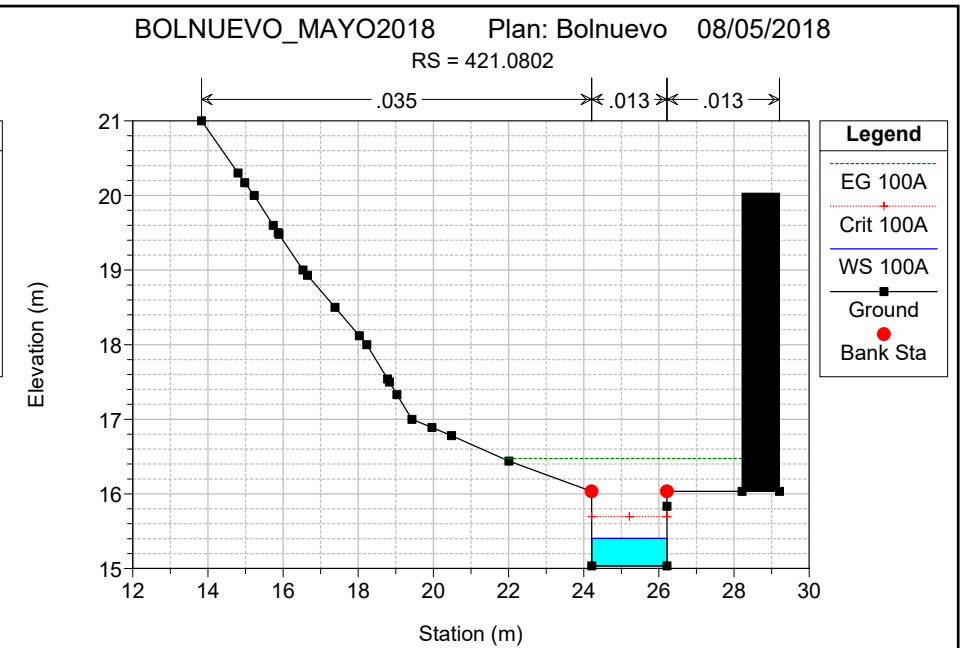
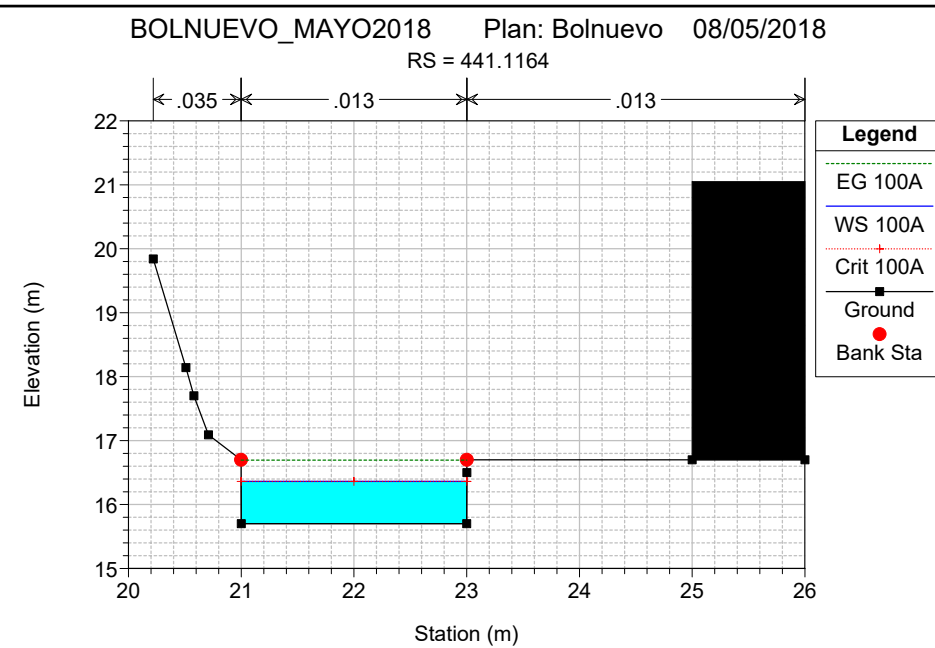
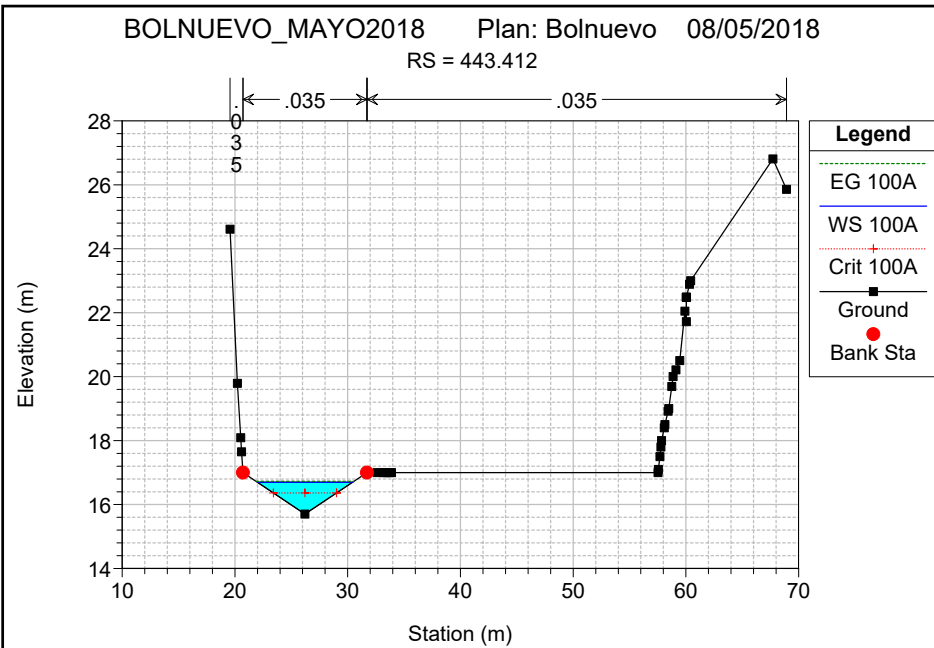
### APÉNDICE 3. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES. T=100 AÑOS



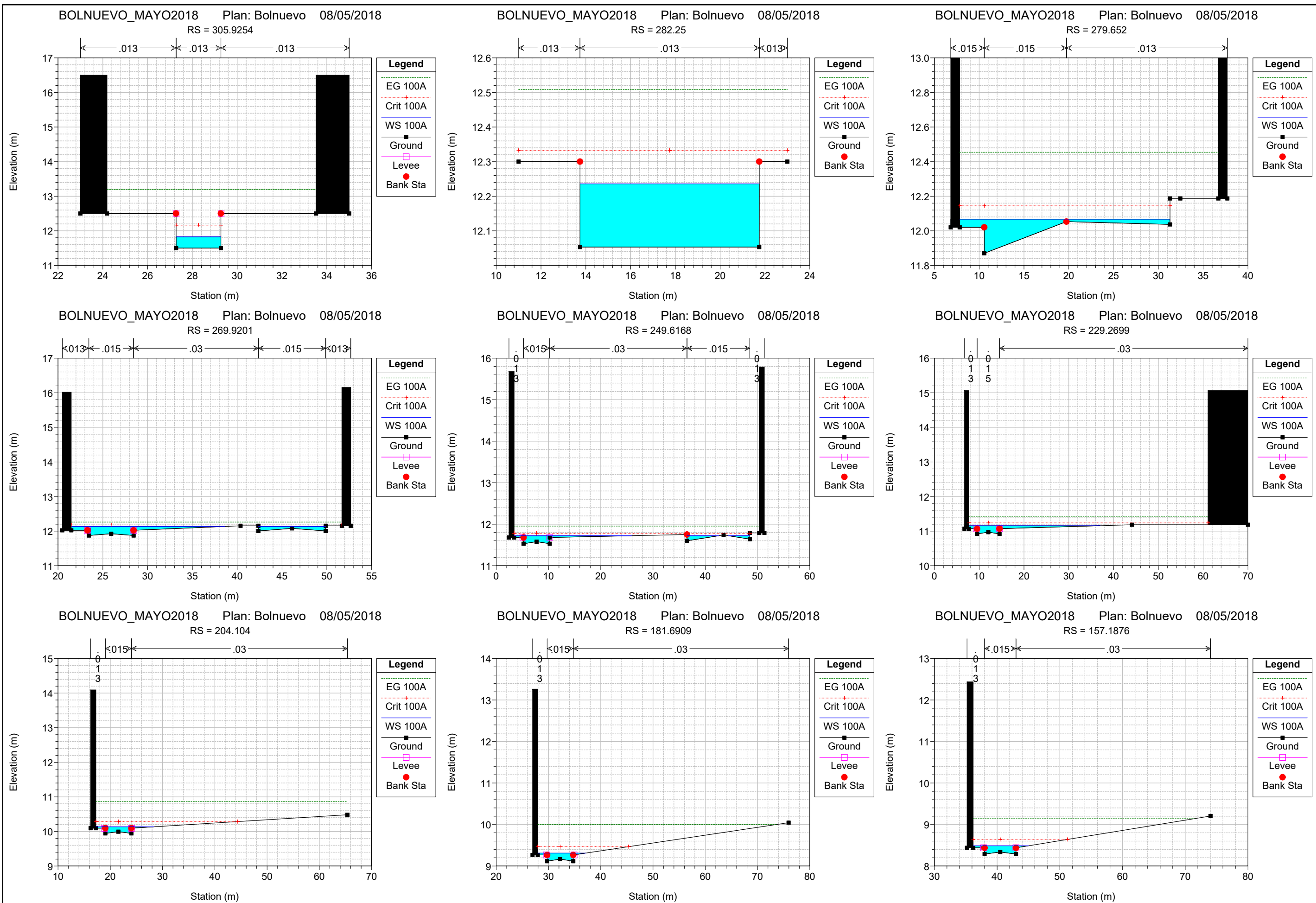


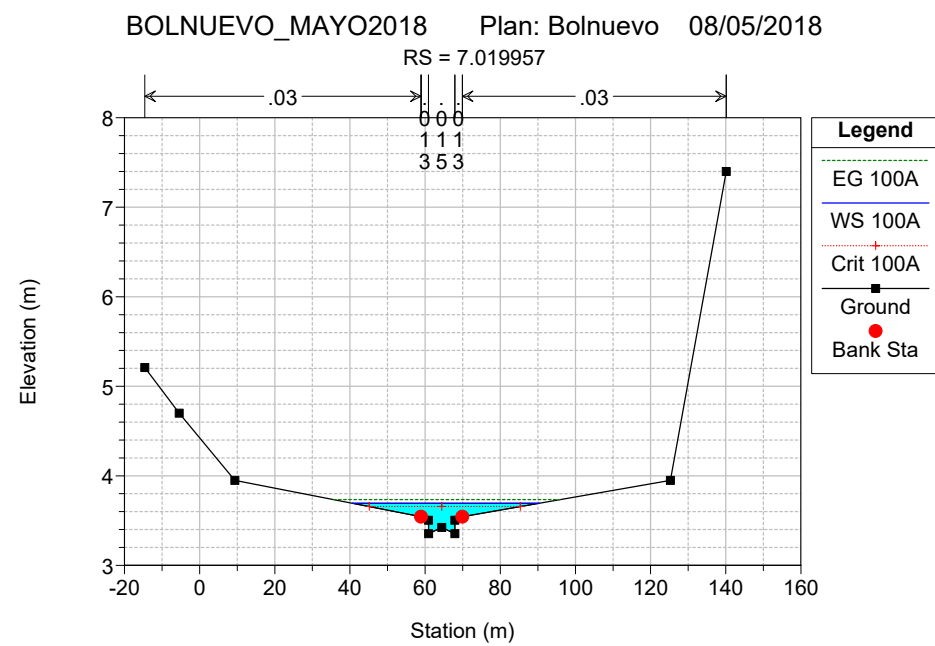
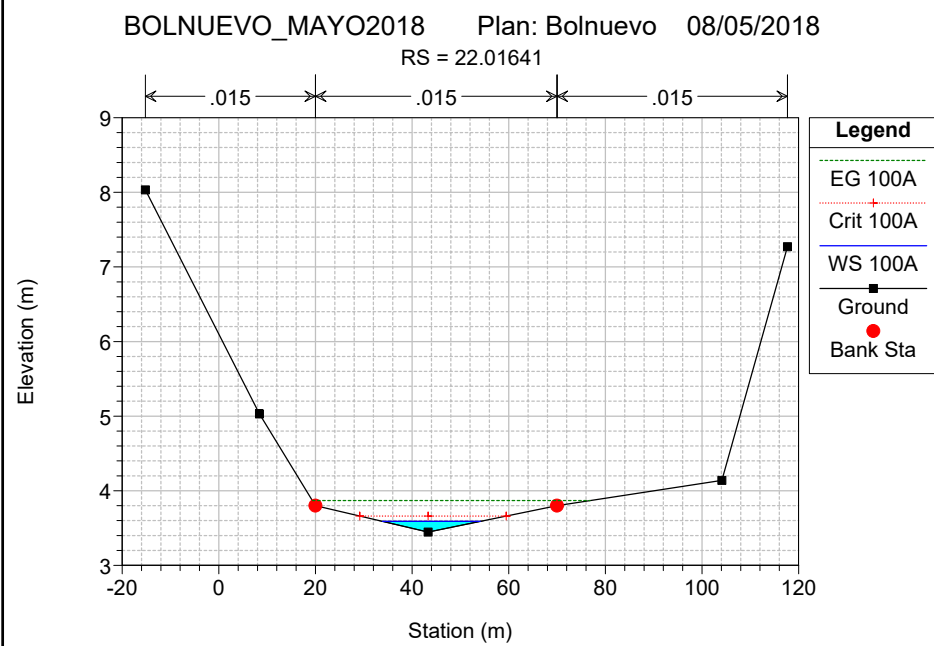
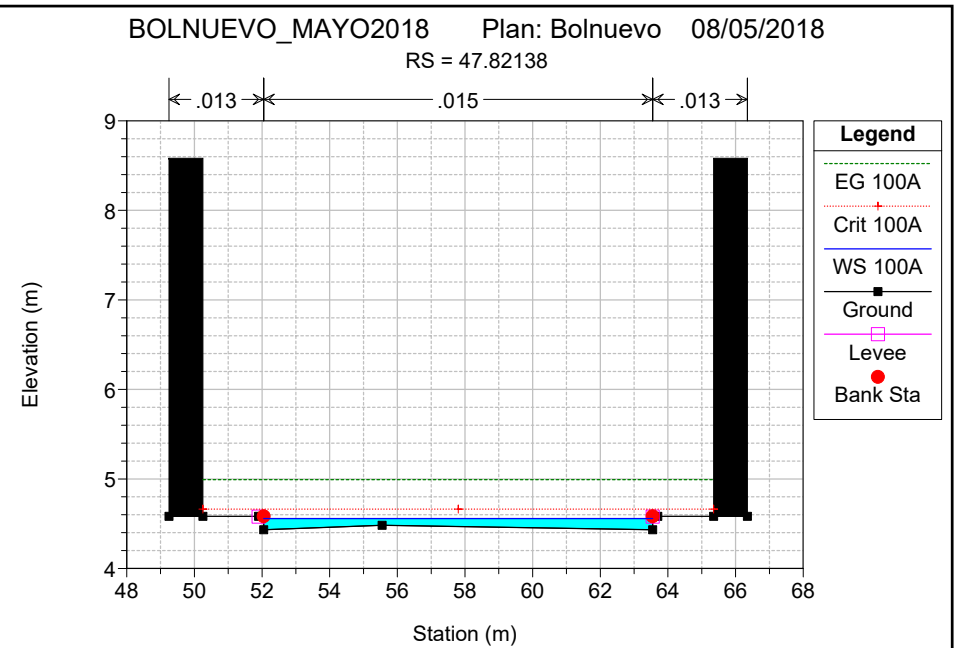
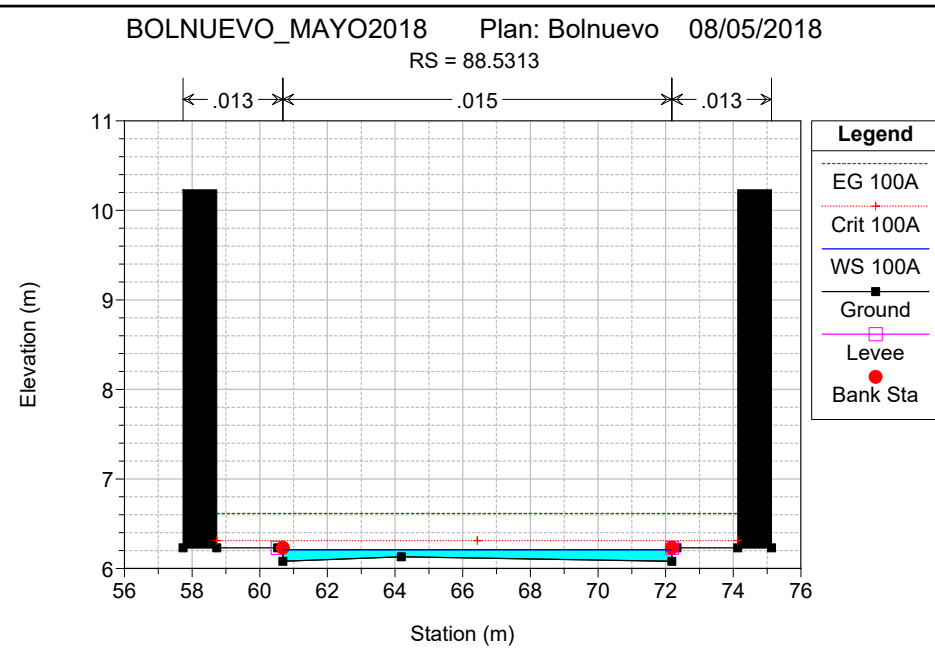
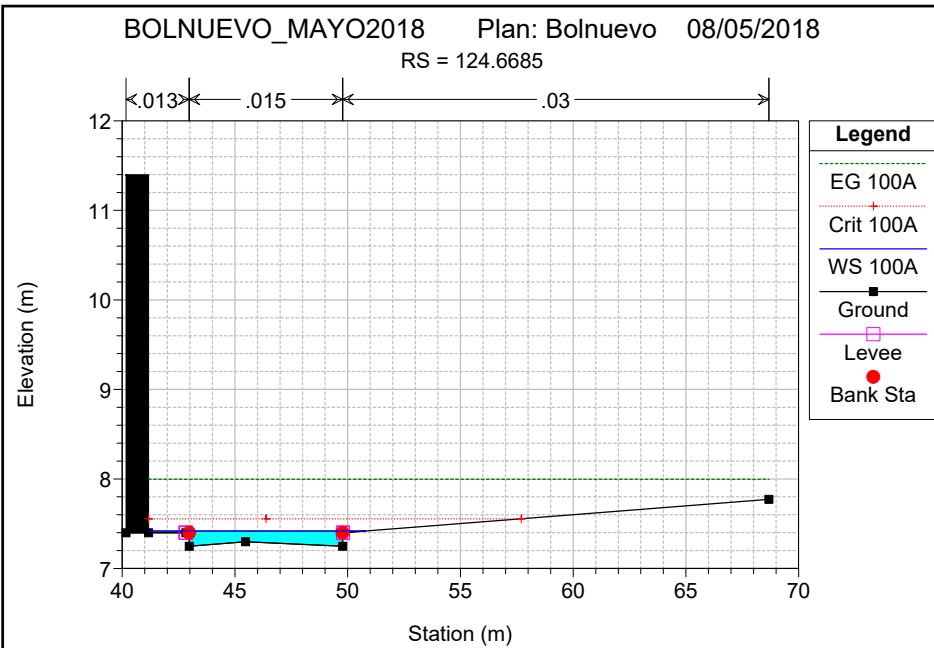




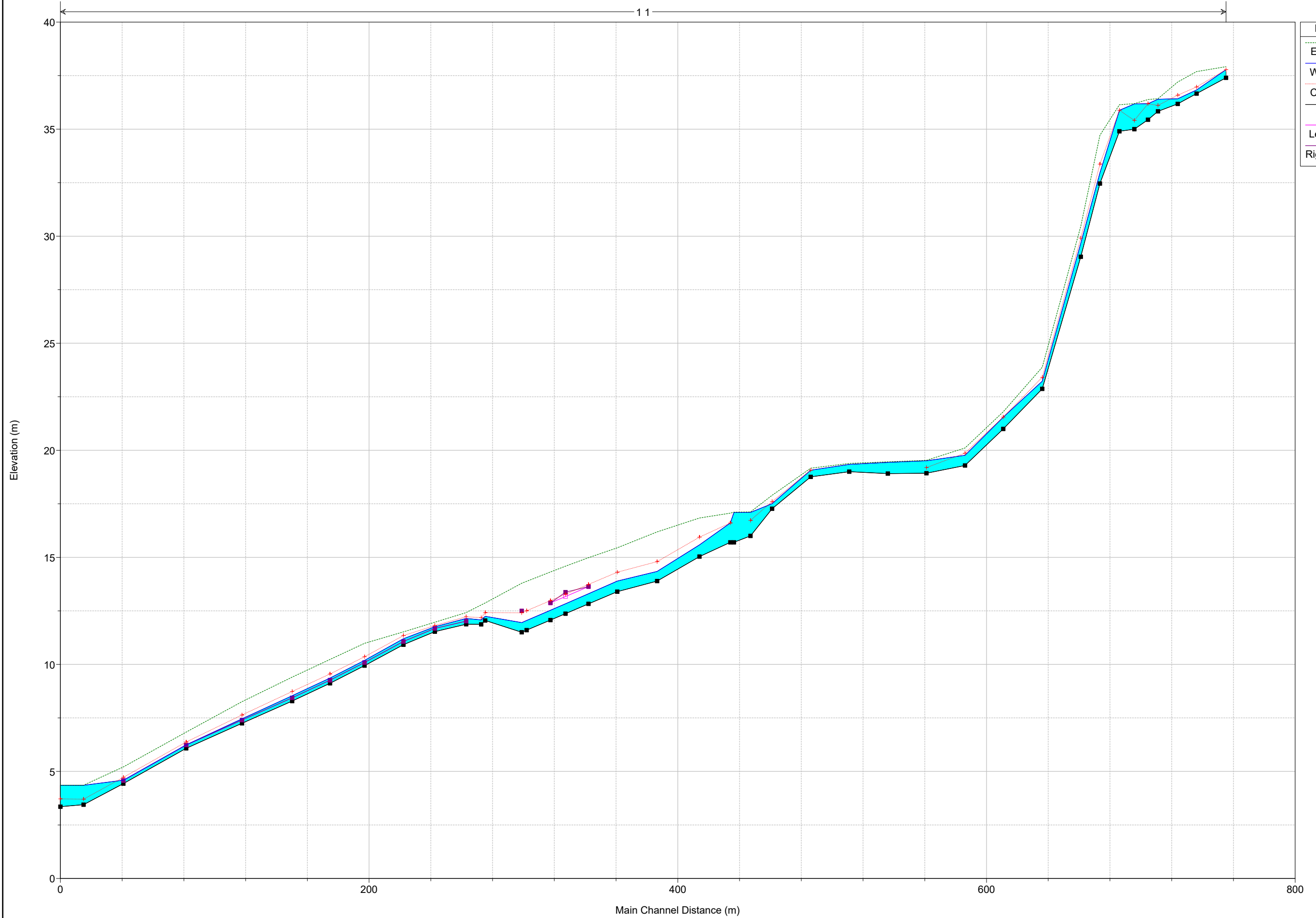




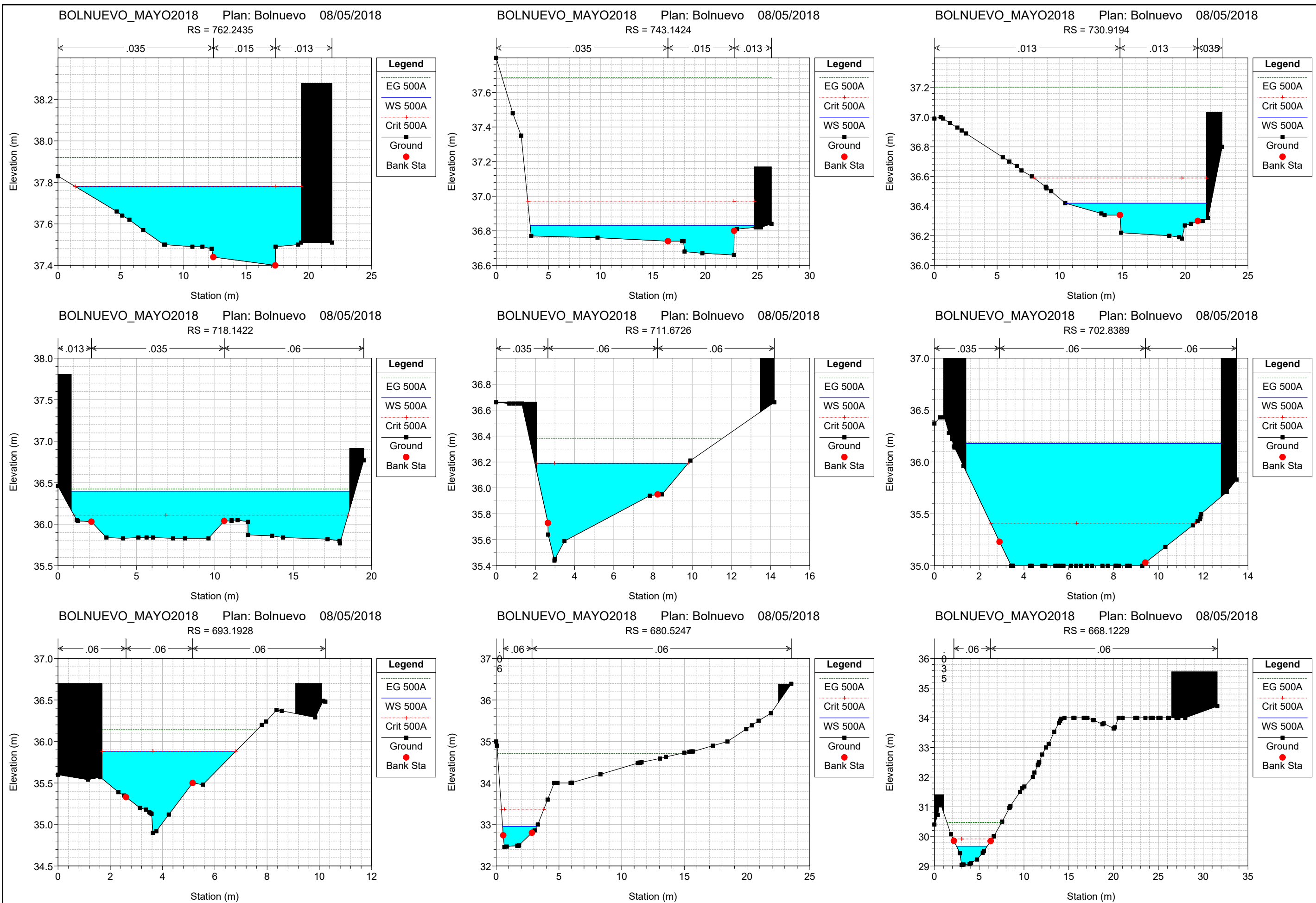


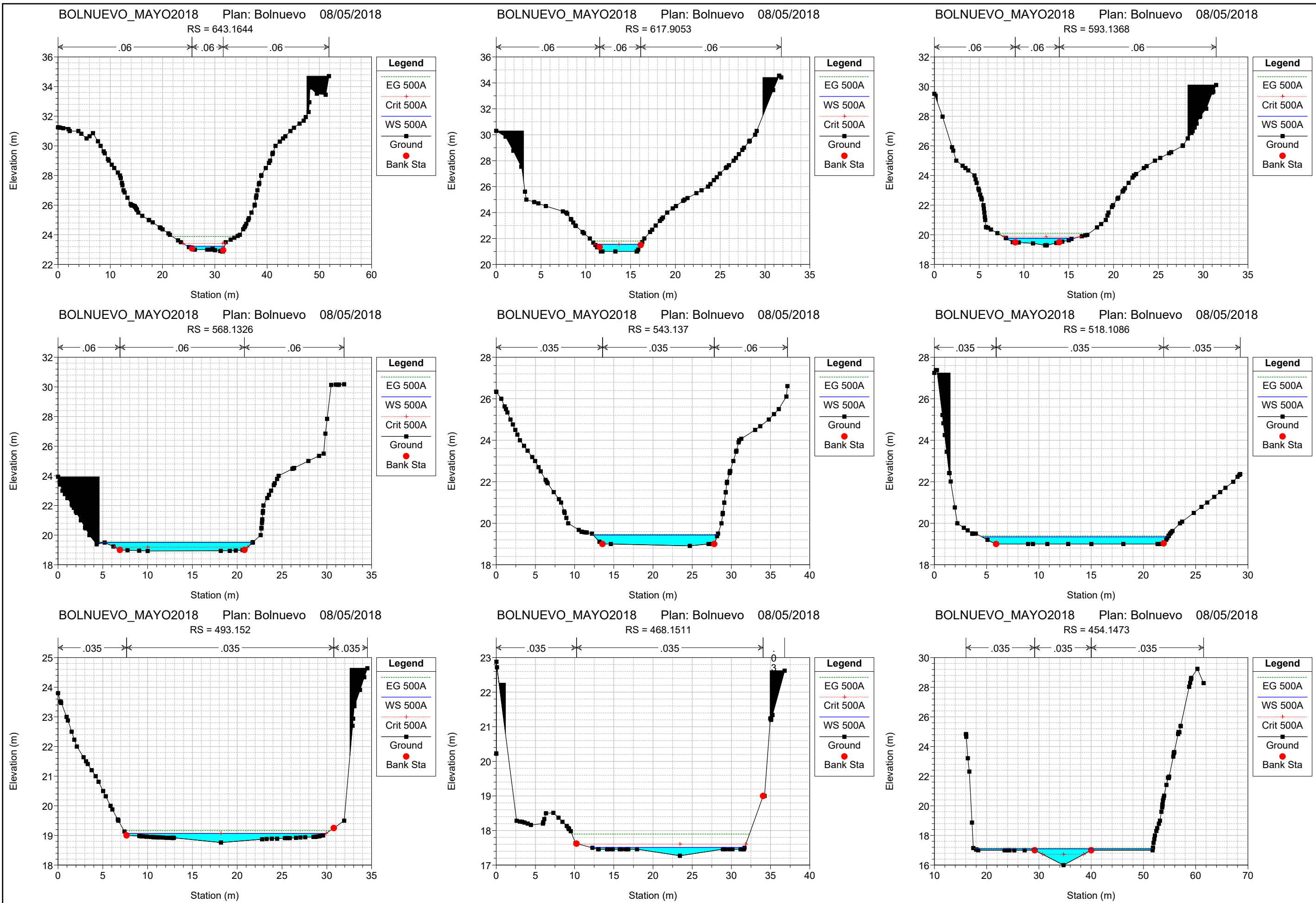


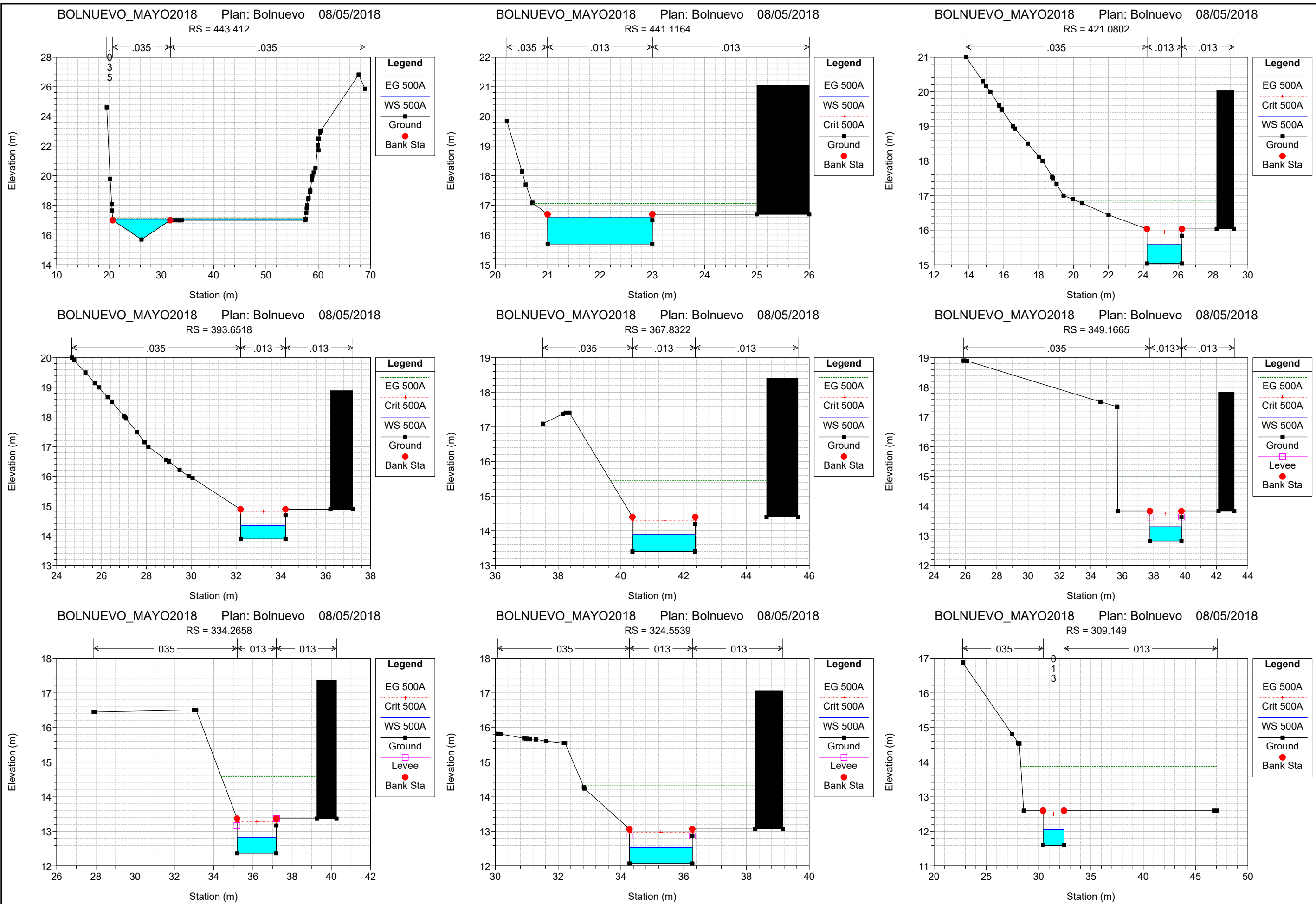
## APÉNDICE 4. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES. T=500 AÑOS



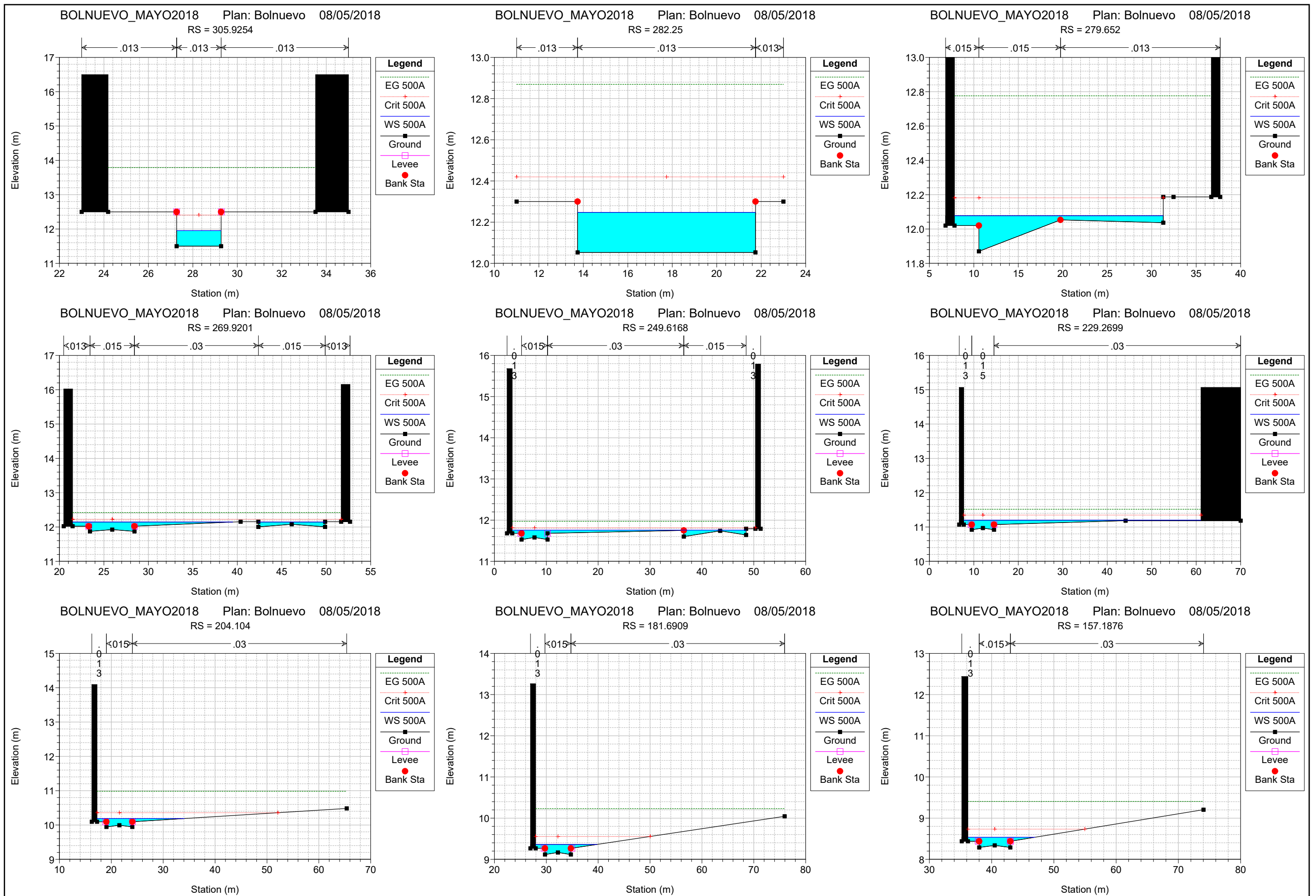


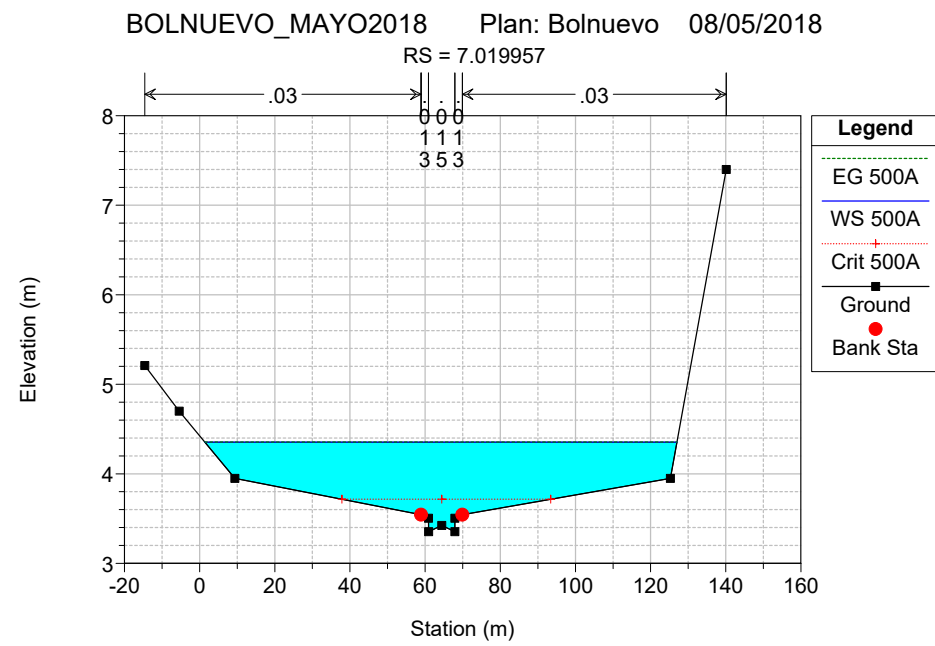
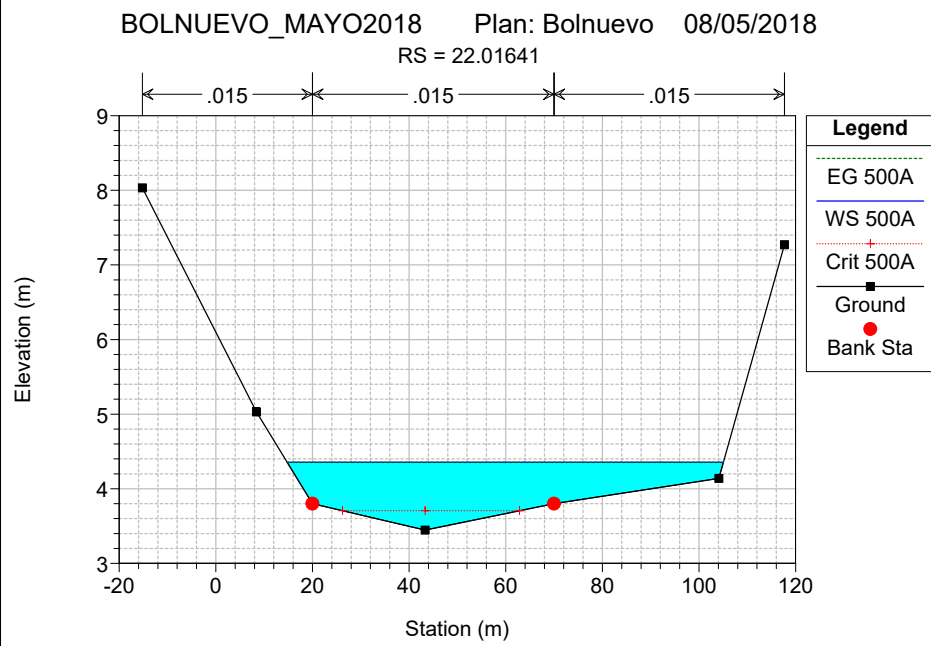
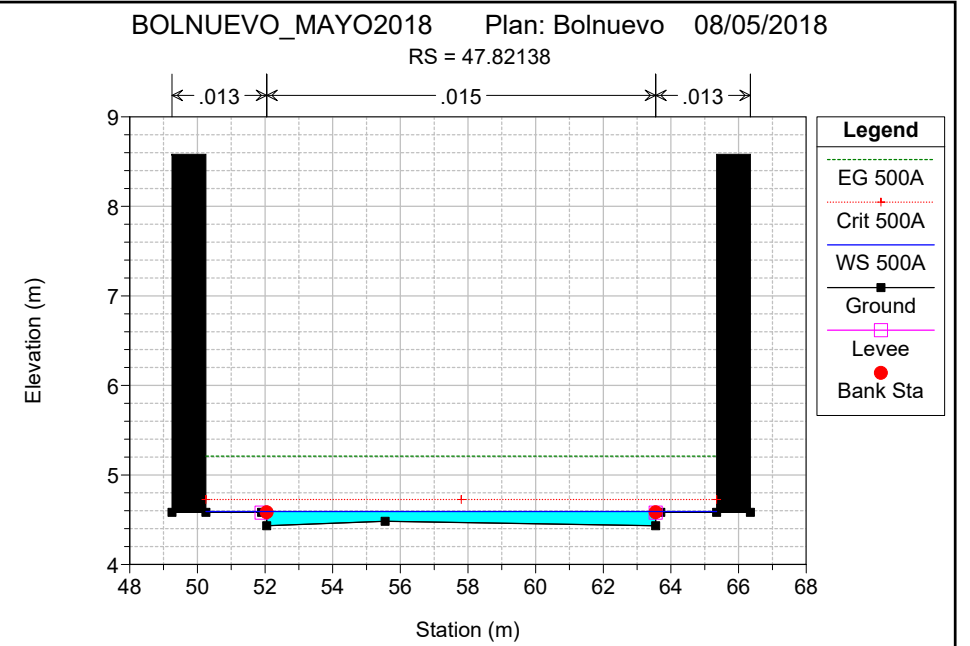
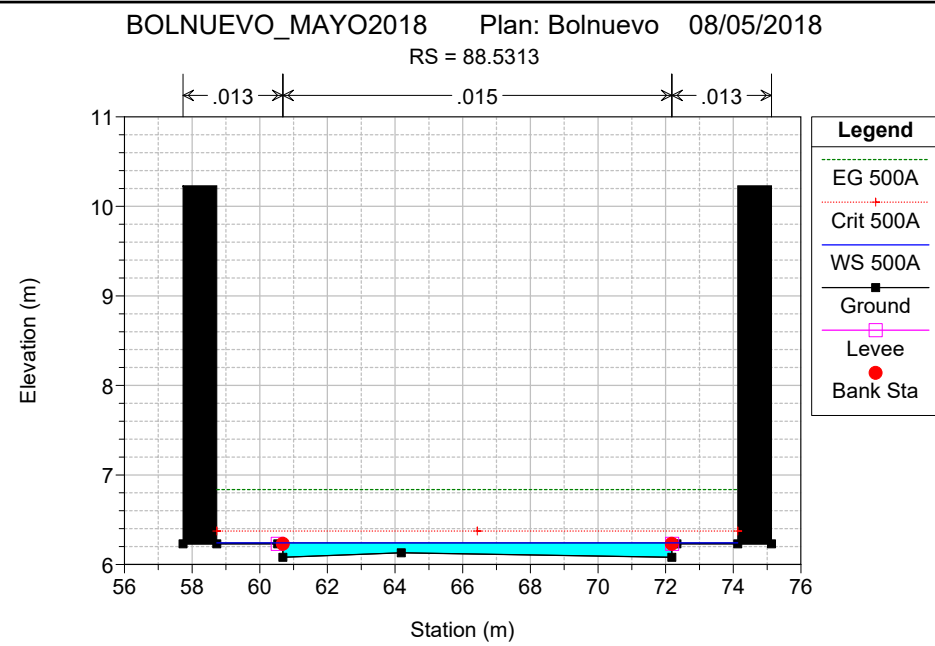
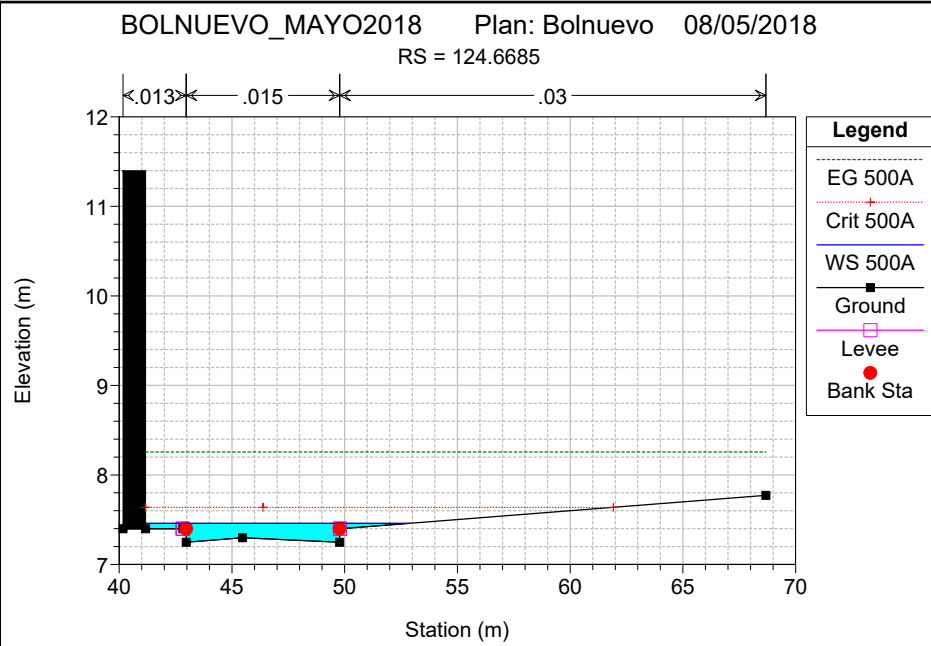






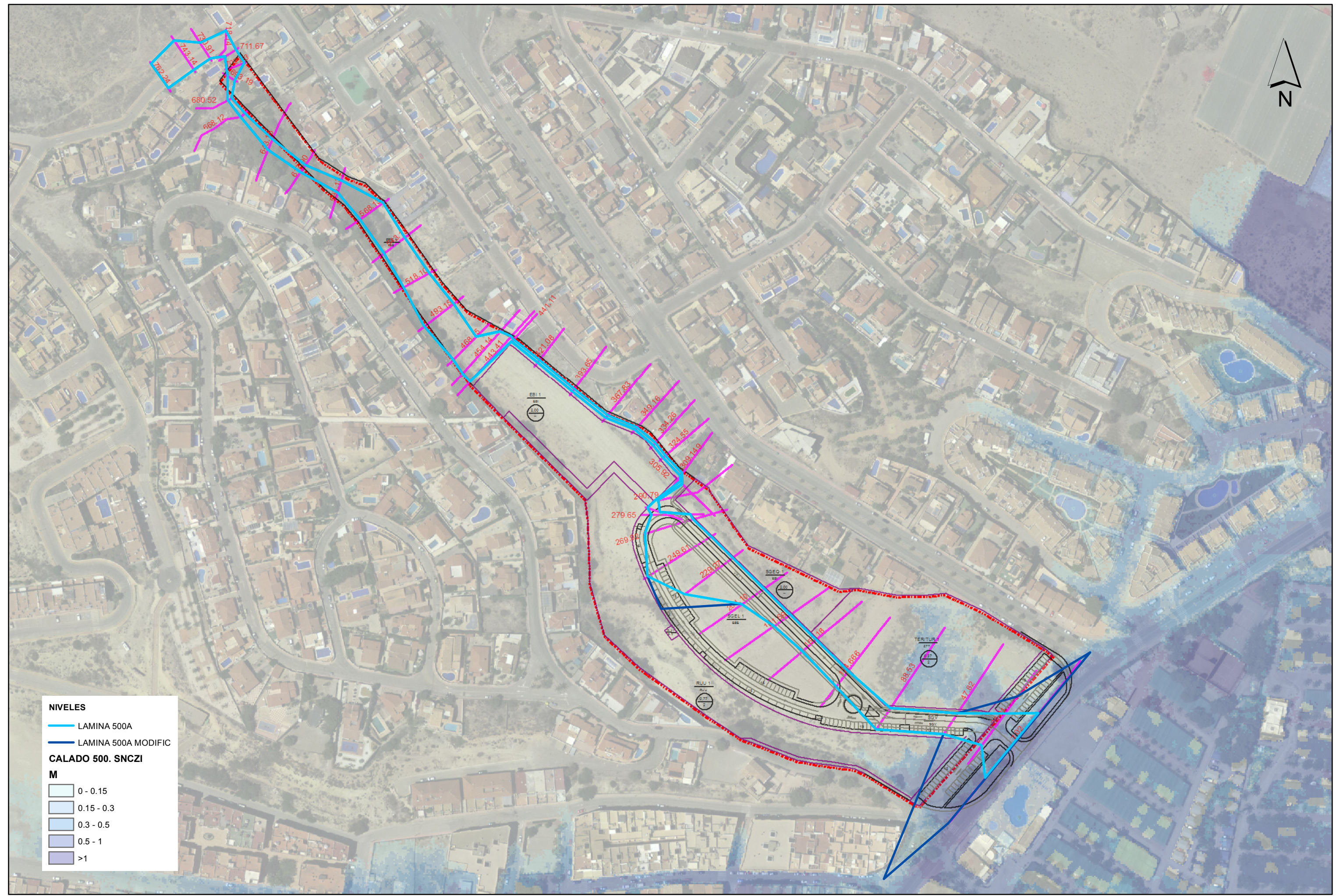






## APÉNDICE 5. PLANTA DE INUNDACIÓN. T=500 AÑOS





PLANTA DE INUNDACIÓN 500 AÑOS



## **ANEXO 5**

# **INFORME DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, ARQUITECTURA Y VIVIENDA EN CONTESTACIÓN A LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA INUNDACIÓN DE LA RAMBLA DE LAS MORERAS EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGMO DE MAZARRÓN (MURCIA)**





**Región de Murcia**

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Ordenación del Territorio,  
Arquitectura y Vivienda

N/Ref: 153/11 planeamiento  
S/Ref: Urbanismo. 000001/2002-3.01.01.03  
Asunto: Plan Parcial del Sector S-05-01  
Trámite: Contestando consulta

**Sra. Alcaldesa-Presidente del  
Ayuntamiento de Mazarrón  
Plaza del Ayuntamiento, s/n  
30870 – Mazarrón**

**ASUNTO: Plan Parcial del Sector S-05-01, en Bolnuevo (expte: 153/11).**

A la vista de la documentación remitida mediante su oficio registrado el 5 de mayo de 2018, como subsanación del informe de esta Dirección General de 20/3/18 acerca del plan arriba indicado, el Servicio de Ordenación del Territorio de esta Dirección General ha emitido, con fecha 29 de junio de 2018, informe que le traslado a continuación:

Una vez analizadas las repercusiones que la influencia de las dos causas de inundación pueden tener en la urbanización, para un período de retorno de 500 años, el Plan Parcial deberá recoger las medidas oportunas para evitar daños en las personas y bienes producidos por la inundación, utilizando cualesquiera de las medidas que se aconsejan en el Estudio de Inundabilidad: La protección de la zona sur del Residencial RUU1 y del terciario TER-TUR1 mediante la elevación de los accesos directos a las viviendas (del orden 60-80 cm) o el retranqueo de las edificaciones a las áreas ubicadas fuera de la influencia de la lámina de inundación.

Las soluciones finales propuestas deberán definirse y justificarse técnicamente en el proyecto de Urbanización correspondiente.

**EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
ARQUITECTURA Y VIVIENDA**

**José Antonio Fernández Lladó**

Documento firmado electrónicamente al margen

09/07/2018 11:58:41  
Firmante: FERNANDEZ LLADO, JOSE ANTONIO  
Este es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.d de la Ley 39/2015.  
Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) 7e7e7b6-aa04-aa0e-057139502177

