

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

9726 Aprobación definitiva del Plan Parcial "Ampliación el Juncal, S-03-15", en el T.M. de Mazarrón.

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de abril de 2009, aprobó definitivamente el Plan Parcial "Ampliación el Juncal, S-03-15", en el T.M. de Mazarrón; tramitado a instancias de la mercantil Hernández Zamora, S.A., según proyecto redactado por los arquitectos D. José Bernal Alarcón y D. Enrique Pérez Pinar (Memoria: visado C.O. Arquitectos 9-diciembre-2008 y Planos 0.8 y 0.9: visado C.O. Arquitectos 25-febrero-2009).

Contra el citado acto, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia; sin perjuicio de que, con carácter optativo, en el plazo de UN MES pueda presentarse Recurso de Reposición ante el órgano que lo ha dictado.

De conformidad con el artículo 151.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Dcto. Legislativo 1/2005 de 10 de junio), art. 60.2 de la Ley 30/1992 y demás normas de aplicación, se publica la presente resolución, junto con el texto de la normativa urbanística, en aplicación de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

INDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN

I1.- PLANO DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN

I2.- PLANO DE INFORMACIÓN: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA. COPIA P.G.O.U. MAZARRÓN.

I3.- PLANO DE INFORMACIÓN: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA. COPIA DIGITAL P.G.O.U. MAZARRÓN.

I.4.- PLANO DE INFORMACIÓN: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD CATASTRAL

I.5.- PLANO DE INFORMACIÓN: TOPOGRÁFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

I.6.- PLANO DE INFORMACIÓN: ORTOFOTO

ORDENACIÓN

O.1.- PLANO DE ORDENACIÓN: ZONIFICACIÓN, PARCELARIO, USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD.

O.2.- PLANO DE ORDENACIÓN: CESIONES.

O.3.- PLANO DE ORDENACIÓN: RED VIARIA.

O.4.- PLANO DE ORDENACIÓN: SANEAMIENTO.

O.5.- PLANO DE ORDENACIÓN: PLUVIALES.

O.6.- PLANO DE ORDENACIÓN: ELECTRICIDAD. ALUMBRADO PUBLICO.

O.7.- PLANO DE ORDENACIÓN: ELECTRICIDAD. BAJA Y MEDIA TENSIÓN.

O.8.- PLANO DE ORDENACIÓN: ABASTECIMIENTO, SITUACIÓN DE DEPOSITO.

O.9.- PLANO DE ORDENACIÓN: ABASTECIMIENTO.

10.- PLANO DE ORDENACIÓN: RED DE TELEFONIA.

11.- PLANO DE ORDENACIÓN: DELIMITACIÓN DE POLÍGONO.

II.- NORMAS URBANISTICAS

1. NORMAS DE PROTECCION DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

1.1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

1.1.1. FASE DE CONSTRUCCIÓN.

Protección de la atmósfera.

- Se evitará que durante los movimientos de tierra (excavaciones, rellenos y nivelaciones) y la carga o descarga de material polvoriento en los camiones el polvo afecte a la carretera MU-702 y parcelas adyacentes a la obra. Para ello se procederá, si fuera necesario, al riego continuo del material durante los movimientos de tierra, al riego de los caminos de salida o entrada de vehículos en la obra, zonas de instalaciones y parques de maquinaria o incluso dejar de manipular tierra los días especialmente ventosos.

- Los vehículos que transporten los áridos o cualquier otro material polvoriento tomarán las medidas necesarias (cubrir con lonas) para que no se produzcan derrames o voladuras.

- La circulación de los camiones que accedan o salgan de la obra se hará a velocidades inferiores a 30 km mientras circulen por pistas de tierra.

- La maquinaria y camiones empleados en los distintos trabajos de la explotación habrán pasado las correspondientes inspecciones obligatorias de ITV y particularmente las revisiones referentes a la emisión de gases.

Protección contra el ruido.

- Durante la fase de construcción se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos (utilización de compresores y maquinaria de bajo nivel sónico, revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes, etc.)

- La maquinaria y camiones empleados en los distintos trabajos de la explotación habrán pasado las correspondientes inspecciones obligatorias de ITV y particularmente las revisiones referentes a la emisión de ruidos.

- Los trabajos que generen ruido elevado se realizarán en periodo diurno únicamente (8-22 h).

Protección de la geología, suelo y geomorfología.

- Los materiales de préstamo necesarios en las obras se obtendrán de canteras activas autorizadas. No se abrirán canteras ex profeso para esta obra.

- En todas las zonas que necesitan ser excavadas o rellenadas para llegar a los niveles diseñados, la tierra vegetal se retira antes del movimiento del subsuelo. Para proteger la estructura de la tierra vegetal lo mejor que se pueda, solo se retirara cuando las condiciones meteorológicas sean idóneas y en la medida de lo posible que el trabajo este organizado de manera que se permita la utilización en otra zona para minimizar el transporte o amontonarla. Las operaciones de tierra

vegetal, serán controladas muy de cerca para procurar que la tierra no se pierda ni se contamine.

- Los aceites usados procedentes de la maquinaria empleada, en el caso de ser cambiados en la propia obra, serán almacenados correctamente y enviados a los centros de gestores autorizados.

- Los materiales que procedan de la excavación de la obra, tierras y escombros serán depositados en vertedero autorizado o destinados a su valorización (en el caso de las tierras vegetales se conservarán para su posterior uso en zonas verdes).

- Las distintas hormigoneras que se empleen en la obra se lavarán en sus plantas de origen. En el caso de elaborarse el hormigón en la propia obra se preverá esto disponiendo los dispositivos adecuados (decantadores) para evitar que el agua del lavado se vierta al medio sin tratar previamente.

- El almacenaje de los residuos peligrosos no superará los 6 meses para ser entregado a gestor autorizado.

Protección del medio hidrológico.

- Las medidas de gestión de los residuos descritas en el punto anterior.

- La red de drenajes y sumideros se diseñará de tal forma que permita la recuperación y reutilización del agua. Siempre que sea posible se respetará la escorrentía superficial natural.

Protección del medio histórico y patrimonial.

- El molino de viento está catalogado en el servicio de Patrimonio Histórico con el número 26.074, y aún estando situado fuera de la actuación por su límite sur, debe ser respetado.

- Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos o arqueológicos en los que se presuma algún valor, así como cualquier hallazgo, se deberá comunicar éste hecho inmediatamente a la Dirección General de Cultural, cuidando que los mismos no sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado. Todos los objetos arqueológicos que se pudieran hallar quedarán sometidos al régimen que señala el art. 44 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.

1.1.2. FASE DE FUNCIONAMIENTO.

Protección del medio ambiente atmosférico.

- Con el objeto de reducir los efectos de la luminosidad sobre la fauna potencial y la calidad de la bóveda celeste, los elementos de alumbrado ha utilizar deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente. En estos casos se evitará la emisión de luz en las direcciones que puedan perjudicar a la fauna existente. Asimismo en las zonas de la actuación cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz, se deberá ubicar zonas ajardinadas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación de la luminosidad.

Protección del suelo.

- Los residuos generados durante el funcionamiento serán gestionados adecuadamente en función de sus características: Los residuos peligrosos (LER 020105 y LER 150100) serán almacenados correctamente y entregado a gestor autorizado. El resto de residuos, asimilables a urbanos, serán entregados a gestor autorizado o retirados por el servicio municipal de recogida de basuras para su traslado a planta de tratamiento o vertedero autorizado.

- El almacenaje de los residuos peligrosos no superará los 6 meses para ser entregado a gestor autorizado.

Protección contra el ruido.

- No es necesario la implantación de medidas correctoras.

Protección del medio hidrológico.

- Las medidas de gestión de los residuos descritas en el punto anterior.

- Se deberá controlar al máximo las dosis de fertilizantes y plaguicidas empleados en el mantenimiento de las zonas verdes (al menos el 50% del nitrógeno aportado en el abono no es utilizado por la planta y escapa al subsuelo).

- Para las zonas verdes se optará por especies de la flora autóctona, perfectamente adaptadas a soportar amplios periodos de estrés hídrico y por tanto con menos necesidades de riego. Esta recomendación debe incluir a las especies utilizadas como tapizantes sustituyendo a las especies clásicas usadas en céspedes. Con ello se conseguirá un importante ahorro en agua.

- Se dispondrá de programadores para optimizar el riego de las zonas verdes.

Protección del medio biológico.

- Las especies arbóreas y arbustivas empleadas serán autóctonas de la zona.

- Las características de la iluminación nocturna y diseño de las farolas se hará tal que se minimice las molestias a la fauna y la contaminación lumínica de la bóveda celeste.

Protección del paisaje.

- Se procurará la integración cromática y topológica de las edificaciones e infraestructuras de los sectores edificables.

2. NORMAS DE GESTION

1.1. PLAN DE ETAPAS

La ejecución de toda la Ordenación se prevé en una etapa, de dos años de duración, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Este Plan de etapas podrá alterarse en sus previsiones temporales y espaciales de acuerdo en el apartado 2 del Art. 54 del Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, disminuyendo la duración de las etapas cuando la demanda de suelo residencial así lo justifique, pero manteniendo que en él se establezca y garanticen

la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones. Comprende esta etapa la totalidad del sector, quedando grafiado en el plano de etapas.

Esta etapa ocupa la totalidad de la superficie del sector, incluyendo los primeros 18 m. del Sistema General de Comunicaciones para dar continuidad al viario que viene como prolongación de Ordenación Bahía 3.^a y 5.^a fase, que linda por el este de la actuación. Además de los servicios urbanísticos de este sector, red de agua potable, saneamiento, red de energía eléctrica, alumbrado público, asfaltado de viales y encintado de aceras, se deberá ajardinar las zonas verdes públicas de los sistemas locales, contenidas en la misma.

SISTEMA DE ACTUACION

Por tratarse de un sistema de iniciativa privada representada por propietarios de más del 25% de la superficie de la actuación, se propone como sistema de actuación el de Concertación Indirecta, según lo dispuesto en el artículo 179 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia en su decreto legislativo 1/2005, de 10 de junio.

3. NORMAS DE URBANIZACION

La realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial se llevaran a cabo mediante el correspondiente proyecto de urbanización, según lo dispuesto en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia en su decreto legislativo 1/2005, de 10 de junio. No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la normativa municipal en vigor, y estarán en lo dispuesto a las prescripciones de control de calidad en obras de urbanización del Excelentísimo Ayuntamiento de Mazarrón.

En los proyectos de urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Igualmente las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandase.

Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse proyectos de obras ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Parcial.

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

2.1. RED VIARIA

Características:

La urbanización se encuentra comunicada con la trama urbana en su totalidad. Por el norte mediante una avenida de nueva creación, paralela al sector de ancho 18 m. dentro del Sistema General de Comunicaciones S.G.C.-03 que recorre paralela de este a oeste. Otro vial paralelo al anterior por el sur nos conecta directamente con la urbanización Ordenación Bahía y con la trama

urbana ya consolidada al sur de esta. Perpendicular a estas dos vías surgen otras dos que atraviesan la urbanización de norte a sur para acabar de prolongar la trama urbana de la ciudad.

Tipos de firmes:

Para los viales se proyecta un solo tipo de firme, compuestos por base y sub-base granular de 20 cm de espesor cada una de ellas y capa de rodadura de pavimento asfáltico bituminoso aplicado en caliente de dos capas de 4 cm de espesor mínimo.

2.2. APARCAMIENTOS

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- a) Aparcamiento tipo 2'20 m x 4'50 m
- b) Aparcamiento para minusválidos 3'30 m x 4'50 m

El número de plazas de aparcamiento mínimo es de $21.333,72 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 214$ plazas. El plan parcial establece un total de 247 plazas, de las cuales 5 son de minusválidos y 242 son aparcamiento tipo.

2.3. RED DE AGUA

El abastecimiento de agua potable, así como la de riego, se efectuará mediante redes malladas siguiendo las directrices del Servicio Municipal Aguas (AQUALIA S.A.) en el informe emitido en fecha 14 de marzo de 2007 donde se recoge que el promotor deberá prolongar hasta esta actuación la red de abastecimiento prevista instalar desde el depósito de la Mancomunidad de Canales del Taibilla hasta la urbanización contigua a ésta por el Este, denominada 3.^a y 5.^a fase de Ordenación Bahía, en tubería de fundición de 400 mm. de diámetro con contador de sector en el punto de entronque de las redes de la urbanización El Juncal de las características que esta empresa indique posteriormente. Por estar más retrasada la tramitación del Plan Parcial mencionado de la 3.^a y 5.^a fase de ordenación Bahía proponemos la ejecución para viabilizar la actuación del tramo propuesto en el informe que AQUALIA S.A. emitió el 14 de marzo de 2007 para dicho Sector, donde se recoge que el punto de entronque será la red de fundición de 500 mm. de diámetro situada a partir del contador de la M.C.T. en el depósito de Mazarrón en el paraje Caminos Cruzados. La red de abastecimiento desde dicho punto de entronque hasta la urbanización deberá de ser de fundición de 400 mm. con contador de sector en cabecera de red. Por tanto proponemos hacer esta conducción tal como se refleja en los planos de este documento por caminos de titularidad pública. El tramo de la red de fibrocemento 350 mm. que abastece a otros sectores y que queda dentro del perímetro de esta urbanización se renovará a fundición del mismo diámetro.

La red interior se proyecta desde la toma de la red general, desde la que se distribuye a todos los puntos de la urbanización mediante la canalización indicada, que discurrirá enterrada bajo aceras o viales, con conducción para agua potable, hidrantes y riego. Dispondrá de las llaves de compuerta necesarias para aislar los tramos en caso de avería y válvulas de retención para evitar retornos,

todo ello según los modelos especificados por el Servicio Municipal de Aguas (AQUALIA S.A.)

En el Proyecto de Urbanización se cumplirán las Normas Tecnológicas de la Edificación, así como la Normativa sobre abastecimientos de la Dirección General de Obras Hidráulicas, Disposiciones propias de las Normas de Planeamiento de Mazarrón y de la empresa suministradora

Características de las redes:

- Red de agua potable e hidrantes contra incendios:

Según la N.T.E. se adoptan los siguientes caudales.

0,035 l/seg por vivienda

0,010 l/seg por hidrante

Diámetros:

Conducción de alimentación 160 mm.

Arterias 100 mm.

Los hidrantes contra incendios tendrán las características y diámetros especificados por el servicio contra incendios municipal (100 mm de diámetro) y se situarán a distancia no superior a 200 m desde cualquier punto de la misma, serán del tipo superficial. Con un caudal tal, que dos hidrantes próximos dispongan de un caudal de 1.000 l/minuto durante dos horas y con una presión de 10 m de columna de agua. La red de entronque a los hidrantes será de 150 mm de diámetro.

Dotaciones:

Estimado una población de dos con cinco personas por vivienda, serán necesarios los siguientes caudales:

$$250 \text{ l/hab. día} \times 2,5 \text{ hab} = 625 \text{ l/viv. día} = 0,625 \text{ m}^3/\text{viv. día}$$

Posteriormente en el año en curso la Confederación Hidrográfica del Segura pidió al Ayuntamiento las necesidades hídricas del Municipio para lo que se presentó un documento que se adjuntó como anexo sobre "PREVISION DE DEMANDAS HIDRICAS" – PLAN PARCIAL AMPLIACION JUNCAL S-03-015. PUERTO DE MAZARRON y que fue presentado a la administración en el mes de abril del presente año cuya demanda total solicitada queda resumida en el siguiente cuadro:

$$\text{Total Demanda Residencial: } 20.695,50 + 14.680,01 = 35.375,51 \text{ m}^3/\text{año}$$

$$\text{DEMANDA TOTAL} = 35.375,51 \text{ m}^3/\text{año} = 0,035 \text{ Hm}^3/\text{año}.$$

$$\text{TOTAL USO RESIDENCIAL } 35.375,51 \text{ m}^3$$

$$\text{TOTAL USO TURÍSTICO } 0,00 \text{ m}^3$$

$$\text{TOTAL GLOBAL } 35.375,51 \text{ m}^3$$

$$\text{TOTAL HM}^3/\text{AÑO } 0,035 \text{ Hm}^3$$

2.4. RED DE SANEAMIENTO

2.4.1. CONDICIONES DE EVACUACION

Se indica en este Plan Parcial los usos de la zona afectada, así como las necesidades de evacuación de aguas residuales o atmosféricas que tendrán las plantaciones, la zona destinada a residencial. Todo ello para que se justifique posteriormente, el cálculo y dimensionamiento de la red y equipos complementarios en el Proyecto de Urbanización.

Zona	Uso	Superficie	Dotación
S-05-01/03	Residencial	71.112,41 (m ²)	5 (m ³ /h)

A.-) Estimación del volumen de Aguas Negras Residuales:

Volumen de aguas negras residuales:

Lo más adecuado para el cálculo es basar el volumen de aguas residuales en el de aguas de abastecimiento, por lo cual, la norma práctica clásica, por demás conservadora, consiste en desprestigiar las pérdidas en las redes, tanto de distribución como de alcantarillado, y considerar unas aportaciones de agua residual iguales a las dotaciones de agua para el consumo. El consumo pues, será el dato de partida para el cálculo de la red de alcantarillado y su funcionamiento correcto.

- DOTACION PREVISTA EN FUNCION DE LA POBLACION

Núcleos de población Dotación de agua

(n.º de hab.) (l/hab x día)

<1.000	100
de 1.000 a 6.000	150
de 6.000 a 12.000	200
de 12.000 a 50.000	250
de 50.000 a 250.000	300
> 250.000	400

Tabla de dotación de agua según el número de habitantes de los distintos núcleos, obtenida en las Normas del MOPU.

- CONSUMO PREVISTO EN FUNCION DE LOS DISTINTOS USOS Y EDIFICACIONES

Según guía para la redacción de proyectos de urbanización y plan de cuenca del Segura conforme a las normas del MOPU. Para núcleos de población entre 12.000 y 50.000 habitantes es de 250 litros habitante y día. Esta dotación incluye las zonas industriales, riego de jardinería privada y la parte proporcional de servicios públicos (equipamientos, zonas verdes y baldeo del viario público).

- CAUDAL INSTANTANEO

Residencial

$$Q = H \times D / 3600 \times h \text{ en (l/seg)} = (289 \text{ viv.} \times 2,5 \text{ hab.}) \times 250 \text{ l.} / 3.600 \times 10 \\ = 5,01 \text{ l/seg}$$

siendo:

Q = Caudal instantáneo total en litros por segundo.

H = n.º de habitantes.

D = dotación de agua en litros por habitante y día.

h = horas de uso (en segundos). Consideramos que todo el consumo se hace en 10 horas en vez de 24 horas

B.-) Estimación del Volumen de Aguas Atmosféricas:

Caudal de aguas pluviales:

Por medio del método Racional se establece la relación entre la lluvia caída y el caudal a desaguar.

$$Q = C_m \times I \times A / 3600 \text{ en (l/seg)} = 0,9 \times 45 \times 94.036,99 / 3.600 = 1.057,92 \text{ l/s}$$

siendo:

Q = Caudal a evacuar en litros por segundo.

C_m = Coeficiente de Escorrentía medio = 0,85 a 0,90

I = Intensidad de lluvia, en mm/h, para el período de retorno dado y una duración del aguacero igual al tiempo de concentración = 45 mm/h

A = Superficie de la cuenca = 94.036,99 m²

2.2.2. CARACTERÍSTICA DE LA RED

Las características de la red se ajustarán a las determinaciones del informe emitido por la empresa concesionaria del Ayuntamiento de Mazarrón (AQUALIA S.A.) en fecha 29 de marzo de 2007 donde se especifica que el punto de entronque de la red de alcantarillado de la urbanización se realizará en el pozo de registro del colector de PVC 400, existente a unos 10 m. lineales de la Estación de Bombeo de Aguas de las Salinas tal como se indica en los planos que acompañan a este documento.

Esquema proyectado:

La red de saneamiento responderá al tipo separativo, canalizando las aguas negras y blancas. Se prevé bajo viales peatonales o red viaria, mediante canalización de tubo de P.V.C. u hormigón, sobre lecho de arena de 15 cm de espesor. El esquema de la red es del tipo ramificado, con cámaras de descarga en cabezeras si son necesarias y pozos de registro a distancias inferiores o iguales a 50 m.

Características a tener en cuenta:

Velocidad del agua = 0,5 a 3 m/sg

Sección mínima de alcantarilla = 200 mm.

Cálculo:

Para el cálculo de los elementos de la red de saneamiento se adoptarán, como caudales de aguas el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua potable. A los caudales obtenidos se les aplicará un coeficiente de escorrentía según la naturaleza de la superficie de que se trate.

Las dimensiones, de las tuberías se fijarán de acuerdo con el método previsto por las N.T.E.-ISA, para el número de viviendas previstas y las equivalentes o las resultantes del cálculo para los demás tipos de construcciones, para una pendiente del 0,9% como máximo y para una sección mínima de 200 mm.

2.3. RED ELECTRICA

El entronque se realizará en el punto propuesto por la compañía suministradora en el informe emitido. Se efectuará a partir de los apoyos para transformación de línea aérea a subterránea. La acometida se establecerá sobre la base del informe facilitado por la compañía suministradora que se acompaña como anexo y que se recoge en planos. La red que se proyecte y sus elementos cumplirán con la siguiente reglamentación:

- Reglamento de Líneas Aéreas de A.T., Decreto 3151/1.968 de 28 de noviembre.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Decreto 842/2002 de 2 de agosto.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y de Regularidad en el Suministro de Energía, Decreto de 12 de marzo de 1.954.
- Reglamento de Estaciones de Transformación de 23 de febrero de 1.949.

Descripción y características de las instalaciones:

a) Línea general de alimentación:

Tendrá su origen en la L.A.M.T. reflejada en el informe.

b) L.S.M.T. de alimentación al Centro de Transformación:

Partirá del último apoyo de la L.A.M.T. y alimentará al centro de transformación. Será del tipo subterráneo con conductor de aluminio y aislamiento de papel impregnado, bajo aceras o viales y con cobertura de aviso y protección a 10 cm por encima de ella, mediante ladrillo, piezas cerámicas, hormigón, etc.

c) Centros de Transformación:

Se establecerán los necesarios de acuerdo a los cálculos justificativos de potencias que figuran en el anexo correspondiente. Para ello se ha estimado el tipo de electrificación siguiente:

Viviendas 5.500 W - Grado de electrificación MEDIO

Equipamientos 200KW.

Alumbrado público 55 KW.

Los C.C. de T.T. estarán equipados con los correspondientes elementos de maniobra, protección, transformación en M.T. así como los cuadros de B.T. necesarios para las distintas salidas.

Dimensionado de los C.C. de T.T.:

Se estima una demanda eléctrica para los siguientes usos:

Viviendas 289 viv. x 5,5 KW = 1.590 KW

Equipamientos 3.615,50 x 0,1 Kw/m² = 362 KW

Alumbrado público 30 KW

Total 1.982 KW

Densidad de potencia en KW/ha = 1.982 KW / 7,2 ha = 275 KW/ha

Se prevé en consecuencia 1.982 KW / 650 = 3 centros de transformación de 3 x 650 KW

Previsión de centros de transformación:

3 C.T. 3 x 650 KW

d) Redes de B.T.:

Desde los centros de transformación se instalarán las redes de B.T. que alimentarán tanto a las viviendas como a los diferentes servicios. Serán del tipo subterráneo, directamente enterradas, con conductores de aluminio, aislamiento para 1.000 v, de P.R.C. en zanjas con cobertura de aviso de las mismas características que las especificadas anteriormente.

El diseño de las redes subterráneas de baja tensión responderá a criterios de caída de tensión máxima del 5% y las densidades de corriente admisibles establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Las distancias a otras conducciones serán las siguientes:

A otras conducciones eléctricas	0'25 m
Telefonía	0'20 m
Abastecimiento de agua	0'20 m
Alcantarillado	0'20 m

2.4. RED DE ALUMBRADO

Se establecen tres criterios en cuanto a niveles de iluminación en función de las anchuras de viales y de las características de cada zona.

18 Lux para viales principales interiores. Mínimo 15 lux. 8 Lux para zonas ajardinadas y de servicio. Mínimo 5 lux.

La instalación se efectuará subterránea bajo tubo, con conductores aislados para 1.000 V. Los soportes serán del tipo báculo de chapa de acero galvanizado de 8 m para los viales y de 3 m para las áreas libres, todas ellas sobre basamentos de hormigón.

El tipo de fuente será de aluminio inyectado con cierre de altura y resistencia de impacto.

La instalación se realizará con doble circuito para media noche y noche entera o con reductor de consumo.

2.5. RED DE TELEFONIA

El punto de entronque será el marcado por la empresa de telecomunicaciones en fecha de 23 de Abril de 2007 que se recoge en los planos de instalaciones. Se establecerá la red de telefonía, canalización subterránea y arquetas, adecuada a la demanda prevista y según determinaciones de la Compañía y las NTE.

2.8. JARDINERIA

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

2.9 CUMPLIMIENTO LEY 5/1995 DE 7 DE ABRIL. "CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y DE PROMOCIÓN DE LA ACCE4SIBILIDAD GENERAL"

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 el artículo 8 de la Ley 5/1995.

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

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

Los Proyectos de Urbanización se desarrollarán cumpliendo con las determinaciones dadas en la Ley 5/1995, que son las siguientes:

Anchura mínima itinerarios peatonales = 1,50 m

Anchura mínima calzadas de circulación = 4,00 m para un sentido

Anchura mínima calzadas de circulación = 7,00 m para dos sentidos

El mobiliario urbano cumplirá el artículo 10

4. NORMAS DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS.

3.1. NORMAS DE EDIFICACION

Las normas de edificación aplicables a este Plan Parcial son las particulares propias de dicho plan y las estipuladas por las normas del Plan General de Mazarrón siempre y cuando no contradigan al presente documento.

La presente documentación tiene por objeto el estudio y determinación de las ordenanzas que hayan de regir en las diversas actuaciones urbanísticas y de edificación que se promuevan dentro de los terrenos comprendidos en el presente plan parcial.

Estas ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las normas contenidas en el programa de Actuación Urbanística que desarrolla el Suelo urbanizable de este sector.

La finalidad de las ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para permitir un desarrollo ordenando de las actuaciones que se prevén en el Plan Parcial mediante su correcta aplicación.

ESTUDIOS DE DETALLE:

Por la gran dimensión de las parcelas definidas en el presente Plan Parcial se redactarán Estudios de Detalle de las manzanas residenciales de acuerdo con los artículos 120 y 142 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia del Texto Refundido de 2005.

En caso de agrupación de parcelas con viales interiores privadas de distribución para acceso a viviendas será obligatorio un Estudio de Detalle con objeto de fijar separación entre bloques adecuada, ordenación de volúmenes y envolventes de edificación de medianeras vistas.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignando por aquél. Se respetarán, en todo caso, las determinaciones del Planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del Planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

3.1.1. CONDICIONES TECNICAS

Para las obras relacionadas y comprendidas en el ámbito de este Plan Parcial, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento en sus OO.MM y las de este Plan Parcial en esta materia, así como las disposiciones obligatorias en vigor que les afecten.

3.1.2. CONDICIONES DE EDIFICACION

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones, con las determinaciones de las OO.MM. de edificación de las normas del Plan General de Mazarrón, así como para cada tipo de edificación prevista por este Plan Parcial.

3.1.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

Edificabilidad máxima:

Residencial = 21.333,72 m²(t)

3.2. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS**3.2.1. RC. RESIDENCIAL COLECTIVO**

CONCEPTO: Comprende las parcelas señaladas en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de viviendas plurifamiliares en bloque colectivo.

SUPERFICIE: La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

RESIDENCIAL COLECTIVO (RC)		
EDIFICABILIDAD 0,48128		
N.º DE MANZANA	SUPERFICIE M ²	SUP. CONSTR. M ² (techo)
1	21.849,00	10.515,58
2	18.045,00	8.684,77
TOTAL	39.894,00	19.200,35

USOS ESPECIFICOS: Viviendas plurifamiliares en bloque colectivo.

USOS COMPATIBLES: RUU (residencial unifamiliar unida) y RUP (residencial unifamiliar pareada) cumpliendo las condiciones definidas en las Ordenanzas del Plan General en los apartados 4, 5 debiendo definirse mediante Estudio de Detalle la ordenación de volúmenes en las manzanas donde se prevea el uso de estas tipologías, no sobrepasándose la edificabilidad global de la manzana. En estos casos la altura máxima será de dos plantas (7m.), la ocupación máxima del 50% y la parcela mínima de 400 m² y 200 m² respectivamente.

USOS INCOMPATIBLES: El resto

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA: La edificabilidad total para las parcelas residenciales es de 19.200,35 m²(t), lo que da un índice edificabilidad de 0,48128 m²(t)/m²(s) neto de suelo de parcela.

OTRAS CONDICIONES:

Parcela mínima	500,00 m ² .
Altura máxima	IV (13,00 m).
Altura mínima	II (7,00 m)
Retranqueos a fachada	Mayor o igual de 3,00 m
Retranqueos a linderos	Mayor o igual de 2,00 m
Ocupación máxima	50,00%
Pendientes de cubierta	Menor o igual del 40%.
Aparcamiento	Una plaza de aparcamiento por vivienda.
Otros	No se permite hacer edificaciones con un frente de fachada superior a 45,00 m. Distancia mínima entre bloques de edificación en la misma parcela 3,00m.

RVPP. RESIDENCIAL VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA

CONCEPTO: Comprende las parcelas señaladas en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de viviendas plurifamiliares en bloque colectivo que se destinarán a viviendas de protección pública, cumpliendo con el art. 101.3.d de la ley 2/2004, de 24 de Mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del suelo de la Región de Murcia.

SUPERFICIE: La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

RESIDENCIAL VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUBLICA (RVPP)		
EDIFICABILIDAD 0,55055		
Nº DE MANZANA	SUPERFICIE M ²	SUP. CONSTR. M ² (techo)
3	3.875,00	2.133,37
TOTAL	3.875,00	2.133,37

USOS ESPECIFICOS: Viviendas plurifamiliares en bloque colectivo para viviendas de protección pública.

USOS COMPATIBLES: RUU (residencial unifamiliar unida) y RUP (residencial unifamiliar pareada) cumpliendo las condiciones definidas en las Ordenanzas del Plan General en los apartados 4, 5 debiendo definirse mediante Estudio de Detalle la ordenación de volúmenes en las manzanas donde se prevea el uso de estas tipologías, no sobrepasándose la edificabilidad global de la manzana. En estos

casos la altura máxima será de dos plantas (7m.), la ocupación máxima del 50% y la parcela mínima de 400 m² y 200 m² respectivamente.

USOS INCOMPATIBLES: El resto

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA: La edificabilidad total para las parcelas residenciales es de 2.133,37 m²(t), lo que da un índice edificabilidad de 0,55055 m²(t)/m²(s) neto de suelo de parcela.

OTRAS CONDICIONES:

Parcela mínima	500,00 m ² .
Altura máxima	IV (13,00 m).
Altura mínima	II (7,00 m)
Retranqueos a fachada	Mayor o igual de 3,00 m
Retranqueos a linderos	Mayor o igual de 2,00 m
Ocupación máxima	50,00%
Pendientes de cubierta	Menor o igual del 40%.
Aparcamiento	Una plaza de aparcamiento por vivienda.
Otros	No se permite hacer edificaciones con un frente de fachada superior a 45,00 m. Distancia mínima entre bloques de edificación en la misma parcela 3,00m.

3.2.2. SV. SISTEMA LOCAL-VIARIO

CONCEPTO: Espacios destinados al sistema viario, calles de tránsito rodado y peatonal.

SUPERFICIE: Las superficies de viales destinadas a este uso, son las siguientes:

SUPERFICIE = 12.787,06 m²

EDIFICABILIDAD: No se fija ninguna edificabilidad.

3.2.3. EQ. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

CONCEPTO: Sistema Local de equipamiento comunitario. Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación.

SUPERFICIE: La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

EQUIPAMIENTOS (EQ)		
EDIFICABILIDAD 1,00		
Nº DE MANZANA	SUPERFICIE M ²	SUP. CONSTR. M ² (techo)
5	7.235,00	7.235,00

USOS: Centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y socioales.

USOS INCOMPATIBLES:

Equipamiento Industrial.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA: La edificabilidad para las parcelas es de 1,00 m²(t)/m²(s).

Deberá preverse el aparcamiento necesario en proporción de una plaza por cada 100 m² edificados.

OTRAS CONDICIONES:

Parcela mínima	1.200 m ²
Fachada mínima solar	25 m
Altura máxima	III plantas (10 m)
Altura mínima	II plantas (7 m)
Fondo edificable	libre
Retranqueos a fachada	Mayor o igual de 3,00 m
Retranqueos a linderos	Mayor o igual de 2,00 m
Ocupación máxima	60%
Pendientes de cubierta	Menor o igual del 40%.
Aparcamiento	Una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² .

3.2.4. E.L. ZONAS DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

CONCEPTO: Comprende las zonas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a dos conceptos: Jardines Públicos y Áreas de Recreo, que constituyen el Sistema Local de espacios libres de uso y dominio público.

SUPERFICIE: Las superficies de manzanas destinadas a estos usos, son las siguientes:

ESPACIOS LIBRES (EL)		
EDIFICABILIDAD 0,01		
Nº DE MANZANA	SUPERFICIE M ²	SUP. CONSTR. M ² (techo)
4	7.197,93	71,98

USOS: Parques, jardines, zonas de juego y recreativas.

EDIFICABILIDAD: Se podrán realizar pequeñas edificaciones, tales como templete de música, kioscos de bebidas y refrescos y construcciones similares. La edificabilidad para las parcelas es de 0,01 m²(t)/m²(s).

OTRAS CONDICIONES:

Altura máxima	I plantas (4,00 m)
Fondo edificable	Libre
Retranqueos	5,00 m a fachada y linderos
Ocupación máxima	1%

OBSERVACIONES: Las parcelas asignadas a estos usos serán de dominio y uso público.

3.2.5. ST. SERVICIOS TECNICOS

CONCEPTO: Suelos públicos destinados a albergar instalaciones generales de utilidad pública.



SUPERFICIE: Las superficies destinadas a este uso, es el siguiente:

Superficie = 123,42 m²

USOS: Centros de transformación, depuradoras, estaciones de bombeo, etc.

EDIFICABILIDAD: Se fija una edificabilidad de 1,00 m²(t)/m²(s).

3.3. CONCLUSION

Por todo lo expuesto se dan por concluidas las ordenanzas reguladoras, con la salvedad de que lo no especificado en estos apartados, será lo dispuesto por las Ordenanzas Municipales de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

Mazarrón a 29 de mayo de 2009.—El Alcalde-Presidente, Francisco Blaya Blaya.