

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

1290 Aprobación definitiva del Plan Especial de Equipamientos Deportivos de la Media Legua (T.M. Mazarrón).

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 20 de Enero de 2.010, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial de Equipamientos Deportivos de la Media Legua, en lugar Media Legua de este Término Municipal; según proyecto redactado por los arquitectos D. José Bernal Alarcón y D. Enrique Pérez Pinar, de fecha Enero 2010.

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) y art. 60.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre y demás normas de aplicación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; se publica el índice de planos y el texto íntegro de la normativa urbanística:

Índice de planos:

- O-1.- CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.
- O-2.- PLANO DE ZONIFICACION
- O-3.- RED VIARIA Y SENTIDOS DE CIRCULACION.
- O-4.- SECCIONES TIPO DEL VIARIO.
- O-5.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
- O-6.- RED DE RIEGO CON AGUA DE EMBALSE.
- O-7.- RED DE SANEAMIENTO.
- O-8.- RED DE PLUVIALES.
- O-9.- RED DE BAJA TENSION Y ALUMBRADO PUBLICO.
- O-10.-RED DE TELECOMUNICACIONES.
- O-11.-PLANTA DE TRAZAS DE PERFILES DE LA RED VIARIA.
- O-12.-PERFILES DE LA RED VIARIA.
- O-13.-PLAN DE ETAPAS.
- P-1.-PROPUESTA NO VINCULANTE.
- I-1.- SITUACION.
- I-2.- SITUACION SOBRE ORTOFOTO
- I-3.- ESTRUCTURA GENERAL ORGANICA DEL TERRITORIO SEGÚN PGOU. VIGENTE.
- I-4.- ESTRUCTURA GENERAL ORGANICA DEL TERRITORIO SEGÚN PGOU DIGITALIZADO.
- I-5.- ACTUACION SOBRE AREA CATASTRAL.
- I-6.- PLANO DE LA FINCA SEGÚN LA ESCRITURA.
- I-7.- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y COORDENADAS U.T.M. DEL PERIMETRO.
- I-8.- AFECCIONES ARQUEOLOGICAS.
- I.9.- AFECCIONES DOMINIOS PUBLICOS Y SISTEMAS GENERALES.

Normas urbanísticas:

1.- Normas de protección 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 RM-332 y a las 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 retirará 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.

- 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 Cultura, 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 urbanización y determinaciones sectoriales

La realización material de las determinaciones propias del Plan Especial se llevaran a cabo mediante las correspondientes obras complementarias de urbanización que 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 las obras complementarias 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.

Las redes y servicios fundamentales que se prevén en este documento son las siguientes:

2.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Según las indicaciones de la Mancomunidad de Canales del Taibilla será necesaria la realización de un proyecto de ejecución de las obras adoptando soluciones autorizadas por los servicios técnicos de este organismo y adaptándose al pliego de prescripciones técnicas del mismo. También indica que deberá solicitarse autorización al Director de la Mancomunidad de Canales del Taibilla para la ejecución de las obras, debiendo de acompañar a dicha solicitud un proyecto que conste de memoria explicativa, pliego que especifique las características de los materiales a emplear y planos de ejecución de las obras con las soluciones adoptadas.

2.2 AFECCIONES A LOS ELEMENTOS MORFOLOGICOS E HIDROLÓGICOS.

El Plan General en el apartado B.7.4.3 de las Normas Urbanísticas especifica que "los elementos morfológicos e hidrológicos singulares –ramblas, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano,"

En los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Segura se especifica lo expuesto a continuación respecto de cada uno de los siguientes apartados:

- Vertido de las aguas blancas

El Plan Especial prevé que las aguas blancas serán conducidas hasta la rambla de la Cruz del Muerto previa separación de partículas, fangos y otras sustancias contaminantes para lo que se presentará cuando se ejecuten los correspondientes proyectos de las obras de acondicionamiento de viales autorización de vertido a cauce público de estas aguas depuradas.

- Afección al dominio público hidráulico

Respecto de este punto concluye diciendo que deberá de realizarse una restauración del cauce en el tramo afectado, con el grado de naturalidad suficiente que no implique un empeoramiento de las condiciones hidráulicas aguas abajo del sector por disminución de la rugosidad principalmente. Esta restauración implica una ampliación del cauce a su anchura original, manteniendo tanto los taludes naturales como la rasante original del lecho. Esto se realizará manteniendo en sus riberas el material natural del terreno, admitiéndose únicamente técnicas blandas o de bioingeniería para la estabilización de sus taludes en aquellos tramos sensibles a la erosión. Estos trabajos de restauración del cauce requerirán de la autorización previa del organismo de cuenca.

A cada lado se respetará la zona de servidumbre de 5m. para paso público peatonal.

- Afección al régimen de corrientes

En cuanto a la afección al régimen de corrientes de la rambla de la Cruz del Muerto la ordenación de este Plan Especial se ha ajustado a las líneas de inundación de periodo de retorno de 100 y de 500 años que se han obtenido del estudio hidrológico aportado y que han sido aceptadas por este organismo. Los retranqueos de las edificaciones se han definido en los planos de ordenación con el límite de la línea más desfavorable entre el dominio público y la de retorno de 500 años.

2.3 HIDRANTES CONTRAINCENDIOS

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., siendo 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.

Dicha red presenta una canalización enterrada bajo aceras o viales con tubería de fundición dúctil, depositada en zanja abierta sobre terreno debidamente preparado con objeto de que los asientos sean uniformes, con posterior cubrición de arenas y relleno con zahorras debidamente compactadas.

La red presentará las llaves y válvulas necesarias en arquetas suficientemente dimensionadas para permitir, en caso de rotura, arreglar el ramal averiado, sin afectar al resto de los tramos.

2.4 RED DE RIEGO

El agua de riego para las zonas verdes y limpieza de los viales, procederá de la depuración del agua de la Piscina ubicada en el presente Plan Especial, la cual será almacenada en las balsas que se encuentran junto a la Loma de Herrería, utilizadas desde origen como embalse para el riego de los cultivos agrícolas.

Desde estas balsas de almacenaje de agua depurada, se proyectará la canalización que de servicio a los distintos puntos de consumo del complejo deportivo. Ésta irá bajo las aceras o viales, con tuberías enterradas de PVC, estando aislada en zanja abierta sobre terreno preparado y relleno posterior con tierras seleccionadas debidamente compactadas. El colector principal presentará un diámetro mínimo de 200 mm. y se trazará, tal y como se especifica en la documentación gráfica adjunta, por el eje del viario principal, del cual partirán ramificaciones hasta cada uno de los puntos de consumo.

En todo momento se seguirán las especificaciones dadas por el Servicio Municipal de Aguas (AQUALIA S.A.).

2.5 RED DE SANEAMIENTO

En el presente Plan Especial se adjunta documentación gráfica sobre la red de saneamiento de aguas negras, en la que se traza el colector a ejecutar cuando se acometan las obras de urbanización hasta el punto de entronque indicado por la empresa municipal de aguas.

Por lo que respecta a la red de saneamiento de aguas pluviales, éstas serán recogidas mediante arquetas-sumidero, unidas por conducciones que verterán en la rambla que discurre por el área de actuación (Rambla de la Cruz del Muerto). Para que las aguas vertidas se encuentren libres de partículas, fangos u otras sustancias contaminantes, previo a su vertido a la rambla se instalarán cámaras de decantación-sedimentación. Posteriormente, los desechos obtenidos serán bombeados hasta el colector de aguas residuales, que será encargado de transportar dichos sedimentos hasta la Estación depuradora de Mazarrón.

El 23 de febrero de 2009 la empresa municipal de aguas de Mazarrón (AQUALIA) informa respecto del servicio de alcantarillado favorablemente a verter directamente a la depuradora mediante un bombeo intermedio pero lo condiciona a la aprobación de ESAMUR. Este informa el 10 de junio de 2009 favorablemente indicando que los 66.255 m³/año (184 m³/día), pueden ser tratadas en la EDAR de Mazarrón, en la línea agua con conductividad baja, ya que esta instalación dispone en la actualidad de capacidad suficiente.

2.6 RED DE ELECTRIFICACIÓN

El 11 de junio de 2009 Iberdrola emite informe indicando el punto de conexión en la línea aérea de Media Tensión L7PUERTO 20 KV. De la STR. MAZARRON, en el apoyo nº 4.965, mediante los siguientes desarrollos:

1.- La acometida a los nuevos CTC`s será de HEPRZ1 (1X240 mm²) en los tramos subterráneos y de 100 A1/S1A en los tramos aéreos.

2.- Al ser los nuevos CTC`s propiedad del Ayuntamiento de Mazarrón se propone anillar los nuevos CTC`s con el actual CTC AYTO.MAZARRON (402767154) para mayor garantía de suministro a estos nuevos CTC`s.

La infraestructura eléctrica será realizada por el promotor y consistirá en la instalación y tendido de la red subterránea de Media Tensión (RSMT) entre el punto de conexión y el nuevo Centro de Transformación (CT) a construir y montar; y la canalización y tendido de la red subterránea de Baja Tensión (RSBT) desde estos hasta la Caja General de Protección del nuevo suministro, debiendo tener en cuenta las especificaciones técnicas que adjunta Iberdrola en su informe, la normativa oficial, los manuales técnicos de distribución y las normas particulares oficialmente aprobadas.

2.7 RED DE ALUMBRADO

La instalación se efectuará subterránea bajo tubo, con conductores aislados para 1.000 V, la profundidad adoptada para la instalación es de 0,40 metros, siendo la sección mínima del conductor de 6 mm² según lo dispuesto en R.E.B.T e I.C. En cada cambio de sección o cruce de calles se situará una arqueta de registro. 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.

2.8 RED DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

El 2 de febrero de 2009 la compañía suministradora de telecomunicaciones Telefónica informa señalando el punto de entronque en la línea de postes de la red existente al otro lado de la carretera RM-332. La conexión se realizará bajo la glorieta proyectada en el proyecto de desdoblamiento previsto de dicha carretera al mismo tiempo que se ejecute dicha glorieta y tal como se indica en el esquema previsto en el plano O-10 de este proyecto.

Junto con el proyecto de ejecución de las obras de infraestructuras necesarias para el desarrollo del presente Plan Especial de Equipamientos Deportivos, un técnico competente en materia de telecomunicaciones redactará el proyecto de infraestructuras de telecomunicaciones según lo establece el R.D. 401/2.003, de 4 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

La compañía suministradora será la encargada de prestar dicho servicio a partir del punto de entronque facilitado por la misma.

La red estará formada básicamente por una canalización enterrada que se iniciará por una arqueta de registro, y discurrirá por las aceras de la zona ordenada, cubriendo las distintas zonas que se prevén en el presente Plan Especial.

2.9 RECOGIDA DE BASURAS

En la ordenación se ha establecido unos espacios para la ubicación de contenedores selectivos de residuos.

2.10 JARDINERÍA

Se definirá en el Proyecto de 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.

2.11 CONEXIÓN VIARIA, RED INTERIOR Y APARCAMIENTOS

Se cumplen las determinaciones indicadas en el apartado B.7.4.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General referente a las condiciones de diseño de la red viaria en lo referente a itinerarios peatonales (aceras mayores de 1,5 m.) y viales de circulación rodada (>de 9 m.). Los espacios para ubicar los contenedores de basura se dispondrán en la vía pública, sin reducción del ancho de viales ni interrumpiendo el paso de aceras ni ocupando espacios de jardines.

Sus dimensiones mínimas serán de 1,1 m. x 2,2 m. Su nº se calculará a razón de uno cada 30 unidades (viviendas/100 m² de LC) o fracción. El estacionamiento se ha resuelto preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes, superando el 25% de las exigidas. No se supera el 50% del nº total de plazas en los espacios anejos a la red viaria.

El 3 de agosto de 2009 la Dirección General de Carreteras informa sobre este Plan Especial haciendo las siguientes consideraciones que han sido tenidas en cuenta en la elaboración de este documento:

- En relación con los accesos al sector y su delimitación informa favorablemente al acceso planteado mediante la futura glorieta, si bien matiza que la puesta en funcionamiento del área de equipamiento deportivo estará condicionada a la ejecución previa de dicha glorieta puesto que no se admitirá otra solución distinta.

Respecto de la delimitación del sector en los terrenos tangentes a la carretera se informa que es compatible con el estudio informativo del desdoblamiento de la carretera RM-332.

- En relación con las colindancias la línea de edificación se ha establecido a 25 m. del borde exterior de la calzada de la futura carretera desdoblada tal como se indica en el plano de ordenación O-2, donde se puede comprobar que es más restrictivo el límite de 10 m. establecido en todo el perímetro de las parcelas definidas.

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

- En relación con las autorizaciones y permisos para la realización de los accesos, en el caso de que no esté realizado este a la puesta en servicio del complejo deportivo, deberá presentarse antes del inicio de las obras, escrito solicitando autorización para la realización del acceso y obras contiguas y proyecto técnico de dichas obras.

3. Normas Regulatorias

Normas Específicas

3.1.- INTRODUCCIÓN

NORMA 1.- OBJETO

La presente documentación tiene por objeto el estudio y determinación de las normas que hayan de regir las obras de construcción, en general, viales interiores al complejo, edificios, zonas ajardinadas, etc. que se acometerán dentro de los terrenos comprendidos en el presente Plan Especial.

Estas normas constituyen el desarrollo y ampliación de las normas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón; Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Región de Murcia.

La finalidad de las Normas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para permitir un desarrollo ordenado de las edificaciones que se prevén construir en el futuro dentro de los límites del Plan Especial mediante su correcta aplicación.

NORMA 2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

En todos aquellos aspectos no previstos en éstas normas, se estará a las regulaciones que establece la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación

Urbana de 2 de Mayo de 1.975, así como sus Reglamentos, que deberán considerarse como supletorios en los aspectos no previstos en estas normas, y a la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Texto Refundido de 2005).

NORMA 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas normas se aplicarán en todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como al uso de las edificaciones y espacios libres comprendidos dentro de los límites establecidos por el presente Plan Especial.

NORMA 4.- OBLIGATORIEDAD

Las presentes normas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por la administración competente, obligando su vigencia en todo el territorio del Plan Especial, tanto a los organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso, como en cuanto a su aprovechamiento.

NORMA 5.- VIGENCIA

Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de su aprobación definitiva y tendrá vigencia en todo momento y en toda la superficie del Plan Especial, en tanto no sean derogadas o modificadas total y parcialmente, mediante modificación del Plan Especial o con arreglo al Derecho.

3.2.- NORMAS GENERALES

NORMA 6.- DESARROLLO DE LAS NORMAS

Se establecen tres tipos de normas que regularán las obras de construcción del área objeto del presente Plan Especial y que definen los criterios de disposición de las edificaciones en las parcelas o zonas planteadas por el Plan Especial.

- * Normas generales.
- * Normas particulares.
- * Normas complementarias.

Las normas generales son regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las normas particulares establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada uno de las zonas establecidas.

Las normas complementarias se refieren a diversas cuestiones generales que no son aplicables a elementos urbanísticos concretos.

NORMA 7.- LICENCIA Y OBRAS

El presente Plan Especial es de promoción Municipal, adecuándose todas las obras a las normas vigentes actualmente en el municipio. Toda clase de construcciones se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos generales y municipales que a tales efectos rigen.

NORMA 8.- DESARROLLO DEL PLAN DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

Para el desarrollo del presente Plan Especial de Equipamientos Deportivos está previsto, el que se pueda ejecutar de forma simultánea las edificaciones y equipamientos deportivos que conforman todo el complejo con las obras de infraestructura, sin que éstas últimas puedan ser acabadas con posterioridad, a la puesta en funcionamiento de las instalaciones.

a) Previamente al inicio de las obras de construcción, deberá obtenerse la aprobación y su correspondiente licencia municipal de los proyectos que desarrollen las obras prevista, así como la aprobación por aquellos organismos que tengan competencia en esta materia de equipamiento comunitario.

b) Las obras de infraestructura a llevar a cabo, podrán ejecutarse en varias fases según se establece en el Plan de Actuación y según los correspondientes Proyectos de obras de infraestructuras que se vayan elaborando. Necesariamente tendrán que estar terminadas y aptas para su uso las obras de infraestructuras que este ayuntamiento considere necesarias para la puesta en funcionamiento de los proyectos concretos de instalaciones deportivas que en cada momento se desarrollen, siendo éstas las siguientes:

- * Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.

- * Red de alcantarillado para aguas residuales y depuración.

- * Acometida, centros de transformación, distribución de energía eléctrica y alumbrado exterior.

- * Jardinería.

- * Obras de entronque y enlace de todos los servicios con las generales existente.

- * Infraestructura civil de arquetas, cámaras y canalizaciones del entronque y distribución del servicio de telefonía y red de telecomunicaciones.

- * Unión entre la ordenación y la Carretera de Mazarrón y Puerto de Mazarrón (RM-332).

c) La ordenación de volúmenes que se definan en el Proyecto de Edificación no podrán suponer aumento de ocupación del suelo ni de alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan Especial y condicionados por el Plan General de Mazarrón, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Plan Especial de Equipamientos Deportivos.

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

d) MODIFICACIONES: La modificación del presente Plan Especial o los proyectos que lo desarrollen se atenderá a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

e) La actuación urbanística se prevé que se desarrolle en varias fases tal como se define en el Plan de Actuación.

NORMA 9.- OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes a las que han de ajustarse las construcciones que desarrollen los proyectos de ejecución de las obras son las que a continuación se definen mediante los retranqueos y la ocupación:

Retranqueo a lindero: 10 m. en todo el perímetro de la actuación

Retranqueo a viales interiores 4 m.

Ocupación máxima: 40% en cada una de las zonas definidas

3.3.- NORMAS PARTICULARES

NORMA 10.- DIVISIÓN EN ZONAS

Desde el punto de vista de sus funciones, el área objeto de éste Plan Especial regulado por las presentes Normas se ha dividido en diversas zonas:

- a) Equipamientos Básicos Intensivos,
- b) Viales, aceras, aparcamientos y reserva para futura conexión.

Algunas de las zonas definidas están superpuestas con suelos de Protección Arqueológica. En el punto B.5.4.9. del Plan General se define el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica, especificando que "Podrá permitirse, con carácter excepcional, los usos y construcciones autorizados por la Dirección General de Cultura, de conformidad con los planes y programas de los suelos colindantes y siempre que tiendan a la preservación del patrimonio arqueológico municipal.". En el plano O-2 se han reflejado las zonas calificadas como suelo no urbanizable de protección arqueológica de impacto severo según el estudio arqueológico realizado y presentado para su tramitación en la Dirección General de Bellas Artes y de Bienes Culturales. Según informe de esta Dirección General tras la elaboración de un programa de medidas de corrección de impacto sobre el patrimonio arqueológico con antelación a la ejecución de cada uno de los proyectos constructivos se podrían establecer eventuales medidas que hagan compatibles la ejecución de los proyectos y la protección del patrimonio arqueológico.

Se expresan a continuación todas aquellas condiciones reguladoras y determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

ZONA A.- EQUIPAMIENTOS BÁSICOS INTENSIVOS

NORMA 11.- TIPO DE EDIFICACIÓN

Para el caso de equipamientos básicos deportivos, la edificación a ejecutar será de carácter AISLADA. Se encontrarán ubicados en la Zona 1, Zona 2, Zona 3, Zona 4 y Zona 5 definidas en la documentación gráfica adjunta a este Plan Especial.

NORMA 12.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

No computarán las cubiertas, chimeneas, cajas de escalera y espacios no habitables por encima de la altura máxima si bien en soluciones de terrazas se retranquearán 3 metros, y quedarán bajo el ángulo de 45.º desde el suelo de la misma.

La altura máxima de la edificación será de 7 metros y dos plantas, excepto coberturas de carácter singular que por sus características no tenga sentido aplicar esta limitación, en beneficio del uso de estas edificaciones de carácter deportivo, como por ejemplo gradas deportivas y sus coberturas etc.

Para el cómputo de volumen, se medirá la altura máxima desde el baricentro de la planta construida hasta la cara inferior del último forjado. Se permite la ejecución de sótano y semisótano con las siguientes limitaciones:

- No computarán el volumen si no sobrepasa su altura, en cualquier punto de 1,00 m. de altura media desde la rasante oficial del vial definido en el Plan Especial perimetral a las parcelas.

NORMA 13.- EDIFICABILIDAD

- Índice de Edificabilidad global $0,372411 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superficie afectada por el Plan Especial $194.646,42 \text{ m}^2$
- Aprovechamiento global $194.646,42 \text{ m}^2 \times 0,372411 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 72.488,41 \text{ m}^2$ de techo
- Teniendo esto en consideración, la edificabilidad de las distintas zonas que definen esta área de equipamientos intensivos se ha unificado a $0.47 \text{ m}^2/\text{m}^2$,

con una superficie construida de techo de 72.488,41 m² que se concreta en el siguiente cuadro.

CUADRO DE ZONIFICACIÓN					
ZONA		SUPERFICIE			INDICE EDIF.
		%	m2(s)	m2(t)	m2(t)/m2(s)
Z1	EBI	19,05%	37.075,94	17.425,69	0,470
Z2	EBI	5,53%	10.760,33	5.057,36	0,470
Z3	EBI	28,60%	55.669,37	26.164,60	0,470
Z4	EBI	13,51%	26.306,18	12.363,90	0,470
Z5	EBI	12,55%	24.418,84	11.476,85	0,470
VIARIO	SV	19,91%	38.752,27		
Reserva conexión	SV	0,85%	1.663,50		
TOTAL		100,00%	194.646,42	72.488,41	

NORMA 14.- USOS PERMITIDOS

- Serán los permitidos en las Normas Urbanísticas del Plan General en el apartado 10 Zona de Equipamientos Básicos Intensivos (EBI).

- Y cualquier infraestructura básica del Plan Especial (centros de transformación, estación de bombeo, balsas de riego, ...), o infraestructura viaria necesaria para el desarrollo y conexión con la ordenación estructural del Plan General en tramitación.

NORMA 15.- USOS INCOMPATIBLES

Los usos incompatibles serán:

- Residencial,
- Industrial,
- Equipamiento Terciario,
- Equipamiento Recreativo.

Sin que con ello se contradiga lo establecido P.G.O.U de Mazarrón.

ZONA B.-VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS

NORMA 16.- CONCEPTO Y ORDENACIÓN

El presente Plan Especial define unos viales, aceras y zonas de aparcamientos para ordenar las distintas zonas que forman el complejo deportivo y permitir el acceso al mismo, para el uso de las instalaciones y disfrute de los eventos deportivos que se realicen.

La glorieta de acceso al Sistema General de Equipamientos Deportivos al que hace referencia el presente Plan Especial, se obtendrá por vía ocupación directa o por expropiación.

3.4.- NORMAS COMPLEMENTARIAS

NORMA 17.- TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

Se permitirán transferencias de edificabilidad entre parcelas de distintas zonificaciones, por ser los terrenos afectados por el Plan Especial de dominio público, y por tanto no se generarán problemas de aprovechamiento.

NORMA 18.- COMPATIBILIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Todas las zonas se compatibilizarán con las infraestructuras básicas necesarias para el funcionamiento correcto del complejo deportivo.



NORMA 19.- DISPOSICIÓN FINAL

Independientemente de las Normas aquí establecidas, se deberán contemplar aquellas que le sean de aplicación del P.G.O.U de Mazarrón.

Contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de DOS MESES, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia; asimismo, con carácter potestativo, en el plazo de UN MES podrá presentarse Recurso de Reposición ante el órgano que lo ha dictado. Sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Mazarrón, 20 de enero de 2010.—El Alcalde-Presidente, Francisco Blaya Blaya.