

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

### **197 Anuncio de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) y del Programa de Actuación del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo).**

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de Julio de 2014, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) y el Programa de Actuación del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo); tramitado en este Ayuntamiento a instancia de Ginés y D.<sup>a</sup> Trinidad Carvajal López, según documentos redactados por el arquitecto Juan García Carrillo, de fecha junio-2014.

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 30/92, se publica a continuación el texto de la normativa urbanística del citado plan, 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:

“Normas urbanísticas

Normas generales, conceptos y terminología.

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.

#### **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.

## NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

## 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

| Decreto 48/1998 y Ordenanza Municipal. Valores límite en el medio ambiente exterior  |                                    |           |
|--|------------------------------------|-----------|
| USO DEL SUELO  | NIVEL DE RUIDO PERMITIDO Leq dB(A) |           |
|  | Día (1)                            | Noche (2) |
| Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centros de cultura, etc.), espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales | 660                                | 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  | 775                                | 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

| Tipos de área acústica |  | Índices de ruido, dB(A) |                |                |
|------------------------|--|-------------------------|----------------|----------------|
|                        |  | Ldía                    | Ltarde         | Lnoche         |
| 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. |                         |                |                |

#### 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.

#### 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.)

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

#### 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.

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

### CONCEPTO Y REGÍMENES.

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.

### 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.

### 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."

#### 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.

#### NORMAS DE URBANIZACIÓN.

##### 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 determinar 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:

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.

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. Esto deberá ser contemplado en el proyecto de urbanización.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

## SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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\_549.

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.

#### 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%.

#### 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.

#### 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 conductos 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).

#### 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 el artículo 8 de la Ley 5/1.995.

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

- Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general
- 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.

#### LEY 5/1995 DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD GENERAL

##### "Artículo 8.- Planeamiento urbanístico.

1. El Plan Parcial garantiza la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público.

2. De igual modo, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias cumplirán lo especificado en el punto anterior, y, al ejecutar las determinaciones contenidas en los planes, eliminarán, de acuerdo con lo señalado en las disposiciones de desarrollo de la presente Ley, las posibles barreras que puedan tener su origen en los propios elementos de urbanización, o en el mobiliario urbano, tanto en planta como en alzado.

3. Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres permite su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.

4. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, se adaptan de modo gradual a las reglas y condiciones establecidas.

##### **Artículo 9.- Elementos de urbanización.**

Las disposiciones sobre el diseño de los elementos de urbanización, entendidos como cualquier componente de las obras de urbanización referentes a pavimentación, alcantarillado, saneamiento, distribución de la energía eléctrica, abastecimiento y distribución de agua y todas aquellas que materialicen las

indicaciones del ordenamiento urbanístico, se desarrollan reglamentariamente, cumpliendo las siguientes condiciones:

Anchura mínima de los itinerarios peatonales existentes, como aceras u otros, de 1,50 metros.

La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido es superior 4,00 metros y en las de dos sentidos superior a 7,00 metros.

#### **Artículo 10.- Mobiliario urbano.**

Señales verticales. Los elementos verticales de señalización e iluminación se sitúan de forma que no constituyan obstáculo para invidentes y personas con movilidad reducida.

1. Amueblamiento urbano. Todo tipo de elementos de amueblamiento y uso público, tales como asientos, cabinas, fuentes, papeleras, kioscos, u otros elementos de esta naturaleza se diseñan y ubican de forma que no constituyan obstáculo para el desplazamiento de personas con limitaciones.

2. Las especificaciones técnicas de diseño y ubicación del mobiliario urbano son las que reglamentariamente se establezcan, ubicándose de tal manera que permiten un espacio libre de circulación para viandantes con una anchura mínima de 1,20 metros y una altura mínima de 1,75 metros.

3. Protección y señalización. Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatona (zanjas, andamios o análogos) queda señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación, de manera que son advertidas con antelación por personas con movilidad reducida.

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

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

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

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

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

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.

Artículo 4. Accesibilidad en edificios de uso privado residencial:

En cumplimiento de este artículo, y tal y como se justifica en los siguientes apartados "en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano".

#### BARRERAS EN EXTERIORES

#### 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 señalarán 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 antiaparcamiento 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.

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN.

##### 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 PGMO 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).

El RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN del PAU es el siguiente:

TIPOLOGÍA:

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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

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

#### 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.

#### USOS PORMENORIZADOS

a).- En parcelas edificables calificadas como RESIDENCIAL

#### USOS PERMITIDOS:

Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada Vivienda colectiva

Aparcamiento y anexos propios de edificación residencial. Aquellos otros usos considerados compatibles por el PGOU Verde privado

USOS NO PERMITIDOS:

Industrial en cualquiera de las situaciones.

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 3.ª 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

NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

RESIDENCIAL -RUU

- CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o en hilera o viviendas colectivas en bloque abierto, en disposición libre con espacios ajardinados privados en los retranqueos.

- SUPERFICIE:

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

- USOS:

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

- EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:

La edificabilidad total para las parcelas residenciales es de 6.366,69 m<sup>2</sup>t

- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

El coeficiente de edificabilidad destinada a residencial es de 0,79 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 y, en su caso, los nuevos viales privados interiores a la manzana, se ordenarán mediante el correspondiente Proyecto de edificación respetando los parámetros que dicta la presente ordenanza.

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 o las diferentes agrupaciones de viviendas que constituyen según el proyecto un único bloque construido, ya sean éstas unifamiliares en hilera entre medianeras o colectiva en bloque abierto.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima, 2 plantas (7 metros)

Parcela mínima, 100 m<sup>2</sup> (excepto para viviendas unifamiliares aisladas que se establece en 250 m<sup>2</sup>).

Frente mínimo de parcela 6 m.

Retranqueos Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a viario público y a todos los linderos.

Para viviendas unifamiliares adosadas, la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, respetando un retranqueo mínimo de 3 metros a cualquier lindero público o privado, (salvo acuerdo entre propietarios en el caso de lindero privado, donde se permitiría el adosamiento).

Para viviendas colectivas en bloque abierto la edificación se podrá disponer con libertad de posición dentro de la superficie ocupable con espacios ajardinados en los retranqueos, respetando un retranqueo mínimo de 3 metros cualquier lindero público o privado.

Fondo edificable, Libre

Ocupación máxima, 70% de la superficie de la parcela

Otras, El número máximo de viviendas por parcela será de 1.

Siendo el número máximo de viviendas permitido de 57, generando una densidad de 14,77 viv/ha.

- 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, según las siguientes condiciones:

(i) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,20 m. indistintamente con elementos ligeros y transparentes u opacos y sólidos.

## TERCIARIO / TURISTICO -ZTT

## - CONCEPTO:

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 la indicada en los planos de ordenación.

## - USOS:

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

## - EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:

La edificabilidad total para las parcelas terciario/turísticas es de 6.366,69 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)

En el caso de destinarse a uso hotelero la altura máxima de la edificación pasará a ser de 3 plantas (10 m.) según se indica en las condiciones particulares del uso hotelero en el punto B.5.3.4.5. EQUIPAMIENTOS TERCIARIOS de las Normas Subsidiarias de Mazarrón.

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, según las siguientes condiciones:

(i) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,20 m. indistintamente con elementos ligeros y transparentes u opacos y sólidos.

## 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

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.

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."

A continuación se indica el índice de planos incorporados al citado documento de planeamiento:

- I-1. SITUACIÓN
- I-2. TOPOGRÁFICO
- I-3. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I-4. CATASTRAL
- I-5. PLANEAMIENTO VIGENTE, PGM
- I-6. PLANEAMIENTO VIGENTE, PAU
- I-7. CESIONES DOTACIONALES, PAU
- O-1. CESIONES DOTACIONALES
- O-2. ORDENACIÓN
- O-3. ESTRUCTURA VIARIA
- O-4. CIRCULACIÓN 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 PUBLICO
- O-13. RED DE TELECOMUNICACIONES
- O-14. SUPERPOSICIÓN SOBRE CATASTRAL
- O-15. SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE
- O-16. RED DE RIEGO
- G-1. GESTION

Contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la Región de Murcia; sin perjuicio de que, con carácter potestativo, pueda interponerse Recurso de Reposición, en el plazo de un mes, ante el órgano que lo ha dictado.

Mazarrón, 22 de septiembre de 2014.—El Alcalde-Presidente, Francisco García Méndez.