

PLAN PARCIAL DE ORDENACION MUNICIPAL DEL POLIGONO "LA VIÑA"

PROPIETARIO: DOÑA PILAR SOUBRIER ZARAGOZA

EMPLAZAMIENTO: ZONA DE RESERVA DE LA TORRECILLA
(LORCA)

ANTECEDENTES:

Doña Pilar Soubrier Zaragoza es propietaria de una importantes extensión de terreno sito en la zona de reserva urbana de la Torrecilla, con una extensión superficial, en lo que se refiere a la zona comprendida dentro del perímetro de dicha zona de reserva, de 62.208 m². El número de viviendas que con arreglo a las normas del Plan General pueden ser ubicadas en este polígono sobrepasan ampliamente la de 225 viviendas que constituyen la célula vecinal, considerada como elemento mínimo para ser objeto de la redacción de un plan parcial. En total 1300 viviendas, constituyendo una Unidad Vecinal.

Por otra parte en el plan de etapas del Plan General de Ordenación de Lorca, la urbanización de la zona en la que está ubicado el polígono en cuestión, se fija dentro de la primera etapa, pero además, según el párrafo segundo del artículo 12 de la Ley de Régimen del Suelo, al comprometerse la propiedad a sufragar íntegramente los gastos de urbanización, así como la cesión de parques y jardines y terrenos viales, le dá derecho a solicitar se declare de interés inmediato la urbanización, sin atenerse al orden de prelación fijado en el correspondiente "Plan de etapas", e igualmente a la percepción del 80 % de las cuotas del tesoro de la Contribución Territorial urbana con sus recargos y al importe de los arbitrios locales ordinarios y extraordinarios que recargarán sobre las futuras construcciones, durante los primeros 10 años, contados a partir del inicio de la tributación correspondiente en cada uno de los edificios que se vayan a construyendo, artículo 189, párrafo 1 de la ley de Régimen del Suelo, pudiendo enajenar estos beneficios a los futuros

propietarios de los edificios, con exención del 90 % de Derechos Reales y Timbre por esta transmisión, y exención total de estos impuestos en el acto de la 1ª enajenación de los terrenos aludidos, artº 193, párrafos 2, a y 1,d respectivamente.

Por todo lo cual la citada señora pretende la urbanización de los terrenos de referencia para que puedan adquirir la calificación de solares y ser destinados a la edificación, y por ello ha conferido al arquitecto que suscribe el honroso encargo de redactar el presente plan parcial de ordenación urbana, el cual se remite a la aprobación de los organismos competentes.

GENERALIDADES

La presente Memoria justificativa de la ordenación, es uno de los documentos integrantes del presente plan parcial de ordenación municipal del polígono de referencia, sito en la zona de reserva urbana de La Torrecilla (Lorca), en el lugar especificado en los planos de situación correspondientes.

Los restantes documentos del plan parcial son los señalados en la ley de 12 de mayo de 1.956, del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que se citan a continuación:

Planos de información a escala 1:3000

Planos de proyecto a escala 1:1.000, con las distintas delimitaciones de perímetros de zonas.

Trazado viario con los correspondientes perfiles y espacios libres.

Idem. Del esquema de los servicios de agua, luz y alcantarillado, así como pavimentaciones, aceras, aparcamientos, etc.

Ordenanzas reguladoras del uso de los terrenos, en cuanto a volúmenes, destino y condiciones sanitarias y estáticas de las construcciones en cada zona, ateniéndose en todo a las normas emanadas del Plan General de Ordenación Urbana de Lorca.

DESCRIPCION DEL SUELO

Está constituido por la ladera Sur de una serie de estibaciones, surcadas por vaguadas de la sierra denominada "La Peñarrubia", con una extensión superficial de 62.208 m², antes citada y con una composición a base de margas calcáreas y yesosas semi-compactas, lo que constituye un magnífico firme para las construcciones futuras.

DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

Dos premisas fundamentales han presidido en la composición de la ordenación: el eje Nordeste-Suroeste de la carretera N-340 de Cádiz y Gibraltar a Barcelona, que limita el polígono por la zona Sur y la urbanización de las viviendas construidas por la Caja de Ahorros del Sureste de España y la Obra Sindical del Hogar, denominadas "Casas baratas" contiguas a él por su límite derecho, mirando desde la carretera.

En relación con ambas premisas, surge como ordenación más lógica la de una vía colectora central, normal a la carretera y otra serie de vías locales paralelas a ella. Todas ellas cortadas a 90 ° por otra serie de vías locales.

De esta forma el conjunto queda muy similar al ya existente contiguo a él, citado anteriormente.

Se disponen en la vía colectora central unos ensanches los cuales componen 2 plazas, una en la zona intermedia, constituyendo un elemento cerrado y la otra en la zona Sur, recayente a la carretera, en la cual se ubica el subcentro comercial, correspondiente a la unidad vecinal que constituye el polígono en cuestión. La elección de este emplazamiento coincide casi exactamente con la señalada en el Plan General.

Hay una serie de calles locales que terminan en fondo de saco, con el correspondiente ensanchamiento posterior.

Por último en la zona derecha y superior, mirando desde la carretera se ubica el jardín de infancia, desfasado de toda posible circulación rodada y con las dimensiones preceptuadas en el artº 2º, párrafo g de la vigente Ley de Régimen del Suelo, ascendiendo a un total de 6.221 m². Y contiguo a él, la reserva para el conjunto escolar.

ZONIFICACION

Se delimitan dentro del polígono 3 zonas según la densidad y tipos de edificación previstos.

- a) zona Sur, contigua a la carretera
Edificabilidad: edificación cerrada 8 m³/m².

- b) zona Intermedia
Edificabilidad: edificación semi-abierta 6 m³/m².

- c) zona Norte o Superior
Edificabilidad: edificación abierta 3 m³/m².

Edificabilidad media del polígono: 5 m³/m².

DESCRIPCION DE LAS OBRAS A REALIZAR

Se prevé la total explanación de los terrenos. En los planos de información se aprecia el actual estado del suelo. En los planos de la urbanización quedan especificadas las nuevas rasantes. Con la superposición de los perfiles transversales, se ha cubicado el total movimiento de tierras. Igualmente se proyecta la construcción de aceras, la pavimentación de calzada, la construcción de las redes de agua potable con sus correspondientes bocas de riego, la red de aguas sucias, proyectada por el sistema unitario y las conducciones eléctricas, con la red de alumbrado público y la red de alumbrado privado. Por último en el parque infantil, se prevén zonas de esparcimiento y juego de niños y otras zonas de arbolado y jardinería.

Las condiciones por las que se han de regir estas obras, toman como base las normas 2'5 en sus apartados a), b) c) d), y e), de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Lorca.

PLAN DE ETAPAS

Siguiendo las normas emanadas de la propiedad, se ha previsto una financiación escalonada para que con el producto de las ventas de las zonas urbanizadas, pueda acometerse la urbanización de las zonas restantes, y no sea preciso un desembolso inicial acusado.

Parece lógico que el plan de etapas se relacione con el de zonificación, pero sin perder de vista el mercado de solares, que puede suscitar primeramente, no sólo la zona 1ª de edificación cerrada, sino, tal vez, zonas posteriores, de una menor densidad, y a un precio más asequible. Por otra parte, la edificación posterior revalorizará las zonas centrales.

Por todo lo cual se establecen 3 etapas. En la primera se explana todo el conjunto, se urbaniza toda la zona sur y la vía principal colectora.

En la 2ª etapa se urbaniza la zona Norte y se construye el parque infantil.

En la 3ª etapa, se urbaniza la zona interior media.

Estas dos últimas etapas se financian ampliamente con la venta de solares de la primera, por lo que la propiedad sólo prevé fondos para esta primera.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

Los índices unitarios por M/2.- quedan fijados de la siguiente forma:

40 pesetas M/2. en la apreciación de este índice general han sido tenidas en cuenta las obras, que a continuación se especifican:

Explanación, aceras, calzadas, agua potable, aguas sucias, red de alumbrado público, con su iluminación correspondiente, y alumbrado privado y construcción del jardín infantil.

Total de M/2 de la Urbanización 62.208,00

Total M/2 de cada una de las zonas:

Zona Sur 28.226,25

Zona Intermedia 13.668,25

Zona Norte 14.092,50

Total de M/2 de cada una de las etapas

Etapa 1ª	Zona Sur, más calle colectora	30.146,25
Etapa 2ª	Zona Norte más parque infantil	20.313,50
Etapa 3ª	Zona Intermedia	11.748,25

MONTANTES DE CADA UNA DE LA ETAPAS.-

Etapa 1ª	30.146,25 x 40,00 ptas. M/2	=	1.205.850,00 pts
Etapa 2ª	20.313,50 x 40,00 ptas. M/2	=	812.540,00 pts
Etapa 3ª	11.748,25 x 40,00 ptas. M/2	=	469.930,00 pts

	<u>TOTAL.....</u>	=	<u>2.488.320,00 pts</u>

Indices unitarios de venta de solares en cada una de las zonas.

Zona Sur 500 ptas. M/2

Zona Intermedia 400 ptas. M/2

Zona Norte 300 ptas. M/2

Importe de la venta de la Etapa 1ª, 7.243.500,00 ptas.

Muy superior al importe de las obras de urbanización de las etapas 2ª y 3ª.

La propiedad acredita con documentación anexa la posibilidad de financiación de la etapa 1ª, con los medios económicos financieros que quedan afectos a su ejecución.

ORDENANZAS REGULADORES DEL USO DE LOS TERRENOS EN CUANTO A VOLUMENES, DESTINO Y CONDICIONES SANITARIAS Y ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES EN CADA UNA DE LAS ZONAS.

Todas las construcciones y elementos naturales que se hayan de construir lo harán de acuerdo con las normas emanadas de las presentes Ordenanzas, las cuales se supeditan y son complementarias a la Normas de suelo de reserva urbana del plan general de ordenación de Lorca.

Quedan divididas en los siguientes títulos:

Título I - Zonificación

Título II - Tramitación

Título III - Condiciones generales de Volumen y tipos de edificaciones.

Título IV - Condiciones generales de uso.

Título V - Condiciones generales sanitarias.

Título VI - Condiciones generales estéticas.

TITULO I- ZONIFICACION

Artº 1º.- Definición.- Constituye el suelo del polígono los terrenos que comprende el presente Plan Parcial, con los límites especificados en los planos correspondientes.

Artº 2º.- Se divide el suelo en las siguientes zonas:

Zona Sur, tiene forma trapezoidal, con una base apoyándose en la carretera número 340 de Cádiz y Gibraltar a Barcelona, y la superior a una distancia de la 1ª de 107,50 mts. Su superficie es de 28.226,25 m2.

Zona Intermedia, tiene forma trapezoidal con una base, la Sur coincidente con la Norte de la Zona Sur y la Superior a una distancia de 63,50 mts. de la anterior. Su superficie es de 13.668,25 m².

Zona Norte, tiene igualmente forma trapezoidal, con sus bases, la Sur coincidente con la Norte de la Zona Intermedia, y la base Norte, coincidente con el perímetro de la zona de Reserva de Torrecilla en el plan general y a una distancia de aquella de 66 mts.

TITULO II.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACION DE LICENCIAS

Artº 3º.- Están sujetas a licencia municipal previa: las parcelaciones y reparcelaciones, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, ampliación, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes. La primera utilización de los edificios y el cambio de uso de los mismos, la demolición de construcciones y la colocación de carteles visibles desde las vías de tránsito.

Artº 4º.- Para solicitar dichas licencias el peticionario deberá presentar el correspondiente proyecto suscrito por facultativo legalmente autorizado y visado por el Organismo oficial correspondiente. Estos documentos deberán igualmente ir firmados, como aceptación en todas y cada una de sus partes, por el peticionario.

Artº 5º.- El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en el reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

Artº 6º.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en el caso en que el peticionario va a algún órgano del Estado, entonces el titular del mismo, dará cuenta al Ayuntamiento de las obras en cuestión, y el Ayuntamiento deberá notificarle la conformidad o disconformidad con los planes de ordenación. En caso de

disconformidad, la ejecución de ellas se someterá a decisión del Consejo de Ministros.

TITULO III.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y TIPOS DE EDIFICACIONES.

Artº 7º.- Tipos de edificación admitidos.

Contenido: Comprende el presente título las siguientes especificaciones: Tipos de edificación, volúmenes en relación con ellas, alineaciones y rasantes, alturas de la edificación.

Los tipos de edificación admitidos son:

Edificación cerrada.

Edificación semi-abierta

Edificación abierta.

Artº 8º.- Definición de los tipos admitidos:

Edificación cerrada, es edificación intensiva, que tiene alguna habitación vividera abierta a espacio cerrado (patio) cuya relación entre diámetro de círculo inscrito (D) y altura (H) de la edificación sea inferior a 1/2; $D/H < 1/2$

Edificación Semi-abierta o de transición: Es la edificación semi-intensiva, con doble o triple o quíntuple crujía con alguna habitación vividera abierta a espacio cerrado (patio) cuya relación entre diámetro de círculo inscrito (D) y altura (H) de la edificación, esté comprendida entre 1/2 y 1; $1/2 < D/H < 1$

Edificación abierta.- Es la edificación extensiva que tiene todas sus habitaciones vivideras abiertas a espacios abiertos cuya relación entre diámetro de círculo inscrito (D) y altura (H) de la edificación va igual o superior a 1; $D/H > 1$

La altura H se medirá, desde el suelo inferior del espacio cerrado o abierto hasta la coronación del pretil de la azotea si éste es macizo o hasta la parte superior de la cornisa, caso de no existir dicho pretil o ser diáfano.

Artº 9º.- Volúmenes admitidos en relación con los tipos de edificación y la zonificación:

Edificabilidad en edificación cerrada 8 m³/m²

Edificabilidad en edificación semi-abierta 6 m³/m²

Edificación en edificación abierta 3 m³/m²

Edificabilidad media 5 m³/m²

Zona Sur.- Edificación cerrada, parcelas con fachadas paralelas a carretera con un fondo de 22 m. pudiendo edificar sólo 18 metros de profundidad, con los 4 m. posteriores sin edificar y con los 4 de la edificación opuesta recayente a la calle paralela siguiente, se constituye el patio de manzana de 8 m. de anchura. Esta limitación en las facultades dominicales debe escriturarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas recayentes a calles normales a carretera, tendrán un ancho de 10 m. pudiendo dar luces al patio de manzana, a excepción del bloque comprendido entre las calles 6 y 7, que deja un patio interior de 8 m. y se edifican 14 m.

Los patios interiores tendrán un diámetro del círculo inscrito igual o mayor que 1/5 de la altura de la edificación recayente a este patio medido en forma similar al artículo anterior y lado mínimo de 3 m.

Estos patios interiores podrán ser mancomunados, pero para que el patio resultante pueda acogerse a las medidas mínimas antes citadas, será preciso que se escrete e inscriba

en el Registro la condición que fija la situación del patio, para que sean coincidentes los semipatios correspondientes.

A efectos de los voladizos o balcones, dentro de los patios, el diámetro a que se hacía mención anteriormente, tendrá que ser considerado como diámetro, no de un círculo, sino de un cilindro que pueda inscribirse en el interior del patio.

En caso de patios mancomunados con diferentes alturas, se contará la media de las reales recayentes.

Una vez alcanzada la altura máxima, y caso de la posibilidad de adición de nuevas plantas, si ello permiten los índices de edificabilidad establecidos, será preciso el retranqueo de las nuevas fachadas recayentes a los patios, de forma que un plano inclinado que parta hacia arriba desde la cornisa inferior, con inclinación de 45° no encuentre a las nuevas fachadas.

Alturas permitidas.-

Manzanas A y B a 5 plantas y 16 m. de altura, a excepción de las zonas recayentes a la calle 1 que serán de 4 plantas y 12 m. Se sigue manteniendo la altura de 5 plantas en las esquinas de la citada calle 1 con la calle 5, en una profundidad de 12 m. aproximadamente, pero será preciso que el cambio de altura o desfasamiento no se produzca en una medianería para que pueda ser tratado como fachada. Es decir, las manzanas A y B en sus fachadas recayentes a calle 1, tendrán altura de 12 m. a excepción de las dos zonas contiguas a la calle 5, las cuales tendrán 5 plantas y 16 m. en una longitud de 12 m. cada una.

Manzana C, 5 plantas y 16 m.

Manzana D y E, 4 plantas y 12 metros.

La variación del número de plantas con respecto a las máximas antes citadas, será de dos como máximo, en toda la zona.

Zona Intermedia.- Edificación semi-abierta, parcelas con fachadas paralelas a carretera con un fondo de 12 m., con los 4 m. posteriores sin edificar y con los 4 de la edificación opuesta recayente a la calle paralela siguiente, se constituye el patio de manzana de 8 m. de anchura. Esta limitación en las facultades dominicales debe escriturarse e inscribirse en el registro de la Propiedad.

Quedan prohibidos los patios interiores y la edificación es de doble crujía con la fachada posterior recayente al patio de manzana.

Las alturas máximas permitidas en toda la zona son de 4 plantas y 12 m. y la altura mínima de 2 plantas.

Zona Norte.- Edificación abierta con calles en fondo de saco normales a carretera; anchura de manzana 24 m. de los cuales los últimos cuatro posteriores, deben dejarse sin edificar para formar con los 4 que deja el edificio recayente a la calle antigua, los 8 m. del patio de manzana. Estas limitaciones en las facultades dominicales deben igualmente inscribirse y escriturarse en el Registro de la Propiedad.

La altura máxima permitida es la de 2 plantas, y la mínima de 1 plantas.

Artº 10º.- Alineaciones y rasantes.- Las alineaciones y rasantes a las que deben supeditarse todas las edificaciones, son las que se fijan en los planos correspondientes. Será preciso antes del comienzo de obras y después de obtenida la correspondiente licencia municipal, proceder al replanteo y tira de cuerdas, por las que quedarán fijadas las correspondientes alineaciones y rasantes, de las cuales se levantará el acta correspondientes que quedará como constancia de dicho replanteo, suscrita por la propiedad y los técnicos municipales.

TITULO IV.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO

Contenido: comprende el presente título las siguientes especificaciones:

Uso de vivienda

Uso de Industria

Uso de garaje y estacionamiento

Uso público

USO DE VIVIENDAS

Artº 11º.- Se permiten las viviendas en segunda categoría (vivienda colectiva) y en primera categoría (unifamiliar) solamente en Zona Norte.

Artº 12º.- Uso de industria. Definiciones y clasificaciones:

Industria de 1ª categoría: Sin molestias para las viviendas; se caracterizan por constituir actividades artesanas o de comercio o talleres de carácter familiar o individual.

Industrias de 2ª categoría: Compatibles con las viviendas, comprende talleres o pequeñas industrias, que producen algunas molestias, tolerables en mayor o menor grado.

Situaciones comunes a las dos categorías: En relación con la ubicación:

Primera situación: Edificios de viviendas.

Segunda situación: En naves o edificios exclusivos, ubicados en patios de manzana o parcelas interiores, sin recaer fachadas a vía pública.

Situaciones referidas a cada una de las categorías: en relación con el tipo de industria y su nivel sonoro.

1ª CATEGORIA:

<u>Situación</u>	<u>Sup. Máx.</u>	<u>Potencia Máx.</u>	<u>Nivel sonoro</u>
1ª	100 m ²	1 CV.	45 dc.
2ª	200 m ²	3 CV.	45 dc.

2ª CATEGORIA:

<u>Situación</u>	<u>Sup. Máx.</u>	<u>Potencia Máx.</u>	<u>Nivel sonoro</u>
2ª	500 m ²	10 CV.	50 dc.
3ª	1.000 m ²	20 CV.	50 dc.

Artº 13º.- Usos permitidos para la industria. Se permite la categoría 1ª, en situación 1ª y 2ª, la categoría 2ª en situación 2ª

Artº 14º.- Uso de garajes y estacionamientos.
Definiciones:

Se establecen las siguientes categorías:

1ª categoría: garaje de uso particular

2ª categoría: garaje para uso colectivo

3ª categoría: garaje industrial.

Los garajes de 1ª categoría solo se admiten anejos a viviendas unifamiliares con una superficie máxima de 50 m²; por tanto solamente en la Zona Norte.

Los garajes de 2ª categoría se admiten en las siguientes situaciones:

Situación 1ª: en planta baja de viviendas colectivas.

Situación 2ª: en sótanos de viviendas colectivas.

Situación 3ª: en patios de manzana.

Situación 4ª: en edificios independientes.

Se permite la 2ª categoría en situaciones 2ª y 3ª en todo el polígono.

Artº 15º.- Uso público. Definiciones y clasificaciones:

1º.- Residencial: hoteles, pensiones, etc.

2º.- Espectáculos; teatros, cines, plazas de toros, etc.

3º.- Salas de reunión; cafés, restaurantes, salas de baile.

4º.- Religiosos; Iglesias, capillas, conventos, etc.

5º.- Cultural; edificios de enseñanza, museos, bibliotecas, salas de conferencias, etc.

6º.- Deportivo; campos de deportes, locales deportivos

7º.- Beneficio sanitario: hospitales, asilos, clínicas, dispensarios, etc.

8º.- Comercial.

Clasificación con arreglo al porcentaje de superficies del edificio destinado al uso público:

Categoría especial 100%.

Categoría 1ª, más del 50%

Categoría 2ª, más del 30%

Categoría 3ª, menos del 30%

Situaciones:

Situación 1ª: En emplazamientos singulares previstos en el esquema del Plan General.

Situación 2ª: En los centros comerciales de la Unidad urbanística de barrio.

Situación 3ª: En los subcentros comerciales de la unidad urbanística parroquial o vecinal.

Situación 4ª: Difundida en los núcleos de vivienda.

Artº 16º.- Usos públicos permitidos. Todos los anteriormente citados, dentro de las categorías, 2ª, 3ª y la situación 3ª solamente para los edificios con fachada recayente a la plaza central en que termina la calle colectora principal; categoría 3ª y situación 4ª para el resto de los núcleos de viviendas de todo el polígono.

TITULO V. DE LAS CONDICIONES GENERALES SANITARIAS.

Artº 17º.- Definiciones. Se considera vivienda exterior la que tenga huecos a una calle o plaza; que recaiga a un espacio libre unido a una calle o plaza o espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro, siempre que se verifique: a) que la abertura sea como mínimo de 5 m. de anchura, b) que la profundidad sea igual o menor que vez y media la altura; que dando a un espacio cerrado cumpla la condición que para una vivienda determinada, la anchura de aquel sea como mínimo los 2/3 de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación que marquen la ordenanzas en el muro opuesto

Artº 18º.- Quedan prohibidas las viviendas interiores.

Artº 19º.- Se limita la longitud mínima de fachada recayente a calle o espacio que cumpla las condiciones anteriormente especificadas, a 6 metros. Las superficies de terreno cuya dimensión de fachada sea inferior a la anteriormente especificada, no serán consideradas como parcelas edificables.

Artº 20º.- Se autorizarán las chimeneas de ventilación estáticas de los cuartos de aseos, tipo "Shunt" o patinillos de ventilación con superficies comprendidas entre 1/2 y 1 m². o superiores a ellas.

Artº 21º.- Como normas complementarias son de aplicación todas las especificadas en la Orden de 29 de febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación. Condiciones higiénicas mínimas.

TITULO VI.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE INDOLE ESTETICA.

Artº 22º.- La composición estética es libre en todas las zonas.

Lorca, mayo de 1.967
EL ARQUITECTO