

- a) Memoria justificativa y explicativa.
- b) Planos de información.
- c) Planos de proyecto.
- d) Esquemas de servicios.
- e) Ordenanzas reguladoras.
- f) Cuadro de distribución de superficies.
- g) Programa de actuación.

DILIGENCIA.- Que se extiende para hacer constar que el presente Plan Parcial de Ordenación "Playasol 7", en Bolnuevo, que consta 44 hojas (incluidos los planos), selladas y rubricadas por mí, fué aprobado inicialmente por el M. I. Ayuntamiento Pleno, el día 14 de Febrero de 1.979.

Mazarrón, a 15 de Febrero de 1.979.

El Secretario,



MEMORIA EXPLICATIVA ADICIONAL, REFERENTE AL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS TERRENOS LLAMADOS " ZONA RESIDENCIAL MAR AZUL DE MAZARRON " EN BOLNUEVO (Murcia).



Todos los documentos referentes a dicho plan de ordenación parcial fueron presentados por el arquitecto que suscribe, en la segunda mitad del año 1.966, y, tras la tramitación reglamentaria, aprobado el expediente de urbanización por la Comisión Provincial de Urbanismo de Murcia el día 11 de enero de 1.967.

Hay que aclarar aquí, que, para el estudio de dicho Plan, le fué facilitado por la Propiedad al Arquitecto que suscribe, por parte de la Propiedad, un plano topográfico, con curvas de nivel, a escala 1:500. Dada la escala y el detalle, así como la firma de un topógrafo, se dió por bueno el plano, estudiándose el Plan de Ordenación Parcial partiendo de dicho documento, y siendo aprobado de esa forma.

Posteriormente sucedieron dos hechos:

1) La parcela cambió de propiedad.

2) Se presentó un Proyecto de Urbanización por parte de un compañero, el Arquitecto Demetrio Ortuño Yáñez. partiendo de un nuevo plano topográfico, levantado esta vez, como ha podido comprobarse, sobre el terreno. Fué entonces, cuando se comprobó que el plano inicial que sirvió de base para el Plan Parcial difería, no substancialmente, pero sí lo suficiente de la realidad, para que fuese necesario hacer un reajuste de dicho Plan, para adecuarlo a este nuevo plano topográfico, esta vez el verdadero,

y conseguir así un documento veraz de un Plan de Ordenación Parcial ya aprobado.

Como se puede ver, comparando ambos documentos, las variaciones han sido lo suficientemente escasas para no influir más que en pequeños detalles en el desarrollo total.

Así, han permanecido invariables:

- a) La Memoria justificativa.
- b) Las Ordenanzas reguladoras.

Por otra parte y dado el tiempo transcurrido, así como el cambio de Propiedad, ha aprovechado el Arquitecto que suscribe para

- 1) Adecuar los documentos al nuevo Propietario.
- 2) Cambiar la forma de tratamiento de las aguas sucias -- (antes por estaciones depuradoras) por existir hoy ya, en el pueblo de Bolnuevo, una red de saneamiento con su correspondiente tratamiento, y calculada para absorber plenamente la de la Urbanización " Mar Azul ".
- 3) El suministro de agua (anteriormente por pozo-cisterna) se trae ahora por medio de una acometida, propiedad de la nueva Sociedad propietaria, con lo que se ha podido elevar de (150 litros por persona y días, antes) a 200 litros por día y persona.
- 4) Asimismo, por existir hoy ya una Empresa suministradora de energía eléctrica, se encargará ésta, con sus Normas, de proyectar las nuevas instalaciones, si bien, partiendo de las ideas generales previstas en el Plan Parcial.

5) Dado el tiempo transcurrido, el cambio de Propiedad, y el hecho de que los propietarios iniciales no llevaron a cabo el Proyecto, se ha ajustado el Programa de actuación a las nuevas fechas, pero sin cambiar sus circunstancias y características.

Y finalmente, comparando el Plan de Ordenación Parcial ya aprobado, con su nueva adecuación a un plano topográfico real, se observa que se ha tratado, no solo de conservar al máximo lo aprobado, sino, que, en casos de duda, se ha decidido aplicar el criterio más favorable desde el punto de vista urbanístico, y así, en el cuadro de distribución de superficies se observa lo siguiente:

1) Se aumentan considerablemente (en más de un 30%) las zonas verdes públicas, a costa de los viales de servicio y el número de parcelas edificables.

2) Se dejan invariables (en m²) las zonas de apartamentos y comercial, aumentando, en cambio, en un 30% también, la deportiva.

3) Aumentan en casi un 100% los viales de peatones.

4) Crece en un 25% el suministro de agua por persona y día (de 150 a 200 litros).

En general, y con lo anteriormente expuesto, cree el Arquitecto que suscribe, debidamente explicado el ajuste a la realidad de este Plan de Ordenación Parcial " Mar. Azul " de Mazarrón " en Bolnuevo, (Murcia) ya aprobado, esperando que dicha solución se ha, no sólo ajustado a éste, sino, que, en lo posible, lo haya mejorado.



Madrid, junio de 1.978.

Guillermo Schoebel Ungria

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Bahía de Mazarrón está situada en la costa murciana del Mediterráneo y al sur del puerto de Cartagena. Su orientación es --- prácticamente a Mediodía. Forma en todo su conjunto una unidad paisajista, que queda perfectamente delimitada por todos sus puntos. Al norte, una cadena casi continua de elevaciones montañosas, con alturas medias de 500 metros, la cual cierra la Bahía tanto desde el --- punto de vista óptico como del climatológico.

Existen además una serie de ramblas que delimitan, dentro del conjunto total de la bahía una serie de zonas con características propias muy semejantes entre sí.

El actual Plan General para esta zona indica una Ordenación Agropecuaria, con parcelas no inferiores a 12.000 metros cuadrados y con un volumen de edificación de 0,20 m³ por m².

Esta parcelación es típica de aquellas zonas sin urbanizar que quedan de esta forma preparadas para una posterior reagrupación, de acuerdo con los fines más propios de cada paisaje.

Indudablemente, la zona de la Bahía de Mazarrón puede ser objeto de una reordenación motivo de un Plan Parcial, ya que esta zona de costas y playas, está cerrada hacia el norte por una cadena de colinas rocosas, totalmente exentas de vegetación.

Por tanto, si bien las tierras del interior pueden ser motivo de un aprovechamiento agropecuario, bien es verdad, que la franja costera limitada por la cadena montañosa es totalmente improductiva, tanto desde el punto de vista agrícola, como pecuaria, por faltar tanto el riego, como la tierra que la permite la vegetación de pastos. Además la influencia del mar influye también sobre unos posibles cultivos.

Por el contrario, esta franja costera es de una gran belleza desde el punto de vista turístico, ya que está orientada al sur, posee playas magníficas y las colinas permiten unas vistas espaciales hacia el mar. La desventaja de un clima excesivamente seco desde un punto de vista agropecuario, no lo es, en cambio, desde el turístico, sino todo lo contrario.

Por tanto, sin causar ningún daño a la agricultura y ganadería, ya que es inexistente en esta Bahía de Mazarrón, parece mucho más lógico y de mucho mayor rendimiento, dedicar esta franja costera a la explotación turística, y así parece haberlo comprendido el propio Ministerio de Información y Turismo.

Sin embargo, para que estos terrenos puedan urbanizarse turísticamente, es necesario cambiar la actual Ordenación de grandes parcelas y poca densidad de edificación, ya que ésta no es la más adecuada para el tipo de parcelación de zonas dedicadas al esparcimiento turístico. Es más lógico basarse en las zonas costeras españolas como las mallorquinas y andaluzas, dedicadas y explotadas actualmente para los mismos fines de esparcimiento.

Por lo tanto, parece lógico y razonable aplicar exclusivamente a la franja costera de la Bahía de Mazarrón, exclusivamente hasta la línea de horizonte de los montes, que permite vistas al mar una Ordenación Turística, cambiando la actual Agropecuaria exclusivamente dentro de este entorno y dejándola para que las demás Zonas de tierra adentro y no aprovechables para el Turismo, principal fuente de divisas actual de España.

De esta forma no se desvirtuaba el actual Plan General, ya que la proporción de franja costera al total es ínfima, y por otra parte se conseguía a su vez un rendimiento muchísimo mayor con el tu

rismo a un terreno, que por sus características funcionales de clima, ni es agrícola ni es pecuario.

La Sociedad es propietaria de unos terrenos en esta zona costera, de las costas de Mazarrón, en la Bahía del mismo nombre, actualmente inexplorados turísticamente, en el Término Municipal del pueblo de Bolnuevo.

- 1º.- Estudio y protección conveniente con franjas de zonas verdes de los trazados de carreteras actuales así como sus posibles pequeñas desviaciones y jerarquizaciones que permitan un desarrollo armónico y lógico de las parcelaciones.
- 2º.- Fijación de unas zonas verdes en aquellos puntos geológicos tales como ramblas, vaguadas y cruces de carreteras que son por lo demás inútiles para la edificación. Es de desear además, que éstas zonas verdes estén enlazadas entre sí o por franjas o en grupos, proponiéndose de esta forma una cierta separación entre propietarios o zonas urbanísticas.
- 3º.- Creación de unos caminos exclusivamente para peatones, y que podrían ser igualmente tratados como zonas verdes, a que discurren por ellas, que enlacen con las diferentes zonas y carreteras.
- 4º.- Estudio minucioso de unos galibos de altura y densidad de edificación, de acuerdo con los accidentes del terreno, unas zonas donde se situasen exclusivamente para que garanticen una visión máxima posible de todas las parcelas de la zona hacia el mar.
- 5º.- Fijar en zonas perfectamente definidas y limitadas, y de acuerdo con las condiciones del terreno, unas zonas donde se situa--

sen exclusivamente centros comerciales, religiosos, viviendas - colectivas, apartamentos, residencias de viajeros, etc. etc. De todas formas se prevén unos puntos singulares de situación especialmente favorables y pintorescos, de exclusividad para residencias.

El actual estado es el típico de estas zonas:

Carencia de arbolado total; caminos polvorientos que delimitan las principales fincas y que se separan de las costas para trepar a las montañas siguiendo los cauces de las numerosas ramblas o - avenidas. Los montes totalmente exentos de vegetación y sin cultivo alguno.


Sin embargo, el magnífico soleamiento, las temperaturas altas incluso en invierno, las buenas playas de limpia arena y el hecho de que al regar se convierten éstas tierras baldías en unos magníficos jardines, hace a esta región y especialmente a esta Bahía, - una zona turística residencial de primerísima categoría. El hecho ya expuesto, de la nula agricultura y ganadería existente y la escasa - minería moribunda, hace que los núcleos habitados existentes sean pobres y con muy poca vida.

-ETAPAS EN QUE SE PREVÉE EL DESARROLLO DEL PLAN DE URBANIZACION.

La ejecución de los trabajos de urbanización está prevista en dos etapas.



MEMORIA EXPLICATIVA REFERENTE AL PLAN DE ORDENACION PARA LOS TERRE-
NOS LLAMADOS " ZONA RESIDENCIAL MAR AZUL DE MAZARRON EN EL NUEVO -
(MURCIA) PROPIEDA DE ORBYTUR S.A.



=====

Esta memoria complementa los planos y el cuadro adjunto.

Se ha dedicado algo más de un 14% de la superficie bruta del terreno a zonas verdes, dedicando parte de ellas a parques infantiles, o a zonas deportivas. No existe camping.

La zona de entorno queda definida parcialmente por zonas verdes públicas, o por las Ramblas, otras veces por los viales o por los aparcamientos y en algunos casos por las Ordenanzas, que limitan la distancia a los linderos posteriores a diez metros.

Se destina algo más de un 17,8% a viales y aparcamientos. De todas formas, como la mayoría de la Urbanización se dedica a viviendas unifamiliares, no existirá problema de aparcamiento.

Los viales son exclusivamente de servicio a las parcelas, a pesar de lo cual, los anchos son en cada caso superiores a los 6 metros exigidos, por tener 7 ó 9 metros respectivamente. Existen sin embargo --- unos viales para tráfico exclusivo de peatones, cuyo ancho es de --- tres metros. Los viales de tráfico rodado irán con afirmado, macadam y riego asfáltico.

El índice de utilización del terreno es menor del exigido para una urbanización de tipo medio, que es el elegido. (En vez de 1,20 m/3. se obtiene 1,93 m/3 por m/2).

Las parcelas tienen un promedio de 543 m/2.

Tampoco se llega al máximo permisible de índice de ocupación por Ha. ya que es de 110 en vez de 1.000 habitantes.

La urbanización, con todas sus instalaciones, se realizará en su totalidad por el promotor. Estas son de saneamiento por tuberías y acometidas a la red local, pero exclusivamente para las aguas fecales y sucias, vertiendo las de lluvia a los terrenos correspondientes, para poder ser aprovechadas en caso necesario, si se desea. Ha sido proyectado de esa manera, debido a la escasez de lluvias en dicha zona y el distanciamiento de los periodos de precipitaciones.

La disponibilidad de energía eléctrica será de 1 KW. por persona, facilitada por la Compañía.

La Sociedad tiene asegurado un caudal suficiente de agua para suministrar 200 litros por persona y días a las parcelas.

Como se vé todas estas cifras están bastante por encima de los mínimos exigidos.

Se está estudiando la solución más sencilla para la recogida de basuras.

No sólo se han respetado las vistas, como se puede observar por los índices de edificación y alturas permitidas, que descartan en absoluto la posibilidad de supresión de vistas de las parcelas por masas de edificación.

No existen industrias molestas o nocivas en los terrenos, ni se piensa construir ninguna.

Con lo anteriormente expuesto y los demás documentos que se acompa--

fian, cree el arquitecto que suscribe debidamente explicado el alcance de lo que se pretende llevar a cabo.

Madrid, junio de 1.978.



Schoebel



URBANIZACION PARA LOS TERRENOS LLAMADOS " ZONA RESIDENCIAL MAR AZUL
DE MAZARRON " EN BOLNUEVO (MURCIA).



PROPIETARIA: ORBYTUR, S.A.

PLAN DE ORDENACION PARCIAL

1.- Abastecimiento de agua.-

1.1.- Origen de la conducción.- Según los servicios técnicos de la Empresa propietaria, se encuentra con un volumen diario de 30 m³. - situado en el N.O. de esta zona y con una presión suficiente para - atender el abastecimiento.

1.2.- Caudales de cálculo.- El volumen diario disponible es sufi-
ciente para asegurar un dotación superior a los 200 litros por habi-
tantes y día, para la población previsible en el caso de estar ocu-
pada la totalidad de la Urbanización.

El caudal medio diario es de 1,00 litro/segundo.

El caudal para el cálculo de los diámetros en la hipótesis de reali-
zarse el gasto en 10 horas es de 2,50 litros/segundo.

Para atender a los posibles incendios se ha considerado como caudal
mínimo necesario el de 2,5 litros/segundo, es el que se ha tenido -
en cuenta para el dimensionado de la red.

1.3.- Trazado de la red.- Se ha proyectado la red de forma que las-
acometidas de las parcelas pueden efectuarse sin cruzar las calles,
y además, en el planteamiento general se ha procurado reducir al mí-
nimo dichos cruces.

Las tuberías discurren por las aceras de la red viaria o por zonas verdes.

Las redes son mixtas (retículas con ramales) y, en general a cualquier punto de las mismas puede llegar el suministro por más de un sentido.

Las tuberías se alojarán en zanjias de las corrientemente empleadas en esa clase de obras.

1.4.- Tuberías. - Se utilizarán tuberías de fibrocemento con juntas elásticas, para soportar una presión máxima de unas 6 atmósferas.

1.5.- Diámetros. - Aparecen especificados en el Plano General correspondiente.

1.6.- Otros elementos. - Se han previsto las llaves de paso necesarias para poder aislar los tramos de la red en que se producen averías, sin que se produzcan graves entorpecimiento en el resto de la Urbanización. La red estará provista de una toma por parcela. Se preveen ramales y bocas de riego para atender las zonas verdes.

2.- SANEAMIENTO. -

2.1.- Objeto. - Se proyecta unicamente la evacuación de las aguas residuales, no admitiéndose en la red aguas pluviales, que discurrirán a través de las zonas verdes o por las calzadas.

Todas las redes tendrán su final en la acometida general de Bolnuevo ya prevista para esta eventualidad.

2.2.- Caudales de cálculo. - El caudal de aguas residuales es el mismo abastecimiento, pero como se han previsto cámaras de descarga en los orígenes de los principales conductos, y el caudal instantáneo -

de dichas cámaras es de 20,00 litros/segundo, es éste el que debe -- servir para el dimensionado de las tuberías. Tanto por la conveniencia de no recargas innecesariamente los caudales circundantes- con -- consiguiente aumento de diámetros- como por la necesidad de sustraer del abastecimiento volúmenes de agua importantes, debe reglamentarse la utilización de dichas cámaras, de forma que en ningún caso funcionen más de dos de ellas simultáneamente. Según lo expuesto, el máximo caudal de cálculo es de 40,00 litros/segundo.

Los conductos se alojarán en zanjas de las corrientemente- empleadas en esta obra, con lecho de hormigón, y a mayor profundidad que la red de abastecimientos para evitar contaminaciones. Se situarán por el eje de los viales con tomas por ramales comunes a dos parcelas respectivamente.

2.3.- Tuberías.-- Se utilizarán tuberías de hormigón centrifugado o vibrado de los diámetros previstos para no rebasar los límites de velocidades que señalan las instrucciones vigentes.

2.4.- Obras de fábrica.-- En los cambios de sección, traza o rasante y separados a no más de 58 m. se construirán pozos-registros y visitables.

En los orígenes de, al menos, conducciones principales, se situarán cámaras con sifón de descarga automática, cuyo funcionamiento debe ser reglamentada. Cuando no existan cámaras, deberán sustituirse por pozos-registro.

La acometida general se llevará al sistema de depuración de Bolnuevo ya existente.

3.5.- Alumbrado público de calles.- Con objeto de utilizar los mismos postes del tendido de baja tensión se han situado los puntos de luz a 30 x 35 metros de distancia en cada acera formando tresbolillo con lámparas de vapor de mercurio mezcla de 80 W. conectada entre una fase y un hilo piloto de 10 mm². como neutro para efectuar el encendido y apagado con independencia desde la Subestación.

Valley



3. Memoria de electricidad. Distribución eléctrica y alumbrado de calles.-

3.1.- Objeto.- Consiste en el suministro de alta tensión a 1 subestación y su transformación en energía adecuada al uso doméstico; su distribución hasta las parcelas y el alumbrado de las calles. Esta instalación irá proyectada por la Compañía suministradora y de acuerdo con sus Normas.

3.2.- Líneas de alta tensión.- Se proyectan subterráneas utilizando para el trazado las zonas verdes en la mayor parte del recorrido y en los tramos que es necesario discurrir paralelas a las calles se dispondrá bajo la acera.

Las tomas se efectúan por cada subestación o grupos de subestaciones dependiendo de su posición relativa, de una línea subterránea y que se entienda fuera del polígono.

El cable que se utilizará será con aislamiento de papel impregnado, cubierto de plomo y refuerzo de fleje de acero con protección de fibra textil o yute, o bien el que considere oportuno la Compañía.

3.3.- Subestación.- Dada la extensión del polígono se divide en zonas de potencia similar.

3.4.- Líneas de baja tensión.- Se proyectan marcas por ambas aceras y por los postes que se han de utilizar para alumbrado público.

Cuando la unión de las líneas de distribución con el transformador no es posible efectuarla directamente, o la longitud es excesiva se han previsto unos tramos de compensación a través de las zonas verdes.

4.- Viales.-

4.1.- Detalle y dirección de las obras.- Las obras se ejecutarán de acuerdo con el conjunto y detalles de los planos del proyecto y bajo las órdenes y dirección de los técnicos designados por el propietario de la Urbanización, de quien dependerá directamente la inspección de los trabajos.

4.2.- Replanteos.- Por dichos técnicos o su personal se efectuará sobre el terreno el replanteo general de las obras, en presencia del contratista que hará cargo de las señales que se fijen en el terreno estudiado en Proyecto que servirán de base para la cubicación de obra ejecutada.

4.3.- Excavaciones.- Comprenden el vaciado de todas las clases de tierras que se presenten en la ejecución, tales como arcillas, gravas, etc. así como barras, detritutos y materiales procedentes del vertido de tierras u obras ejecutadas anteriormente, así como toda clase de materiales inútiles que fueran perjudicables para el saneamiento del terreno.

Se incluyen asimismo todas las obras de desmonte necesarias para obtener las rasantes del nivel indicado en los planos del proyecto.

4.4.- Terraplenado.- Se designa así el relleno de tierras con los materiales obtenidos en excavaciones y desmontes anteriores o de otras procedencias.

4.5.- Desmontes.- Se realizarán de acuerdo con los planos del proyecto y dirección de los facultativos, sean cuales fueran la naturaleza de los materiales que se hallaran. Los materiales obtenidos en los desmontes y que a juicio de la dirección de obra no sean adecuados para relleno y pavimentación, se trasladarán a vertedero.

Si las tierras obtenidas no fueran suficientes el resto se obtendría de las zonas que indique la dirección facultativa.

En los apeos y rellenos de los desmontes en que fuera necesario se tomarán las precauciones que ordene el director de obra para la seguridad de la misma.

4.6.- Terraplenes.- Se realizará de acuerdo con los planos del proyecto y según las órdenes de los directores de obra. Estarán constituidas por tierras o materiales sueltos, exentos de toda materia orgánica y piedras mayores de 18 cms. La ejecución se realizará por capas superpuestas de 15 cms. de espesor, previamente humectación o de secación por aireación de cada capa.

Se emplearán para su ejecución los materiales aptos obtenidos para los demontes, transportados y extendidos por la trailla de forma, -- que al pasar sobre ellos el equipo formado por el tractor y trailla, consolida aquéllos.

Se hará uso del agua necesaria en el empleo de estas obras.

En pendientes superiores al 20% destinadas a terraplenado en la superficie se preparará éste de forma tal que el material de relleno que de unido a ella sin peligro de deslizamiento, bien por arado, escalonamiento, blanqueo, etc. Si la pendiente fuera mayor de 1 x 1, deberá reducirse ésta antes de rellenar.

Todas las zonas objeto del relleno deberán removerse en un espesor de 15 cms. y apisonarse hasta obtener la densidad adecuada.

4.7.- Rasante.- Terminada la explanación, la superficie será conservada en perfecto estado hasta la colocación del firme definitivo, -- después del humedecimiento y apisonado de los rellenos a los niveles cercados por las rasantes indicadas en los planos correspondientes a perfiles.

4.8.- Pavimentación.— Se procederá en el siguiente orden, salvo que las circunstancias aconsejen al director de la obra alguna variación

- 1) Apertura de la caja a lo ancho de la calzada tal como se indica en los perfiles transversales correspondientes, con un bombeo 2,5%.
- 2) Colocación de bordillos si los hubiera.
- 3) Cierre de zanjas previo replanteo y construcción de las conducciones de agua.
- 4) Cierre y apisonado de las mismas a la rasante prevista.
- 5) Relleno de macadam, recebado y riego asfáltico superficial.

4.9.- Macadam.— De piedra caliza de 5 2 7 cms. limpia y sin detritus

Se aplicará a lo largo del camino en montones de $\frac{1}{2}$ m³. y no podrá emplearse hasta tanto no se haya medido y recibido, así como aprobada su calidad por el director de la obra. Se distribuirá de acuerdo con el perfil transversal adoptado, teniendo en cuenta que el apisonado debe producir un asiento del 28%, la rasante se fijaría por nuestros longitudinales, sobre las que se aplicará una transversal con la sección proyectada.

La piedra se apisonará por capas de 12 a 13 cms. de espesor como máximo, en seco y paralelamente al eje de las calles empezando por los bordes y terminando en el centro, sin añadir recebo hasta que la piedra esté perfectamente encajada.

Se comprobaría con frecuencia por medio de la maestra, la exactitud del perfil.

Cuando exista bordillo se suspendería el apisonado a 50 cms. del mismo, consolidando a mano dicha obra, en esta zona.

4.10.- Recebado.- Una vez encajada la piedra, se extenderá el recebo en proporción de 15 a 20% de volumen de piedra. Se extenderá sobre el firme apisonado, regando con cantidad suficiente de agua para que, en estado fluido, penetre en los intersticios de la piedra, apisonando intensamente el rodillo de 15 a 20 Tm. Una vez terminado este apisonado, el firme debe quedar recubierto de una capa de recebo de 5 mm. de espesor.

4.11.- Betón.- Su calidad reunirá las condiciones especificadas en el Pliego de Condiciones aprobado por decreto de 20 de marzo de 1.933. - Gaceta de 13 de abril del mismo año. Su empleo se verificará bajo la inspección de la dirección técnica.

4.12.- Bordillos.- Serán de hormigón de 15 x 30 de sección y una longitud mínima de 50 cms; de acuerdo con los planos y que servirá para la evacuación de las aguas.

Las piezas correspondientes o imbornales no tendrán una longitud inferior a 90 cms; y para dar entrada a las aguas tendrán la forma que se detallarán durante la ejecución de las obras.

Se rechazarán las piezas que presenten desportillados, roturas o defectos, particularmente si se hallan en las aristas o caras vistas aun cuando hubieranse producido en su transporte o descarga.

4.13.- Orden de trabajos.- Los trabajos se realizarán en la forma -- prevista en este pliego y las complementarias que estime convenientes el director de la obra, no pudiendo efectuar el Contratista el empleo de materiales sin haber sido medidos y recibidos por dicho facultativo.

4.14.- Plazo de ejecución de las obras.- Será el que se fije al comienzo de las mismas y aceptado por el contratista.

4.15.- Recepción definitiva.- Pasado tres meses de la recepción provisional, se verificará la recepción definitiva de la obra de la que se levantará el acta correspondiente. Durante estos tres meses de garantía, el Contratista vendrá obligado a la conservación de las obras, corrigiendo a sus expensas las deficiencias de construcción que se observen, de modo que en la recepción definitiva se encuentren en perfecto estado de conservación. En el caso de que el contratista no cumpliera estos requisitos, la ejecutará el propietario de la urbanización, cargando los gastos a que den lugar el contratista, descontándole a la liquidación.

4.16.- Otras condiciones.- En cuanto se refiere a disposiciones de hormigones y morteros, acopios de materiales y calidad de los mismos no especificados en este Pliego, el contratista se atenderá a lo señalado en los estados de mediciones y presupuestos del proyectado, acatando las órdenes emanantes de la dirección técnica de la obra, quien autorizará la revisión de los precios o cambios que fueran pertinentes, previa inspección, confrontación y pruebas o análisis que estime oportunas.

4.17.- Inspección.- La dirección técnica de la obra tendrá la facultad de poder inspeccionar la fabricación de los materiales, así como asistir a las pruebas que de ellos deben efectuarse, tanto éstas como los reconocimientos, ensayos, etc., que hayan sido efectuados en fábrica no revelarán la responsabilidad al contratista si la última prueba a pié de obra no diese resultado.

El contratista atenderá a cuantas observaciones se le haga sobre la fabricación de materiales y vendrá obligado a sustituir por otros de buena calidad, sin derecho a reclamación alguna, los que la dirección facultativa rechace por no reunir las debidas condiciones.

4.18.- Muestras.- El contratista deberá presentar, quince días antes de su empleo en la obra, muestras de los materiales para comprobar la calidad de los mismos que quedarán almacenadas durante la ejecución de las obras, no pudiendo emplearse materiales de calidades distintas a estos empleados como tipo de comprobación.

4.19.- Acopios.- El contratista acopiará los materiales a emplear en la obra en los puntos designados por la Dirección de la misma, con anterioridad, para su fácil examen y reconocimiento. Caso de no ser de recibo, el contratista vendrá obligado a retirarlos.

11 CONDICIONES GENERALES ECONOMICAS.-

4.20.- Recepción.- A la terminación de las obras que se efectuarán - la recepción provisional de las mismas, levantándose el Acta correspondiente.

La recepción definitiva tendrá lugar al cumplirse los tres meses de la recepción provisional con arreglo a las condiciones fijadas en el apartado 12 del presente Pliego de Condiciones.

4.21.- Gastos a cuenta del contratista.- Serán de cuenta del contratista todos los gastos de replanteo.

4.22.- Plazo de ejecución.- Se levantarán las Actas correspondientes tanto del comienzo como de la terminación de las obras.

4.23.- Régimen de trabajo.- En las relaciones del contratista con los obreros y operarios, vendrá aquella obligada, en lo que la innumbe, - al cumplimiento de seguridad en el trabajo y seguros sociales vigentes al ejecutarse la obra, aceptando la responsabilidad que de este cumplimiento se derive.

4.24.- Rescisión.- Tanto en caso de rescisión como en el de no terminarse las obras por incumplimiento del contrato, el propietario de la

Urbanización se reserva la facultad de encautarse de la totalidad o parte de los medios auxiliares empleados en la obra, siendo adquiridos en el precio en que hubieran sido tasados, siempre que su estado de conservación sea perfecto.

4.25.- Liquidación final.- En las liquidaciones de obra, se efectuará su importe al contratista siempre que figure en ellas el conforme o visto bueno de la Dirección de la obra, con deducción del 5% de su importe como fondo de reserva a liquidar al efectuarse la recepción definitiva de las obras.

4.26.- Otras obras.- El resto de los trabajos a efectuar, como obras de fábrica, red de abastecimiento de aguas, jardinería, etc., se regirán por los Pliegos de Condiciones vigentes para las obras públicas oficiales y el de la Dirección General de Arquitectos.

Arquitecto



CAPITULO I.- LICENCIA DE OBRAS. PROCEDIMIENTO

Artículo 1º.- Todas las obras que hayan de efectuarse en la citada zona sea por cuenta de persona física o jurídica, de derecho público -- privado, habrán de ajustarse necesariamente a estas Ordenanzas, a la vigente Legislación sobre Urbanismo y a las Normas que en lo sucesivo pueda dictar el Ayuntamiento o la Superioridad competente a través de sus distintos organismos.

Artículo 2º.- No podrá, por tanto, darse principio a ninguna obra pública ni particular, bien sea de nueva planta, reparación, ampliación o reforma de esta zona, sin obtener el preciso permiso del ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Se exceptúa del permiso municipal:—

- a) Las cercas provisionales de cerramiento de solares o terrenos.
- b) Todo movimiento de tierras en el interior de los solares que no comprendan la apertura de cimientos o manifiestos preparativos de ulterior construcción.
- c) Las obras que en un edificio existente no afecten a su aspecto exterior, estructura o cualquier elemento, del cual, directa o indirectamente, dependa su estabilidad.
- d) Las de jardinería, arbolado, decoración y nivelación del terreno.

No obstante la antes señalada extensión de licencia de obras será indispensable la comunicación previa de estas obras al Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos pertinentes en cuanto a sanidad, higiene vigilancia y demás que legalmente procedan.

Artículo 3º.- La licencia de obra que se solicitarán conforme a los trámites que tenga establecida o dicte el Ayuntamiento a las normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales y Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956

Artículo 4º.- Con el fin de salvaguardar el aspecto estético de este conjunto urbanístico, como condición previa a la tramitación de la licencia municipal indicada en los anteriores artículos, la sociedad urbanizadora deberá autorizar el correspondiente proyecto de las obras de nueva planta o reforma que se pretenda realizar. Ninguna podrá ser realizada sin dicho requisito y la resolución de la sociedad Urbanizadora será inapelable, pudiendo rechazar de plano el proyecto o introducir en él las modificaciones que estime convenientes. Una vez realizada dicha revisión previa, se dará curso legal al proyecto. Todas las vallas o cercas de cerramientos de solares necesitará así mismo la autorización expresa de la Sociedad Urbanizadora.

CAPITULO II - Alineaciones y rasantes.-

Artículo 5º.- Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en todas las construcciones serán las indicadas en el Plan de Ordenación y definidas o modificadas en el correspondiente proyecto, previo los trámites reglamentarios de su aprobación por el Ayuntamiento y los organismos competentes.

Artículo 6º.- Toda la construcción que, con arreglo a lo que se especifica en estas Ordenanzas, se autorice realizar junto a la alineación no podrá sobresalir de la misma ni del plano vertical que por ellas viene definido.

Se exceptúa únicamente de esta condición expresada:

a) La cimentación, que podrá sobrepasar a la alineación hasta un máximo de 15 cms. desde la profundidad que requiera su estabilidad hasta la rasante de la acera.

b) Los remates, los voladizos de protección, que deberán situarse a una altura mínima de 2,50 metros a contar desde la rasante de la acera, debajo del punto medio de la longitud del voladizo. La penetración del voladizo a contar desde el plano de la alineación hacia la acera, será, como máximo, de 80 centímetros.

c) Los elementos decorativos, tales como escudos, lápidas y figuras-escultóricas con una penetración máxima de 15 cms hacia la acera, --contada de igual manera que en el apartado anterior.

d) Los faroles o elementos análogos de iluminación, cuyo punto más --bajo se situará a una altura mínima de 2,50 metros desde la rasante de la acera, en un punto situado debajo de dichos elementos. Su anchura máxima de penetración, contada al igual en los anteriores apartados, será de 80 cms.

e) Las bajantes de aguas pluviales, del diámetro que su función y --uso requieran, que siempre y en todo momento o caso que sean exteriores deberán colocarse contiguas al plano de fachadas, no resaltando del mismo más de 10 centímetros.

CAPITULO III - Condiciones de los edificios.-

Artículo 7º.- Es libre la composición del volumen y fachada de los edificios así como también su distribución interior y todos cuantos elementos lo integran, pero en todo caso se tratará de hacer una arquitectura regional. No se admite más color que el blanco para los paramentos exteriores de fachada.

Ahora bien, su construcción y realización deberá sujetarse estrictamente a lo establecido en estas Ordenanzas y en especial no podía -- iniciarse sin previo cumplimiento de lo preceptuado en el artículo -- cuarto de las mismas.

Artículo 8º.- Con arreglo a lo preceptuado en el cuadro sinóptico -- anexo a estas normas urbanísticas del presente Plan de Ordenación, -- se han redactado las condiciones expresadas en los artículos siguientes:

Artículo 9º.- Las futuras construcciones que se realicen dentro de -- los límites de la Urbanización sólo podrán destinarse a viviendas -- unifamiliares, industrias hoteleras y similares de recreo, edificios para el culto católico, el comercio y el aparcamiento, sujetas en todo caso a la autorización de las respectivas autoridades competentes.

Artículo 10º.- Queda terminantemente prohibido el uso de cualquier edificio o solar particular para otro fin que no sea de los especificados en el artículo 9º, y en especial los que ataquen a la moral, las buenas costumbres o produzcan molestias a los demás propietarios o usuarios.

Artículo 11º.- Dentro de los respectivos terrenos o solares, los edificios se construirán aisladamente, conforme el criterio extensivo de la zona; es decir, que no podrá acoplarse ninguna construcción a los linderos del terreno.

Artículo 12º.- La distancia mínima entre la alineación de la calle y la edificación será de 5 metros. Esta distancia se contará a partir del basamento de la fachada o pilares sustentantes.

Artículo 13º.- Queda excluido de los preceptuados en los artículos anteriores y, por tanto, podrán construirse al borde de la alineación, los garages particulares con una longitud de fachada no superior a 6-metros, los posibles algibes para recogidas de aguas pluviales y las terrazas descubiertas.

Artículo 14º.- La distancia entre los ejes de las medianerías y la edificación, será de 3 metros, a contar desde igual manera que la indicada en el artículo 12º o bien las tres cuartas partes de la altura de la edificación.

Artículo 15º.- Previa autorización documental del dueño del solar con tigo podrá exceptuarse del cumplimiento de lo prescrito en el artículo 13º, los garages particulares, algibes para recogidas de aguas pluviales y terrazas descubiertas.

Artículo 16º.- La superficie edificada no excederá del 50% del área total del solar.

Se entiende por superficie edificada la limitada por los muros exteriores que delimitan patios interior y los porches, terrazas, galerías, cuerpos voladizos o balcones que estén cubiertas por elementos análogos o por tejadillos o cobertizos.

Esta superficie edificada se medirá según la proyección horizontal sobre el terreno del edificio, o cuerpos aislados, que integran la total edificación del solar.

Se exceptúa únicamente del conjunto de superficie edificada, los algibes y las terrazas totalmente descubiertas.

Artículo 17º.- Los terrenos de 400 m². no podrá ser motivo de nueva parcelación.

Artículo 18º.- En general el volumen máximo admitido por el conjunto edificado, en un solar, es de 1 metro cúbico por metro cuadrado, En las zonas de poblado y apartamento se podrá llegar hasta un metro y medio cúbico por metro cuadrado. Las zonas hoteleras pueden llegar hasta tres metros cúbicos por metro cuadrado.

Se entiende por volumen edificado el limitado por muros o cristales, cubiertas o solados, con inclusión de los mismos. Este volumen se medirá contando los espacios habitables o susceptibles de serlo, así-- como todas las dependencias anexas a los mismos. Se excluye de dicho volumen:

- a) Cisternas, algibes o depósitos de reserva de aguas pluviales.
- b) Porches, galerías o pérgolas no cerradas por paramentos opacos o transparentes.

Artículo 19º.- Las alturas tendrán las siguientes limitaciones:

PARCELACION ZONA "A"

Solares inferiores a 1.500 m² 4 metros.
Solares mayores de 1.500 m² 6 metros.

PARCELACIONES ZONA "B":

Solares inferiores a 1.500 m² 6 metros.
Solares mayores de 1.500 m² 9 metros.

PARCELACIONES ZONA "C" Y ZONAS DE POBLADOS Y APARTAMENTOS:

Solares inferiores a 1.500 m² 9 metros.
Solares mayores de 1.500 m² 15 metros.

ZONAS COMERCIALES.

Altura libre.

Dichas alturas se contarán a partir del plano horizontal definido --- por la cota más alta del solar.

Para las distancias a carreteras, altura de cerramientos, etc., regi--- rán las Normas de la Ley del Suelo y las de Urbanismo. La aplicación de una u otra ordenanza se efectuará según los casos y de acuerdo --- con la Sociedad Urbanizadora y los Organismos Oficiales correspon--- dientes.

CAPITULO IV - Condiciones generales.-

Artículo 20º.- El dueño de un solar contiguo a otros, no podrá ce--- rrar su propiedad contando en la respectiva línea divisoria sin el --- consentimiento documental del condueño, acreditando las condiciones--- que entre ellos se hayan estipulado, para evitar futuros conflictos--- de dominio.

Artículo 21º.- Las paredes de cercas de solares tendrán una altura --- máxima de 0,80 metros en las alineaciones de las calles y de un metro en separación de terrenos, sobre las mismas, y sin limitación de al--- tura, podrán colocarse verjas complementarias o setos complementa--- rios.

Artículo 22º.- Toda altura que tenga relación con uno o varios sola--- res colindantes se contará a partir del nivel del terreno más alto.

Artículo 23º.- Todo edificio deberá reunir, en todos los conceptos y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de soli--- dez que su caso requiera, bajo la responsabilidad del Director titu--- lar de la obra.

Artículo 24º.- El desagüe de aguas que no venga recogido en depósi--- tos o el sobrante de los mismos se efectuará de manera que no vierta en terrenos contiguos.

CAPITULO V - Condiciones higiénicas.-

Artículo 25º.- Será vigilada la observancia y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las dictadas Ordenes de la Fiscalía de Vivienda y demás Organismos Oficiales competentes en la materia, en todo cuanto afecta al tipo de edificación que conforme a estas Ordenanzas se autoriza en la Urbanización.

Artículo 26º.- Está previsto el verter unicamente las aguas sucias y fecales al alcantarillado general de la Urbanización.

Las pluviales se llevarán a terreno propio o a las posibles cisternas que deseen construirse los usuarios, no pudiendo hacerlo en ningún caso a los colindantes o a los terrenos comunes, tales como vaguadas, zonas verdes, caminos, carreterras, etc., etc.

Artículo 27º.- Las servidumbres producidas en algunas parcelas por la red de evacuación de aguas a lo largo de los lindes deberán ser respetadas por ambos colindantes, estando obligados a permitir los arreglos, reparaciones u obras; o paso de personal necesario cuando sean requeridos por la Sociedad Urbanizadora o el Ayuntamiento.

Artículo 28º.- Las cisternas o depósitos de recogidas de aguas pluviales y potables deberán estar revestidas interiormente con cemento Portland y se mantendrán en condiciones de limpieza.

CAPITULO VI - Ejecución de las obras.-

Artículo 29º.- Toda obra debe ejecutarse bajo la dirección técnica de la persona legalmente autorizada para ello.

Artículo 30º.- Si durante el transcurso de las obras fuera necesario o conveniente introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará la autorización para ella conforme a los trámites señalados en el capítulo primero.

Artículo 31º.- Si para la ejecución de las obras fuera necesario ocupar parte de la acera o calzada se requerirá el permiso expreso de la Sociedad Urbanizadora, sin cuyo requisito ésta puede obligar al inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho, y, si preciso fuera, a la paralización de las obras.

Artículo 32º.- Durante la ejecución de las obras éstas se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto pública como del personal que trabaja en las mismas, siendo responsable de ello la persona que con arreglo a derecho viene determinada.

Artículo 33º.- Recabada la autorización para la ocupación de acera o calzada y ocupada la misma, en los extremos de la zona ocupada deberá mantenerse encendido todas las noches unos faroles de color rojo vivo siendo responsable de ello el constructor o entidad constructora de las obras. En ningún caso la ocupación de la vía será completa ni tal que no permita el tránsito rodado por la misma.

Artículo 34º.- Para garantizar en general el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas tendrán entrada libre a las obras, además del personal que disponga el Ayuntamiento, la persona o personas en quien delegue la Sociedad Urbanizadora.

CAPITULO VII - Conclusión de la obra.-

Artículo 35º.- Dentro de las setenta y dos horas inmediatas a la conclusión de las obras se retirarán los materiales sobrantes, andamios y apeos que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejarla libre y expedita, en iguales condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras.

Artículo 36º.- El constructor o entidad constructora viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier elemento de la vía -

pública que se hubiera deteriorado a causa de la ocupación de la misma o de las obras particulares realizadas por dicho constructor.

Si en el plazo que determine la Sociedad Urbanizadora o el Ayuntamiento, no se hubiera llevado a cabo dicha reparación la efectuará el personal que determina dicha Sociedad o la autoridad competente, corriendo todos los gastos y costas a cargo del constructor de la obra particular o, en su defecto, del propietario de la misma.

Artículo 37º.- Concluida la obra, de acuerdo con lo legislado en la materia y conforme determine el Ayuntamiento o los Organismos Oficiales competentes, se procederá a la tramitación de los documentos necesarios para ocupar y tulizar la edificación construída según el proyecto aprobado.

CAPITULO VIII - Conservación de edificios.

Artículo 38º.- Será obligación de los propietarios de edificios públicos y particulares a conservarlos en perfectas condiciones de seguridad y solidez durante el uso de los mismos. Y siempre durante la total vida del edificio, garantizando la seguridad del público.

Artículo 39º.- Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la autoridad los edificios que amenacen ruina total o en cualquiera de sus partes.

Artículo 40º.- En el caso de que el propietario de una edificación que en cualquier sentido amenace la seguridad pública, no proceda a la inmediata reparación de la misma, será apercibido por la Autoridad Municipal, de tal obligación, fijándole un plazo para la realización de las obras de consolidación. En caso de resistencia, la Autoridad designará las personas o entidad que ha de llevar a cabo los trabajos necesarios, corriendo los gastos a cuenta del propietario de la referida edificación.

Artículo 41º.- Con el fin de salvaguardar el buen aspecto de la Urbanización todo propietario de cualquier construcción viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estética de sus fachadas. Si por abandono o desidia fuera descuidada dicha obligación se procederá a realizar los necesarios trabajos de conservación y decoro en igual forma que la expresada en el artículo anterior.

Artículo 42º.- Todas las acometidas, desde los servicios comunes hasta las parcelas y por ellas, serán subterráneas y se ejecutarán de acuerdo con las normas que dicte la Sociedad Urbanizadora, el Ayuntamiento, las Compañías o las Autoridades correspondientes.

Handwritten signature



Zonas verdes públicas.	13.496 m2.
Zona comercial.	1.289 m2.
Zona de apartamentos.	4.726 m2.
Zonas deportivas.	3.738 m2.
Viales de servicio.	11.683 m2.
Viales de peatones.	4.986 m2.
Parcelación Zona A	37.942 m2.
Parcelación Zona B	23.413 m2.
Parcelación Zona C	8.496 m2.

-- 0 --

SUPERFICIE TOTAL URBANIZADA	93.100 m2.
NUMERO TOTAL DE PARCELAS (110(promedio parcelas=	543 m2.
SUPERFICIE UTIL.	64.183 m2.
CAPACIDAD PREVISTA CHALETS.	6 personas.
ENERGIA ELECTRICA PREVISTA.	1 KW por persona
SUMINISTRO DE AGUA PREVISTA.	200 lts. . persona / dfa.

Madrid, junio de 1978.

DESARROLLO DE LA URBANIZACION EN PERIODOS DE CINCO AÑOS



PRIMER PERIODO - 5 AÑOS.

Construcción de carreteras, redes de distribución de agua y plantación de arbolado.

SEGUNDO PERIODO - 5 AÑOS.

Redes de distribución eléctrica y de saneamiento, alumbrado público. Construcción de 10 chalets en colaboración con los propietarios de parcelas.

TERCER PERIODO - 5 AÑOS.

Construcción de una residencia.- Construcción de un centro comercial y parque infantil.- Construcción de 20 chalets en colaboración con los propietarios de parcelas.

La iniciativa privada seguirá desarrollando la construcción de viviendas unifamiliares, hasta el total desarrollo de la Urbanización.



[Handwritten signature]

