

# ANEJO Nº3: URBANÍSTICO

(Realizado por Miguel Ángel Pérez Membrives)

Curso: 2015/2016

Universidad Politécnica de Valencia

Escuela Técnica superior de Ingenieros  
de Caminos Canales y Puertos

Grado en Ingeniería de Obras Públicas,  
Especialidad Hidrología

Tutor: José Ferrer Polo

Cotutor: Daniel Aguado García

Autor: Juan Carlos Oroval García



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

**ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS**





## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PARCELAS.....</b>	<b>3</b>
2.1.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS.....	3
2.2.	VIVIENDAS COLECTIVAS.....	4
2.2.1.	EDIFICACIÓN ABIERTA.....	4
2.2.2.	EDIFICACIÓN SEMI-ABIERTA. ....	5
2.2.3.	EDIFICACIÓN CERRADA. ....	5
2.3.	ZONAS VERDES .....	6
<b>3.</b>	<b>NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS Y HABITANTES.....</b>	<b>6</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

En este anejo se detallan los distintos tipos de vivienda y el número de viviendas existentes en cada parcela.

Para ello se ha acudido al Plan General Municipal de Ordenación de Lorca en el que se detallan las características que ha de cumplir cada tipo diferente de edificación.

Las diferentes zonas de calificación urbanística son:

- Vivienda unifamiliar agrupada
- Vivienda colectiva de distintas alturas, que se dividen en:
  - Edificación abierta: de dos alturas
  - Edificación semi-abierta: de cuatro alturas
  - Edificación cerrada: de cuatro o cinco alturas, con bloques de dos viviendas por cada altura
- Equipamiento religioso
- Zonas verdes

Al tratarse de una zona ya edificada, se conoce el número total de viviendas en cada edificio. A su vez, se ha supuesto una media de 4 habitantes por vivienda.

La distribución y ubicación de cada parcela puede apreciarse en el plano N°5: Ordenación urbanística.

## 2. PARCELAS

### 2.1. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS.

Cada vivienda unifamiliar ha de tener una parcela mínima de 150m<sup>2</sup>, con un índice de edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La ocupación es del 60%, por lo que el 40% restante es destinado a jardines, que serán considerados como suelo permeable.

Así, para el cálculo del número de viviendas en las distintas parcelas se ha dividido el valor total de la superficie entre 150 (superficie en m<sup>2</sup> aproximada para cada una):

Viviendas unifamiliares	Superficie total	Nº de alturas	Nº Viviendas	Jardin por vivienda	Nº habitantes	Nº de puertas	Nº de habitantes bor puerta
Q	1418	2	9	63	36	9	4
R	1419	2	9	63	36	9	4
S	774	2	5	62	20	5	4
T	779	2	5	62	20	5	4
U	1418	2	9	63	36	9	4

## 2.2. VIVIENDAS COLECTIVAS.

Como ya se ha comentado anteriormente, las viviendas colectivas se dividen en abiertas, semi-abiertas y cerradas.

### 2.2.1. EDIFICACIÓN ABIERTA

La superficie mínima que ha de tener cada parcela es de 1000m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 2.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Estas edificaciones tienen dos plantas.

Al igual que en las viviendas unifamiliares, la ocupación es del 60%, por lo que el porcentaje restante es destinado a jardines.

El número de viviendas se ha obtenido dividiendo el total de la longitud de fachada entre la longitud media de fachada de cada bloque, multiplicando este valor por dos (ambos lados de la parcela) y otra vez por dos (número de alturas):

Parcelas de dos alturas	Superficie total	Nº de alturas	Longitud de fachada	Fachada por bloque	Nº de bloques de vivienda	Nº de viviendas	Nº de habitantes
J	1007	2	-	-	-	14	56
K	1350	2	55,5	15	4	16	64
L	1340	2	55,5	15	4	16	64
M	1357	2	55,5	15	4	16	64
N	1324	2	55,5	15	4	16	64
O	1392	2	55,5	15	4	16	64
P	1352	2	55,5	15	4	16	64

### 2.2.2. EDIFICACIÓN SEMI-ABIERTA.

Los parámetros de este tipo de viviendas son iguales a los de las abiertas, a diferencia de que son de cuatro plantas y de que los patios interiores no tienen jardín, por lo que toda la superficie es considerada como impermeable.

El número de viviendas se ha calculado de la misma manera:

Parcela con menor ancho	Superficie total	Nº de alturas	Longitud de fachada	Fachada por bloque	Nº de bloques de vivienda	Nº de viviendas	Nº de habitantes
F	2661	4	110	15	7	56	224
G	1998	4	83,5	15	6	48	192
H	2484	4	104	15	7	56	224
I	1718	4	71,5	15	5	40	160

### 2.2.3. EDIFICACIÓN CERRADA.

La diferencia entre este tipo de edificación y los dos anteriores es que pueden ser de cuatro o de cinco plantas, además de que por cada bloque y altura hay dos viviendas.

Parcela con diferentes alturas	Superficie total	Nº de alturas	Longitud de fachada	Fachada por bloque	Nº de bloques de vivienda	Nº de viviendas	Nº de habitantes
A1 (5)	1589	5	85	11	8	80	320
A2	2414	4	101	11	9	72	288
B1 (5)	1582	5	71,5	11	7	70	280
B2	1788	4	84	11	8	64	256

Parcela con mayor ancho	Superficie total	Nº de alturas	Longitud de fachada	Fachada por bloque	Nº de bloques de vivienda	Nº de viviendas	Nº de habitantes
C	2559	5	72	11	7	140	560
D	4613	4	104,5	15	7	112	448
E	3705	4	83,5	15	6	96	384

### 2.3. ZONAS VERDES

Hay en el área un total de 4 zonas verdes que suponen un total de 13.461 m2.

### 3. NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS Y HABITANTES

	Nº de viviendas	Nº de habitantes
Viviendas unifamiliares	46	184
Edificaciones abiertas	110	440
Edificaciones semi-abiertas	200	800
Edificaciones cerradas	634	2536
Total	990	3960

Por lo tanto, existe en toda la urbanización un total de 990 viviendas, equivalentes a 3960 habitantes.

