

**MODIFICACION  
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 7  
NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO**

**NORMAS URBANISTICAS**

**Documento octubre 2019**

# **MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 7 NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO**

## **NORMAS URBANISTICAS**

### **INDICE**

**CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

- 1.1. DEFINICIONES GENERALES.
- 1.2. CLASIFICACIÓN DE USOS.

**CAPITULO 2. NORMAS DE USO.**

**CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

- 3.1. RED VIARIA.
- 3.2. RED DE SANEAMIENTO.
- 3.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 3.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- 3.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 3.6. RED DE TELEFONÍA.

**CAPITULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

- 4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- 4.2. USOS.
- 4.3. DESARROLLO URBANÍSTICO.
- 4.4. PARCELACIÓN.
- 4.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- 4.6. APROVECHAMIENTO TIPO

**CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

- 5.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.
- 5.3. CONDICIONES GENERALES PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

**CAPITULO 6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

- 6.1. ORDENANZA INDUSTRIAL (I)
- 6.2. ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (DE)
- 6.3. ORDENANZA DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV).
- 6.4. ORDENANZA DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (DEIS).
- 6.5. ORDENANZA RED VIARIA.

**CAPITULO 7. PLAN DE ETAPAS DE EJECUCION**

**CAPITULO 8. AVANCE DE PRESUPUESTO ECONOMICO.**

# MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 7 NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO

## NORMAS URBANISTICAS

### **Nota Previa**

*Estas Normas urbanísticas reproducen las ordenanzas reguladoras del plan parcial del sector 7 aprobadas por el Ayuntamiento de Numancia de La Sagra, habiéndose actualizado las referencias legislativas y las normas de aplicación al momento en que se redacta la presente modificación de Plan Parcial.*

## CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

### **1.1. OBJETO (OE).**

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del Reglamento de planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RPLOTAU). En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1º establece que:

*1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.*

De igual forma en el punto 4º del artículo 4º del citado Reglamento citado se define el resto de determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

*En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:*

- a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.*
- b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.*
- c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.*
- d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.*
- e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).*

Se indica, por último que en el presente Plan Parcial no es necesario formular Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por no existir en el sector ningún bien merecedor de protección.

### **1.2. DEFINICIONES GENERALES.**

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrá el significado que se expresa en los puntos siguientes:

**- Solar parcela, unidad de aprovechamiento, unidad rústica y finca (OE).**

1. Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar del TRLOTAU como *la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:*

- *Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.*
- *No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.*
- *Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.*
- *Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.*
- *Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.*

2. Parcela, es el suelo, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en el presente sector y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación del plan parcial.

3. Finca, es la unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

**- Alineaciones oficiales (OD).**

Son las líneas que se definen como tales en el presente Plan Parcial en el correspondiente plano de alineaciones. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

**- Alineaciones exteriores (OD).**

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

**- Alineaciones interiores (OD).**

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

**- Parcela edificable (OD).**

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**- Retranqueo (OD).**

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

**- Rasantes (OD).**

Son perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes. Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**- Líneas de edificación (OD).**

Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

**- Línea límite de edificación (OE).**

De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento General de Carreteras del Estado, se establece la línea de edificación, de la siguiente forma:

*Artículo 84. Delimitación.*

*1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.*

*La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.*

En el presente plan parcial se establece esta línea a cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada más próxima.

**- Altura de la edificación (OD).**

Es la distancia vertical desde la rasante oficial o del terreno, en su caso, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su intersección con la fachada.

**- Altura de pisos o plantas (OD).**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**- Altura libre de pisos o plantas (OD).**

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

**- Superficie ocupada (OD).**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados.

**- Construcciones en espacios libres (OD).**

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres se considerarán a efectos de estas Normas Urbanísticas, excluidos de la superficie ocupada.

**- Clases de aprovechamiento urbanístico (OE)**

De acuerdo con la disposición preliminar del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) se distinguen los siguientes aprovechamientos:

- a) Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real). La cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.
- b) Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación). La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.
- c) Aprovechamiento tipo. La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.
- d) Aprovechamiento preexistente. La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

e) Excedente de aprovechamiento. La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

**- Superficie edificada (OD).**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**- Superficie máxima construible (OD).**

Se fijarán en relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable por encima de la rasante del terreno.

**- Superficie total edificada (OD).**

Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Si no se especifica lo contrario, siempre se entenderá como superficie edificada la realizada sobre la rasante. Los cuerpos volados, balcones, o terrazas que queden cubiertos por otros objetos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al cincuenta por ciento (50%) en el resto de los casos. No computarán a tales efectos las construcciones bajo rasante.

**- Espacios libres (OD).**

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

**- Pieza o habitación habitable (OD).**

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos y tendederos.

**- Planta baja (OD).**

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

**- Sótano (OD).**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

**- Semisótano (OD).**

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

**- Edificio exento (OD).**

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

**- Uso global (OE)**

Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos, siendo en el presente plan parcial el Industrial.

**- Uso pormenorizado (OE).**

Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales que se encuentran definidos en el RPLOTAU, y que en este plan parcial son:

- Industrial productivo (IP)

- Industrial de almacenaje (IA).

Se entiende que el uso de industria logística se encuentra dentro del uso de industria de almacenaje.

**- Uso mayoritario (OE).**

Es, en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable, siendo en el presente plan parcial el Industrial.

**- Uso compatible (OE).**

Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación, y que en este Plan Parcial son:

- Terciario (T)
- Residencial (R)
- Dotacional (D)

**- Clasificación y definición de usos.**

En el presente Plan Parcial se ha recogido la regulación de usos prevista en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento. Por tal motivo se prevén los siguientes usos en función de sus características funcionales:

**Uso Residencial (R).** Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

**Uso Terciario (T).** Se distinguen los siguientes usos terciados pormenorizados:

- Uso Comercial (TC).
- Uso Hotelero (TH).
- Uso de Oficinas (TO).
- Uso Recreativo (TR).

**Uso Industrial (I).** *Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.*

- *Uso Industrial Productivo (IP): aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.*
- *Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.*

**Uso Dotacional (D).** *Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.*

- *Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.*
- *Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.*

- *Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.*

*Dentro del uso de Equipamientos (DE) se pueden distinguir los siguientes:*

- *Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.*
- *Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.*
- *Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.*
- *Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.*
- *Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.*

#### **- Uso prohibido (OE).**

Es el que se considera inadecuado en las zonas que se señalan en el presente plan por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

## **1.2. CLASIFICACIÓN DE USOS (OE).**

1.2.1. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, los usos se calificarán en los siguientes términos: vivienda, garaje-aparcamiento y servicios de automóviles, industrial, hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reuniones, religioso, cultural, deportivo y sanitario.

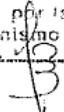
Dichos usos son los recogidos en el artículo 4.3 de las Normas de las vigentes NNS, correspondiente con las condiciones generales de uso.

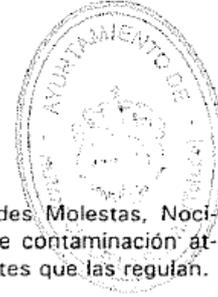
1.2.2. Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el punto anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de ellos deberán cumplir las condiciones específicas en cada uso.

## CAPITULO 2. NORMAS DE USO (OE).

Las determinaciones específicas de cada uno de los usos descritos en el presente Plan Parcial, se regirán específicamente por las normas generales de uso de las Normas Subsidiarias Municipales de Numancia de La Sagra, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de 28 de julio de 1992, y vigentes en la actualidad, y que se recogen en el artículo 4.3 de las mismas.

Por tal motivo no se detallan las normas específicas de cada uno de los usos, remitiéndose el presente texto al propio de las NNSS vigentes, que se adjuntan:

<p>Revisión Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra 1992</p> <p>Normas Generales de Edificación</p> <p style="text-align: right;">-34-</p>  <p><u>4.3. - CONDICIONES GENERALES DE USO.</u></p> <p><b>4.3.1.- Aparcamientos obligatorios.</b></p> <p>Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las Normas, se exigirá que los aparcamientos obligatorios que la Ley del Suelo señala para las edificaciones, se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación, salvo las excepciones que se señalan en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas del Suelo Urbano.</p> <p><b>4.3.2.- Uso residencial de vivienda.</b></p> <p>- Vivienda exterior.</p> <p>Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios cerrados de manzana que tengan más de 8 metros entre alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.</p> <p>Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior salvo los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m2.</p> <p>- Usos compatibles.</p> <p>Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada zona, deberán cumplir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.</li><li>* Que no sean molestas a los vecinos según los criterios de molestia que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y que se regulan para el resto de los usos en este capítulo, salvo que se apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la Norma 4.2.4.</li></ul> <p style="text-align: right;">Visto y acordado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 28-7-92</p> 
<p><b>4.3.3.- Uso industrial.</b></p>



Los edificios industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

#### 4.3.4.- Uso de oficinas.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

#### 4.3.5.- Uso comercial.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

#### 4.3.6.- Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.
- Reglamento de la Secretaría de Estado para el Turismo.
- Reglamento de la Dirección General de Sanidad.
- Reglamento del Ministerio de Educación.
- Reglamento de la Delegación de Deportes, etc.

#### 4.3.7.- Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m<sup>2</sup>.

Visto y conforme por la Comisión  
Provincial de Urbanismo en sesión  
de fecha 28-1-92



- + Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.
- + Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga dos o más plantas.
- + Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.
- + Ascensor con estas medidas mínimas:
  - \* Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
  - \* Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.
  - \* Profundidad mínima 1,40 metros.
- Aseos. En cada edificio de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:
  - + En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).
  - + Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
  - + La grifería de los aseos será de cruceta.
  - + El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.
  - + La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
  - + Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
  - + En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.
- Rampas interiores.

Visto y conforme por la Comisión  
Provincial de Urbanismo en sesión  
de fecha 28.2.92



Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

- Teléfonos.

Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estandar para minusválidos.

- Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes, que se ajustarán a lo dispuesto en el número dos del presente anexo.

- Aparcamientos.

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

Visto y conformado por la Comisión  
Provincial de Urbanismo en sesión  
de fecha 28-7-92

3

## **CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION (OD).**

### **3.1. RED VIARIA (OD).**

La red viaria propuesta, en esta modificación de Plan Parcial, se ajusta a las directrices marcadas por el Ayuntamiento de Numancia de La Sagra, en las que se prevé un nuevo acceso desde la calle Ebanistas del sector colindante como vial estructurante, y la conexión con el sector 8 de Numancia de La Sagra y con el sector 23 de Yuncos, ambos de uso industrial. La conexión con el sector 8 se produce a través del puente existente.

Este vial estructurante dispone de dos rotondas de cincuenta (50) metros de diámetro.

El vial estructurante del sector cuenta con una anchura de veintidós (22) metros entre alineaciones, anchura que continua hacia el puente de conexión con el sector 8 colindante.

Paralelo a este vial se ha previsto otro que discurre en el margen derecho del arroyo de las Dos Villas, de forma que limita en uno de sus lados con las zonas verdes que ocupan dicho margen. Este segundo vial cuenta con una anchura de dieciocho (18) metros, y dispone de una calzada con dos sentido de circulación. Este vial se remata en la zona situada al norte del sector en una amplia curva que enlazará con el vial principal anterior en la rotonda de conexión con el sector 23 de Yuncos.

En sentido transversal se han dispuesto viales en sentido ortogonal a los anteriores, que disponen de una anchura de dieciocho (18) metros.

Ante una posible previsión de continuidad en el lindero este del sector se han previsto dos espacios de reserva de comunicaciones, que permitirán en un futuro otra conexión sobre el arroyo de las Dos Villas.

Las calles trazadas tienen los anchos citados, entre alineaciones. Su anchura es igual a la marcada en la modificación de las NNSS, que indica que se prevé que las vías sean de dieciocho (18) metros de ancho. En todos los casos cuentan con aceras de doscientos veinticinco (225) centímetros, a ambos lados de la calzada y aparcamientos en línea de doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura, también a ambos lados de la calzada. En algunos tramos del viario se han previsto aparcamientos en batería con cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud y doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

Los viales del sector tienen las aceras adaptadas al Código de Accesibilidad vigente, y las pendientes longitudinales de las calles son inferiores al 6% en todos los casos, y las pendientes transversales no superan el 2%. De igual forma se cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en la 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 (BOE 11.03.2010).

En el terreno existen, por tanto, varios accesos de conexión con los terrenos colindantes, a través de los viales citados que dan continuidad a los dos sectores urbanizados de Numancia de la Sagra, que cuentan con uso industrial, y con el sector 23 de Yuncos del mismo uso.

Existe una conexión peatonal a través de la zona verde en el extremo suroeste del sector que permitirá enlazar con el sector residencial de Yuncos, de forma que se posibilite el acceso peatonal a la zona verde de borde del sector.

Los tipos de viales con aparcamiento en línea son los siguientes:

<b>Vial principal A</b>	<b>22 Metros</b>
Acera	2,25
Aparcamiento	2,50
Calzada	12,50
Aparcamiento	2,50
Acera	2,25
<b>Total</b>	<b>22,00</b>

<b>Viales interiores</b>	<b>18 Metros</b>
Acera	2,25
Aparcamiento	2,50
Calzada	8,50
Aparcamiento	2,50
Acera	2,25
<b>Total</b>	<b>18,00</b>

Los tipos de viales con aparcamiento en batería son los siguientes:

<b>Vial principal B</b>	<b>23,50 Metros</b>
Acera	2,25
Aparcamiento	4,50
Calzada	12,00
Aparcamiento	2,50
Acera	2,25
<b>Total</b>	<b>23,50</b>

<b>Viales interiores</b>	<b>22 Metros</b>
Acera	2,25
Aparcamiento	4,50
Calzada	8,50
Aparcamiento	4,50
Acera	2,25
<b>Total</b>	<b>18,00</b>

La superficie del viario ordenado asciende a 46.550,06 m<sup>2</sup>s, que corresponde con el 16,05% de la superficie del sector.

Los viales tienen una anchura superior a la establecida en las NNSS, y se encuentran adaptados al Código de Accesibilidad y al db.SUA vigentes, ya que las pendientes de las calles son inferiores al 2% en todos los casos, lo que significa estar muy alejados de la pendiente máxima permitida en el citado Código.

En el presente Plan Parcial se ha previsto un total de 632 plazas en el viario público, lo que supone cumplir ampliamente la citada dotación. Estas plazas se detallan en el plano correspondiente, habiéndose previsto y marcado los espacios reservados para tal fin dentro del viario detallado.

En la ordenación se han reservado asimismo del número anterior 28 plazas para personas con la movilidad reducida. De esta forma se obtiene el siguiente resumen:

- 498 plazas de aparcamiento en línea, con 450 x 220 centímetros de dimensión.
- 106 plazas de aparcamiento en batería, con 450 x 220 centímetros de dimensión.
- 24 plazas de aparcamiento para personas con la movilidad reducida, con 500 x 220 centímetros en línea, disponiendo de una zona de aproximación de 150 centímetros.



- 20 centímetros de hormigón.
- 15 centímetros de zahorra artificial.

Antes de la ejecución de la obra se deberá verificar el tipo de explanada, en función del análisis previo del terreno.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante.

La pendiente transversal de la calzada será del 1%, y la del aparcamiento será en prolongación de la calzada.

Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

### **3.1.2. ACERAS.**

Estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de "cuatro pastillas" habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

- Elevado para la separación de la calzada.
- Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.
- Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

La pendiente transversal de la acera deberá ser inferior al 2%.

### **3.1.3. BORDILLOS.**

Serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg/cm<sup>2</sup> cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m<sup>3</sup> no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m<sup>3</sup> no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

### **3.1.4. CRUCES.**

Las cruces de servicios bajo el pavimento se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y capa de hormigón. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

## **3.2. RED DE SANEAMIENTO (OD).**

El plan parcial prevé una red de saneamiento separativa y que discurrirá por las vías rodadas de nueva creación, para poder verter a dos puntos distintos.

La red de aguas pluviales verterá al arroyo Dos Villas a través de la parcela DEIS.10 de la manzana 07, en la que se ha previsto una balsa de decantación previa al vertido en este punto del extremo sureste del sector.

La red de aguas sucias verterá al colector que se ejecutará en el margen izquierdo del arroyo, y que recogerá las aguas de los sectores industriales de esta zona, desde el sector industrial 8 de Numancia de La Sagra, para conducir bajo la línea de ferrocarril al colector general previsto. Para ello se ha previsto una estación de bombeo en esta red debido a los problemas de cotas existentes.

De esta forma la red de saneamiento será separativa e independiente entre las aguas sucias y las aguas pluviales.

La red de saneamiento de aguas fecales se completará con las acometidas de las parcelas resultantes de esta ordenación, y de las parcelas dotacionales de equipamiento.

Las acometidas de las parcelas resultantes, al final de sus redes privadas y formando parte de las mismas, y antes de su conexión a la red municipal se prevé la colocación de una arqueta de control compuesta por los siguientes elementos:

- a) Pozo de registro: Un pozo de fácil acceso, libre de cualquier interferencia, antes de la conexión con la Red de Alcantarillado Público. El usuario deberá remitir al Ayuntamiento los planos de situación de los pozos y sus elementos complementarios, para su censo, identificación y aprobación.
- b) Elementos de control. Cada pozo de registro deberá permitir la instalación de los elementos necesarios para una toma fácil de muestras, medición de caudales, bien para una posible medición puntual o para una posible medición permanente con registro y totalizador, y para una posible instalación de un muestreador automático u otros aparatos de control.

El caudal de evacuación de aguas sucias se ha considerado igual al caudal de evacuación de abastecimiento de agua.

En cuanto a las aguas pluviales se estima en aguacero un máximo de 150 litros por segundo y hectárea con un coeficiente de escorrentía medio de 0,5, lo que supone un caudal de  $4,35 \text{ m}^3/\text{seg}$ .

La red está formada por tubos circulares de hormigón vibropresado, en masa o armado, dependiendo de su diámetro.

### **3.2.1. Diseño de la red de aguas sucias**

La red de saneamiento se proyectará y ejecutará de forma que la circulación del agua cuente con una velocidad que evite sedimentaciones, aspecto que en este sector no plantea problemas en función de las pendientes existentes.

La red de saneamiento se proyectará y ejecutará de forma que la circulación del agua cuente con una velocidad que evite sedimentaciones, aspecto que en este sector no plantea problemas en función de las pendientes existentes.

El trazado de la red irá debajo del viario adaptándose a las pendientes del vial o aceras. Los conductos de un tramo de red comprendido entre dos pozos de registro deben estar perfectamente alineados en planta y en alzado.

### **3.2.2. Conducciones.**

La sección de la red de saneamiento se considera en cuatrocientos (400) milímetros de diámetro nominal mínimo.

Existirá una arqueta de acometida para cada una o dos parcelas en los linderos de separación de aquellas, ubicada en la acera, desde la que se verterá a la red de saneamiento. El diámetro mínimo de las acometidas domiciliarias será como mínimo de doscientos (200) milímetros, si bien se deberá calcular en cada parcela industrial teniendo en cuenta el caudal punta de efluente previsto.

En los enlaces de dos tramos de distinta sección, la generatriz inferior de ambos conductos en el punto de unión se situará a la misma cota.

### 3.2.3. Profundidad y pendientes.

La profundidad de las conducciones debe ser suficiente para garantizar el desagüe de todos los puntos de vertido, que se ajusten a las normativas municipales, y adecuada teniendo en cuenta las acciones del terreno y la resistencia del material empleado en los colectores.

El punto más elevado del perfil no deberá estar a menos de un (1) metro por debajo de la superficie del terreno y siempre, como mínimo, a un (1) metro debajo de las conducciones de la red de abastecimiento.

Las separaciones mínimas entre las conducciones de saneamiento de los demás servicios serán las siguientes:

SERVICIO	SEPARACIÓN PLANTA cm	SEPARACIÓN ALZADO cm
Abastecimiento	60	50
Gas	50	20
Electricidad (en alta)	30	30
Electricidad (en baja)	20	20
Telecomunicaciones	30	30

La pendiente de los nuevos ramales de la red debe ser tal que, por un lado, a caudales bajos no se produzcan sedimentaciones. La pendiente debe ser uniforme y continua entre cada dos pozos de registro, de forma que no se produzcan turbulencias en el flujo, ni sedimentaciones en las conducciones y pozos.

### 3.2.4. Materiales conducciones.

Las condiciones fundamentales que deben cumplir los conductos que conforman la red de saneamiento son estanqueidad, lisura de la superficie interior y resistencia a las sollicitaciones internas y externas, tanto mecánicas como químicas y biológicas.

La tipología de tubos, en cuanto a su material constituyente, que pueden ser instalados son los recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones. Los tubos deben poseer certificado de calidad de AENOR.

La rigidez circunferencial de los conductos se ajustará al cálculo mecánico de proyecto, fijándose una rigidez mínima de 8kN/m<sup>2</sup>. Las uniones de los tubos serán totalmente estancas.

La conducción de la red general será de PVC color teja, con unión de junta elástica, fabricada según norma UNE-EN 1401:1998, y con marca de calidad AENOR. La tubería se instalará sobre cama de arena de río de espesor mínimo quince (15) centímetros, con

relleno lateral y superior hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz con la misma arena.

### **3.2.5. Pozos de registro.**

Los pozos de registro se situarán a una distancia máxima de cincuenta (50) metros, en las confluencias de dos colectores, en los cambios de sección y en los cambios de dirección.

Tendrán las siguientes características:

- Serán de hormigón prefabricado, formados por anillos de borde machihembrado de diámetro interior mínimo de 1 metro.
- Si la base del pozo es también prefabricada, este módulo se asentará sobre solera de hormigón de resistencia característica mínima de 20kg/cm<sup>2</sup> y diez (10) centímetros de espesor.
- Si la base del pozo es ejecutada in situ, la solera sobre la que apoye el muro, será de hormigón de resistencia característica mínima de 20kg/cm<sup>2</sup>, de veinte (20) centímetros de espesor y ligeramente armado con mallazo de 8 milímetros de sección en cuadrícula de 25x25 centímetros, dispuesto en cara superior de solera. El cuerpo base se formará mediante muro aparejado de ladrillo macizo de un pie revestido interiormente mediante mortero de cemento. En este último caso, la conducción atravesará el pozo, recortándose la media canal superior del tubo que queda comprendida en el pozo, de forma que la línea de corriente sea totalmente continua.
- Siempre y cuando la altura desde la base del pozo de registro a la rasante del terreno sea superior a setenta (70) centímetros, el alzado de los pozos de registro se compondrá de diferentes módulos de recrecido. En el caso en el que la altura desde la base del pozo de registro al terreno sea inferior a setenta (70) centímetros, el alzado del pozo de registro se ejecutará con ladrillo macizo de 1 pie revestido interiormente mediante mortero de cemento.
- El cono superior del pozo será asimétrico y abocinado hasta los sesenta (60) centímetros de la boca, con el fin de disminuir la sección del pozo hasta la de la tapa.
- La tapa del pozo será de fundición dúctil de clase resistente mínima D-400, según la norma DIN 19580, acerrojada e insonorizada, y cumplirán las especificaciones de la norma UNE EN 124:1995. Las tapas se fijarán al pozo mediante tornillos.
- Los pozos de fábrica de ladrillo serán fratasados interiormente con mortero 1/3, de forma que se garantice su estanqueidad.
- Las conexiones entre conducciones y pozos estarán selladas con mortero y serán totalmente estancas.
- Las uniones entre los diferentes módulos se sellarán con mortero 1/3.
- Los pozos estarán dotados de pates de polipropileno cada 30 centímetros.

### **3.2.6. Acometidas.**

La acometida responderá al esquema básico que aparece en los detalles de este documento, y constará de los siguientes elementos:

- Punto de conexión a la red: se encuentra sobre la tubería de la red de saneamiento y lo constituye el codo o injerto en clic que une la tubería de acometida con la red general.
- Ramal: es el tramo de tubería que une el punto de conexión con el registro de la acera.
- Registro: estará situada al final del ramal de la acometida en la vía pública y junto al inmueble. Constituye el elemento diferenciador entre la entidad suministradora y el abonado, en cuanto a la conservación y delimitación de responsabilidades.

Las acometidas de saneamiento de nueva ejecución tendrán las siguientes características:

- a) Tubería. La conducción que enlace la red general con el registro, será de PVC color teja, con unión de junta elástica, fabricada según norma UNE-EN 1401:1998, y con marca de calidad AENOR. La tubería se instalará sobre cama de arena de río de espesor mínimo quince (15) centímetros, con relleno lateral y superior hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz con la misma arena.
- b) Pieza en T para registro. El registro se ejecutara mediante una pieza en te machohembra de 87, de PVC color teja, de unión por junta elástica y chimenea hasta rasante de pavimento, cubierta con registro de fundición de clase resistente mínima D-400.
- c) Piezas especiales. Las piezas especiales (reducciones, transiciones, codos, etc.) serán de PVC liso para saneamiento, color teja, de unión por junta elástica y contarán con marca de calidad AENOR.
- d) Registros de fundición dúctil. En general, los registros de fundición dúctil serán de la clase resistente adecuada al lugar donde se hallen instalados según la norma DIN 19580 y cumplirán las especificaciones de la norma UNE EN 124:1995.

### **3.2.7. Estación de bombeo de aguas residuales**

Debido a que una parte importante de sector se encuentra por debajo de la cota del colector al que se deben verter las aguas sucias para conducir las aguas posteriormente hacia la estación depuradora, es necesario prever una estación de bombeo en la ejecución del presente sector. Para ello se ha previsto una parcela destinada a ubicar infraestructuras, entre las que se encuentra esta estación de bombeo, situada en el extremo sureste del mismo, junto al punto más bajo del terreno.

Desde esta estación se impulsará el agua residual hasta un pozo de recogida que se encuentra al este del sector, cercano al margen derecho del arroyo de las Dos Villas, para desde allí ir por gravedad hasta el colector separado del margen izquierdo del arroyo citado y poder conectar con el colector previsto en esta zona del municipio.

El colector citado cuenta con un proyecto redactado específicamente para ello, habiéndose utilizado las cotas de referencia del mismo para las previsiones de este plan parcial.

### **3.2.8. Diseño de la red de aguas pluviales**

Para las aguas pluviales la solución que se ha considerado ha sido la de conducir las aguas pluviales a través de todas las calles del sector hacia el extremo sureste del mismo mediante colectores entre cuatrocientos y seiscientos (400-600) milímetros, para verter sus aguas al arroyo de las Dos Villas, existente en esta zona.

Los materiales a emplear en la red de pluviales son PEAD doble pared, corrugado exterior y liso interior, con  $K = 8 \text{ kN/m}^2$ .

Se dispondrán pozos de registro en cambios de dirección y cambios de sección, además de cada cincuenta (50) metros, ejecutándose las acometidas, preferiblemente, a estos pozos de registro. Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón y con tapa de registro de fundición dúctil acerrojada con dispositivo antirrobo, 40 toneladas, norma UNE EN-124 y la solera y el fondo de cuna se ejecutarán con hormigón HM-20.

Las acometidas serán estancas y se ejecutarán directamente a pozos de registro. En caso de no ser posible la acometida directa a pozo, éstas se realizarán con piezas tipo CLIP.

Los imbornales de esta red estarán constituidos por un sumidero prefabricado de polipropileno de las siguientes características:

- Serán de diseño sifónico para evitar la salida de olores nocivos y roedores.

- Serán desmontables (teja extraíble) para poder realizar la limpieza del sumidero y la salida hacia el colector.
- La pendiente mínima del tramo que conecta el imbornal con la red será del 2%.
- La sección de los colectores será 160mm o 200mm, según las necesidades de evacuación (25 l/s para Ø160 y 45 l/s para Ø200, para una pendiente del 2%).
- Se instalarán sobre solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor.
- La pieza quedará arriñonada, en todo su alzado, por un recubrimiento lateral de hormigón de resistencia característica mínima de 20kg/cm<sup>2</sup> de 15cm de espesor mínimo, cuya altura alcanzará la rasante de la calzada.
- Las rejillas serán de fundición dúctil de clase resistente acorde al lugar donde se encuentren instaladas, fijándose una clase resistente mínima D-400.

### **3.2.9. Condiciones generales.**

La red cumplirá lo dispuesto en las normas establecidas por la empresa de gestión del servicio municipal.

### **3.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (OD).**

La red de abastecimiento se acometerá a la red existente en el suelo urbano de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento a través de la conexión con el sector 6 colindante, existiendo en la actualidad dotación suficiente para el presente sector.

Hay que indicar que el sector prevé industrias destinadas a producción, o destinadas al almacenamiento o logística, por lo que la necesidad de agua es reducida. Estas últimas industrias requieren una dotación muy reducida de agua y que es inferior a 3 m<sup>3</sup> por hectárea y día, mientras que las industrias productivas pueden requerir una dotación de 20 m<sup>3</sup> por hectárea y día.

El caudal de agua potable que se estima demandará el ámbito será:

- $14,09 \times 5 = 70,45 \text{ m}^3/\text{día}$
- $5,73 \times 20 = 114,60 \text{ m}^3/\text{día}$ .

Este caudal equivale a 2,14 litros/segundo, valor que es muy inferior al inicialmente previsto en el plan parcial que ahora se modifica.

En el Plan Parcial presente se cumplimentan el resto de determinaciones que se detallan a continuación:

- Se ha previsto una red de agua potable que se ajusta a las determinaciones del suministro domiciliario de agua potable de Numancia de La Sagra.
- Se han proyectado una red de riego para las zonas verdes.
- Se han situado los hidrantes de incendios en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados a una distancia no superior a doscientos (200) metros.

#### **3.3.1. Diseño de la red de abastecimiento.**

La red de distribución pública discurrirá bajo la acera y será de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida, tal y como se describe en los planos de ordenación de este plan parcial.

La red de abastecimiento de agua discurrirá bajo las aceras y serán de diseño mallado, para lo que completará la red existente con un anillo cerrado.

La red dispondrá de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores, con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y de sistemas que permitan las

purgas por sectores para proteger a la población de posibles riesgos para la salud. El número de válvulas será el suficiente para minimizar el número de usuarios afectados por una suspensión del suministro en caso de avería o rotura de la conducción.

La profundidad de enterramiento oscilará entre cuarenta (40) y cincuenta (50) centímetros. La red se colocará a una distancia mínima de quince (15) centímetros al bordillo para evitar obstáculos creados por los registros y de manera que las válvulas puedan ser instaladas con el espacio suficiente.

Las conducciones de la red de abastecimiento se situarán en un plano superior a las de saneamiento. Esta exigencia de colocar en plano superior las redes de abastecimiento de las de saneamiento tiene su origen en garantizar la salubridad del agua, de forma que aunque se produzca una fuga de agua residual, no se afecte a las conducciones de agua potable. Las separaciones mínimas en planta y alzado respecto a otros servicios serán las recogidas en la NTE-IFA de Abastecimiento:

Servicio	Separación horizontal (cm)	Separación vertical (cm)
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad-alta	30	30
Electricidad-baja	20	20
Telefonía	30	30

Cuando no sea posible mantener estas distancias mínimas de separación, será necesario disponer protecciones especiales aprobadas por la empresa suministradora correspondiente, según los casos.

### 3.3.2. Conducciones y materiales.

La tubería se instalará sobre cama de arena de río de espesor mínimo de quince (15) centímetros, con relleno lateral y superior mínimo de 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena.

Los tubos que formen las conducciones de la red general de abastecimiento podrán ser de los siguientes tipos:

- a) Policloruro de vinilo (PVC-U ó PVC-Oo). La presión nominal mínima será de 10 kg/cm<sup>2</sup>, pudiendo requerirse timbrajes superiores en caso necesario. La unión de los tubos se realizará mediante junta elástica, no admitiéndose las uniones encoladas. Este tipo de conducciones deben cumplir, con carácter general, con lo especificado por la norma UNE-EN 1452:2000 y poseer certificando de calidad AENOR.
- b) Polietileno (PE). La presión nominal mínima será de 10 kg/cm<sup>2</sup>, pudiendo requerirse timbrajes superiores en caso necesario. Los tubos serán de alta densidad (PE-100) y se unirán mediante accesorios mecánicos, por electrofusión o mediante soldadura térmica a tope. Este tipo de conducciones deben cumplir, con carácter general, con lo especificado por las normas UNE-EN 12201:2003 y UNEEN 13244:2003, y poseer certificando de calidad AENOR.

### 3.3.3. Válvulas de seccionamiento.

Las válvulas que se instalen en la red de abastecimiento serán de compuerta y asiento elástico, tipo AVK o similar, de las siguientes características:

- La unión a la conducción se realizará mediante junta elástica (enchufe y extremo liso), junta mecánica o mediante unión por bridas. En este último caso, las dimensiones de bridas y orificios cumplirán con las especificaciones de la norma ISO 7005-2 para PN16.

- El cuerpo y la tapa será de fundición dúctil, mínimo GGG-50, y PN16, con recubrimiento interior y exterior de pintura epoxi aplicado electroestáticamente según DIN 30677, de espesor mínimo 150 micras, apto para uso alimentario.
- La compuerta será de fundición dúctil, mínimo GGG-50, con tuerca de compuerta fija, totalmente vulcanizada con elastómero EPDM.
- El vástago será de acero inoxidable, mínimo F-3401, con rosca laminada en frío y anillo de detección de compuerta. Cumplirán con carácter general, con lo especificado por la normas UNE-EN 736:1996 y UNE-EN 1074:2001.

#### **3.3.4. Piezas especiales y accesorios.**

Todas las piezas especiales (codos, Ts, reducciones, tapones, etcétera) y accesorios (uniones, manguitos, etcétera) serán de fundición dúctil, mínimo GGG-40, con junta elástica, mecánica o embridada PN16, y cumplirán, con carácter general, con lo especificado por la norma UNE-EN 545:2002.

Las piezas especiales y los accesorios llevarán revestimiento epoxi según DIN 30677 de espesor mínimo 150 micras.

La conexión o derivación de nuevos ramales a la red de abastecimiento se realizará mediante piezas especiales y accesorios de fundición dúctil, quedando expresamente prohibido realizar la derivación de un ramal de la red general mediante un collarín de toma.

#### **3.3.5. Acometidas de abastecimiento.**

La acometida comprenderá los siguientes elementos:

- Dispositivo de toma: se encuentra colocado sobre la tubería de la red de distribución y abre el paso de la acometida. Lo constituyen el collarín y la válvula de toma en carga.
- Ramal: es el tramo de tubería que une el dispositivo de toma con la llave de registro.
- Llave de registro: estará situada al final del ramal de acometida en la vía pública y junto al cerramiento de la parcela. Constituye el elemento diferenciador entre la entidad suministradora y el abonado, en cuanto a la conservación y delimitación de responsabilidades cuando el usuario no tenga el contador situado en la fachada del inmueble, dado que la instalación interior comienza a partir del contador, si éste está en la fachada del inmueble o desde la llave de paso de la acera si el contador no está en la fachada.
- Punto de medición: es el punto donde se aloja el equipo de medición del consumo. Este punto se localizará siempre en el exterior del inmueble, en lugar público y accesible. Como norma general se localizará en un armario en el cerramiento de la parcela, pudiendo ser también instalado en arqueta de fundición en el suelo. La instalación interior comienza a partir del contador, si éste está en la fachada del inmueble o desde la llave de paso de la acera si el contador no está en la fachada

#### **3.3.7. Hidrante subterráneo DN-100.**

Se proyectan hidrantes contra incendios conectados directamente a la red de distribución. Los hidrantes se colocan en sitios de fácil acceso y debidamente señalizados. Se situarán a una distancia no superior a doscientos (200) metros.

Los hidrantes subterráneos serán de setenta (70) milímetros de diámetro nominal y estarán conectados a la red mediante una conducción independiente cuyo diámetro será como mínimo el del hidrante.

Poseerán las siguientes características de calidad y tipo de materiales:

- Conexión a red general de abastecimiento mediante pieza en T embridada de fundición dúctil y carrete embridado del mismo material.
- Brida doble cámara tipo AVK o similar, de fundición dúctil según DIN 1693, con junta resistente a la tracción, revestimiento epoxi aplicado electrostáticamente y juntas NBR.
- Tornillería de acero inimitable.
- Válvula de compuerta embridada de fundición dúctil tipo AVK o similar, revestimiento epoxi aplicado electrostáticamente, asiento elástico, vástago de acero inoxidable.
- Codo zapata embridado de fundición dúctil según DIN 1693, con revestimiento epoxi aplicado electrostáticamente.
- Hidrante subterráneo de arqueta, cuerpo y cabeza en fundición dúctil mínimo GGG-50, cierre elástico central con dos salidas de 70mm, con tapones y cadena de sujeción, según norma UNE 23407:1990. Tapa de fundición dúctil clase resistente mínima D-400, cierre prensaestopas en EPDM, cierre de la tapa en bronce, PN16, recubrimiento de pintura epoxi en dos capas de color rojo. Certificado por AENOR.

### 3.3.8. Ventosa.

Las ventosas permiten dar salida al aire de la tubería en la operación de llenado, evitando el corte de la vena líquida y a fenómenos de golpe de ariete, y su entrada durante la operación de vaciado, evitando la creación de vacío que puede dañar la conducción.

El dimensionamiento de las ventosas depende del caudal de aire a evacuar, pero, a falta de estudios de detalle, dependerá de la sección de la tubería sobre la que se instales según lo dispuesto en la siguiente tabla:

Diámetro interior de las tuberías	Diámetro de paso de las ventosas mm
Hasta 125mm	40
De 150 a 300mm	80
De 325 a 600mm	100
De 650 a 1000mm	150

Estos elementos se situarán en los puntos altos de los perfiles de la red de distribución, y poseerán las características de calidad y tipo de los materiales que se detallan a continuación:

- Todas las ventosas serán trifuncionales.
- Se instalarán precedidas de una válvula, que permita el mantenimiento o sustitución de la ventosa con la red en servicio.
- Cuerpo y tapa de fundición dúctil GS 400-15, totalmente revestida por empolvado epoxi con un espesor mínimo de 150 micras.
- Para ventosas DN > 65mm la unión será embridada.

### 3.3.9. Red de riego

También se proyectará una red de agua para el riego de polietileno donde se colocarán bocas de riego para el mantenimiento de zonas verdes. La red de riego y limpieza partirá de la red general de abastecimiento y se realizará en polietileno de cuarenta (40), treinta y dos (32) y dieciséis (16) milímetros de diámetro.

### 3.3.10. Bocas de riego.

Las bocas de riego poseerán las siguientes características de calidad y tipo de los materiales que se detallan a continuación:

- Conexión a red general de abastecimiento mediante tubo de polietileno de cuarenta (40) milímetros de sección, collarín de fundición dúctil y válvula de toma en carga (según descripciones del apartado de acometidas).

- Boca de riego de cuerpo y tapa de fundición dúctil, de tipo Barcelona con entrada roscada de cuarenta (40) milímetros de sección y salida de enchufe rápido tipo Barcelona, con llave de paso de fundición de bronce mecanizado incorporada y tapa de fundición abatible.

Se dispondrán programadores con las siguientes características: funcionamiento en ciclo de treinta días, función de anulación de programa, construcción impermeable y filtro de retención de partículas. Se disponen unos ramales de PE-50, 90 mm de diámetro y diez (10) atmósferas de presión para facilitar el riego a las zonas verdes y disponer en estas un sistema de riego localizado programable (aspersores emergentes, electroválvulas, programadores, etc), a desarrollar en el posterior Proyecto de Urbanización.

### **3.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO (OD).**

La energía se le suministrará a la tensión de 400 voltios, procedente de la red de distribución en Baja Tensión existente en la zona, propiedad de la empresa suministradora de energía Unión Fenosa.

La red de alumbrado público se proyectará situando los puntos de luminarias a lo largo de la vía urbana prevista, conectados a los cuadros de mando que se adosarán a los centros de transformación.

Las instalaciones de alumbrado exterior estarán en funcionamiento como máximo durante el periodo comprendido entre la puesta de sol y su salida o cuando la luminosidad ambiente lo requiera. Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación. Cuando se reduzca el nivel de iluminación deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia/iluminancia y deslumbramiento establecidos.

Los sistemas de accionamiento deberán garantizar que las instalaciones de alumbrado exterior se enciendan y apaguen con precisión a las horas previstas cuando la luminosidad ambiente lo requiera, al objeto de ahorrar energía.

Además de los sistemas de encendido automáticos, es recomendable instalar un sistema de accionamiento manual, para poder maniobrar la instalación en caso de avería o reposición de los citados elementos.

#### **3.4.1. Normativa**

Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (BOE 18.09.2002).
- Normas particulares de la compañía suministradora de energía eléctrica.
- Reglamento de Eficiencia Energética en las Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (según RD 1890/2008 de 14 de noviembre)
- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E. y del Comité Español de Iluminación.
- Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de Marzo de 1.964).
- Real Decreto 2642/1985 de 18 de diciembre sobre Homologación de columnas y báculos (BOE 24.01.1986)
- Real Decreto 401/1989 de 14 de abril, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto anterior (BOE 26.04.1989).

- Orden de 16 de mayo de 1989, que contiene las especificaciones técnicas sobre columnas y báculos (BOE 15.07.1989).
- Orden de 12 de junio de 1989, por la que se establece la certificación de conformidad a normas como alternativa de la homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) (BOE 07.07.1989).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico

### **3.4.2. Luminarias y lámparas.**

#### **Viales**

Las luminarias utilizadas en el alumbrado exterior serán conformes a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 en el caso de proyectores de exterior.

La conexión se realizará mediante cables flexibles, que penetren en la luminaria con la holgura suficiente para evitar que las oscilaciones de ésta provoquen esfuerzos perjudiciales en los cables y en los terminales de conexión, utilizándose dispositivos que no disminuyan el grado de protección de luminaria IP X3 según UNE 20.324.

Los equipos eléctricos de los puntos de luz para montaje exterior poseerán un grado de protección mínima IP54 según UNE 20.324, e IK 8 según UNE-EN 50.102, montados a una altura mínima de 2,5 m sobre el nivel del suelo.

Las luminarias se colocarán cada veinticinco (25) metros de distancia, en soportes de ocho (8) metros de altura y cuyo báculo estará saliente hacia la calzada. La colocación de las mismas se realizará conforme la normativa de accesibilidad, indicando que al tener las aceras 2,25 metros siempre existirá un ancho superior a 1,80 metros para la movilidad peatonal.

#### **Zonas verdes**

Se prevén báculos de cuatro (4) metros de altura colocados cada treinta (30) metros aproximadamente, con luminarias de forma de globo. Este alumbrado estará conectado a un sistema de baterías independiente del resto del alumbrado del sector, de forma que su funcionamiento estará limitado en el horario.

También se podrá prever que este alumbrado esté alimentado con placas solares colocadas en cada uno de los elementos.

### **3.4.3. Auxiliares.**

Los equipos eléctricos asociados constarán de:

- Un balasto o estabilizador de la corriente en la lámpara durante su funcionamiento.
- Un condensador que compensará el factor de potencia del conjunto, ya que el balasto actuará como una inductancia y originará un muy bajo factor de potencia.
- Un ignitor o arrancador electrónico, que permitirá el encendido de la lámpara.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20, 152, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: Marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

#### 3.4.4. Columnas.

Los soportes de las luminarias de alumbrado exterior, se ajustarán a la normativa vigente (en el caso de que sean de acero deberán cumplir el Real Decreto 2642/85, Real Decreto 401/89 y Orden Ministerial de 16/5/89). Serán de materiales resistentes a las acciones de la intemperie o estarán debidamente protegidas contra éstas, no debiendo permitir la entrada de agua de lluvia ni la acumulación del agua de condensación. Los soportes, sus anclajes y cimentaciones, se dimensionarán de forma que resistan las sollicitaciones mecánicas, particularmente teniendo en cuenta la acción del viento, con un coeficiente de seguridad no inferior a 2,5.

Las columnas irán provistas de puertas de registro de acceso para la manipulación de sus elementos de protección y maniobra, por lo menos a treinta (30) centímetros del suelo, dotada de una puerta o trampilla con grado de protección IP 44 según UNE 20.324 (EN 60529) e IK10 según UNE-EN 50.102, que sólo se pueda abrir mediante el empleo de útiles especiales. En su interior se ubicará una tabla de conexiones de material aislante, provista de alojamiento para los fusibles y de fichas para la conexión de los cables.

La altura de las columnas en la zona del vial será de ocho (8) metros, en función del ancho de los viales. Las columnas soporte de las luminarias constarán de un fuste recto, que en su parte superior dispone de un brazo de un metro y medio sobre la calzada. La altura del fuste recto está en razón directa al valor del flujo luminoso que proporcionará la lámpara seleccionada, esto se puede seleccionar de acuerdo a recomendaciones (C.I.E.).

En las zonas verdes se prevén columnas de cuatro (4) metros de altura.

La sujeción a la cimentación se hará mediante placa de base a la que se unirán los pernos anclados en la cimentación, mediante arandela, tuerca y contratuerca.

La cimentación de las columnas se realizará con dados de hormigón en masa de resistencia característica 175 Kg/cm<sup>2</sup>, con pernos embebidos para anclaje y con comunicación a columna por medio de codo. Las dimensiones Ax B del dado de la cimentación y la longitud y diámetros de los 4 pernos de anclaje que serán de acero F.III, según la Norma UNE-36, 011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:

Altura soporte H metros	Dado cimentación A x B x H cm	Longitud perno L cm	Diámetro perno pulgadas	Pasos placa a x b mm
Menor de 5	50 x 50 x 80	50	3/4	22 x 40
5 - 6	60 x 60 x 90	60	7/8	30 x 45
7 - 8	70 x 70 x 100	70	7/8	30 x 45
9 -10	80 x 80 x 120	85	1	30 x 45

#### 3.4.5. Canalizaciones y conductores.

Se emplearán sistemas y materiales análogos a los de las redes subterráneas de distribución reguladas en la ITC-BT-07. Los cables se dispondrán en canalización enterrada bajo tubo, a una profundidad mínima de cuarenta (40) centímetros del nivel del suelo, medidos desde la cota inferior del tubo, y su diámetro no será inferior a 60 milímetros.

No se instalará más de un circuito por tubo. Los tubos deberán tener un diámetro tal que permita un fácil alojamiento y extracción de los cables o conductores aislados. El diámetro exterior mínimo de los tubos en función del número y sección de los conductores se obtendrá de la tabla 9, ITC-BT-21.

Los tubos protectores serán conformes a lo establecido en la norma UNE-EN 50.086 2-4. Las características mínimas serán las indicadas a continuación.

- Resistencia a la compresión: 250 N para tubos embebidos en hormigón; 450 N para tubos en suelo ligero; 750 N para tubos en suelo pesado.
- Resistencia al impacto: Grado Ligero para tubos embebidos en hormigón; Grado Normal para tubos en suelo ligero o suelo pesado.
- Resistencia a la penetración de objetos sólidos: Protegido contra objetos  $D > 1$  mm.
- Resistencia a la penetración del agua: Protegido contra el agua en forma de lluvia.
- Resistencia a la corrosión de tubos metálicos y compuestos: Protección interior y exterior media.
- Se colocará una cinta de señalización que advierta de la existencia de cables de alumbrado exterior, situada a una distancia mínima del nivel del suelo de diez (10) centímetros y a veinticinco (25) centímetros por encima del tubo.
- En los cruzamientos de calzadas, la canalización, además de entubada, irá hormigonada y se instalará como mínimo un tubo de reserva.

A fin de hacer completamente registrable la instalación, cada uno de los soportes llevarán adosada una arqueta de fábrica de ladrillo cerámico macizo (cítara) enfoscada interiormente, con tapa de fundición de 37x37 centímetros. Estas arquetas se ubicarán también en cada uno de los cruces, derivaciones o cambios de dirección.

Los conductores a emplear en la instalación serán de Cu, multiconductores o unipolares, tensión asignada 0,6/1 KV, enterrados bajo tubo o instalados al aire. La sección mínima a emplear en redes subterráneas, incluido el neutro, será de 6 mm<sup>2</sup>. En distribuciones trifásicas tetrapolares, para conductores de fase de sección superior a 6 mm<sup>2</sup>, la sección del neutro será conforme a lo indicado en la tabla 1 de la ITC-BT-07. Los empalmes y derivaciones deberán realizarse en cajas de bornes adecuadas, situadas dentro de los soportes de las luminarias, y a una altura mínima de treinta (30) centímetros sobre el nivel del suelo o en una arqueta registrable, que garanticen, en ambos casos, la continuidad, el aislamiento y la estanqueidad del conductor.

La instalación de los conductores de alimentación a las lámparas se realizará en Cu, bipolares, tensión asignada 0,6/1 kV, de 2x2,5 mm<sup>2</sup> de sección, protegidos por c/c fusibles calibrados de 6 A. El circuito encargado de la alimentación al equipo reductor de flujo, compuesto por Balasto especial, Condensador, Arrancador electrónico y Unidad de conmutación, se realizará con conductores de Cu, bipolares, tensión asignada 0,6/1 kV, de 2,5 mm<sup>2</sup> de sección mínima.

Las líneas de alimentación a puntos de luz con lámparas o tubos de descarga estarán previstas para transportar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados, a las corrientes armónicas, de arranque y desequilibrio de fases. Como consecuencia, la potencia aparente mínima en VA, se considerará 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas o tubos de descarga.

La máxima caída de tensión entre el origen de la instalación y cualquier otro punto será menor o igual que el 3 %.

#### **3.4.6. Centros de mando.**

Se preverá el número de Centros de Mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo.

El número de salidas por Centro de Mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

La envolvente del cuadro proporcionará un grado de protección mínima IP55, según UNE 20.324 e IK10 según UNE-EN 50.102, y dispondrá de un sistema de cierre que permita el acceso exclusivo al mismo, del personal autorizado, con su puerta de acceso situada a una altura comprendida entre doscientos (200) y treinta (30) centímetros.

El cuadro estará compuesto por los siguientes elementos:

- 1 Ud. armario de poliéster prensado, protección IP-669, de 1250x750x300 mm., con departamento separado para equipo de medida.
- 4 Ud. base fusible de A. con fusibles de A.
- 1 Ud. contactor A.
- 1 Ud. interruptor diferencial IV, A., 30 mA.
- 1 Ud. célula fotoeléctrica.
- 1 Ud. interruptor horario.
- 1 Ud. interruptor magnetotérmico IV, A.
- Fusibles para protección de circuitos a células y contactores de 6 A.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 mm. de espesor mínimo, galvanizados. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

La cimentación de los Centros de Mando, será de hormigón de resistencia característica H-175, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

### **3.4.7. Puesta a tierra**

La red de alumbrado público estará protegida contra los efectos de las sobreintensidades (sobrecargas y cortocircuitos) que puedan presentarse en la misma (ITC-BT-09), por lo tanto se utilizarán los siguientes sistemas de protección:

- Protección a sobrecargas: Se utilizará un interruptor automático ubicado en el cuadro de mando, desde donde parte la red eléctrica (según figura en anexo de cálculo). La reducción de sección para los circuitos de alimentación a luminarias (2,5 mm<sup>2</sup>) se protegerá con los fusibles de 6 A existentes en cada columna.
- Protección a cortocircuitos: Se utilizará un interruptor automático ubicado en el cuadro de mando, desde donde parte la red eléctrica (según figura en anexo de cálculo). La reducción de sección para los circuitos de alimentación a luminarias (2,5 mm<sup>2</sup>) se protegerá con los fusibles de 6 A existentes en cada columna.

En segundo lugar, para la protección contra contactos directos e indirectos (apartados 9 y 10 de la ITC-BT-09) se han tomado las medidas siguientes:

- Instalación de luminarias Clase I o Clase II. Cuando las luminarias sean de Clase I, deberán estar conectadas al punto de puesta a tierra, mediante cable unipolar aislado de tensión asignada 450/750 V con recubrimiento de color verde-amarillo y sección mínima 2,5 mm<sup>2</sup> en cobre.
- Ubicación del circuito eléctrico enterrado bajo tubo en una zanja practicada al efecto, con el fin de resultar imposible un contacto fortuito con las manos por parte de las personas que habitualmente circulan por el acerado.
- Aislamiento de todos los conductores, con el fin de recubrir las partes activas de la instalación.
- Alojamiento de los sistemas de protección y control de la red eléctrica, así como todas las conexiones pertinentes, en cajas o cuadros eléctricos aislantes, los cuales necesitarán de útiles especiales para proceder a su apertura (cuadro de protección, medida y control, registro de columnas, y luminarias que estén instaladas a una altura inferior a 3 m sobre el suelo o en un espacio accesible al público).
- Las partes metálicas accesibles de los soportes de luminarias y del cuadro de protección, medida y control estarán conectadas a tierra, así como las partes metálicas de los kioscos, marquesinas, cabinas telefónicas, paneles de anuncios y demás elementos de mobiliario urbano, que estén a una distancia inferior a 2 metros de las partes metálicas de la instalación de alumbrado exterior y que sean susceptibles de ser tocadas simultáneamente.
- Puesta a tierra de las masas y dispositivos de corte por intensidad de defecto. La intensidad de defecto, umbral de desconexión de los interruptores diferenciales, será como máximo de 300 mA y la resistencia de puesta a tierra, medida en la puesta en servicio de la instalación, será como máximo de 30 Ohm. También se admitirán interruptores diferenciales de intensidad máxima de 500 mA o 1 A, siempre que la resistencia de puesta a tierra medida en la puesta en servicio de la instalación sea inferior o igual a 5 Ohm y a 1 Ohm, respectivamente. En cualquier caso, la máxima resistencia de puesta a tierra será tal que, a lo largo de la vida de la instalación y en cualquier época del año, no se puedan producir tensiones de contacto mayores de 24 V en las partes metálicas accesibles de la instalación (soportes, cuadros metálicos, etc).

La puesta a tierra de los soportes se realizará por conexión a una red de tierra común para todas las líneas que partan del mismo cuadro de protección, medida y control. En las redes de tierra, se instalará como mínimo un electrodo de puesta a tierra cada 5 soportes de luminarias, y siempre en el primero y en el último soporte de cada línea. Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en veinte (20) cm, la superficie superior del lecho de grava.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco (35) mm<sup>2</sup> de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

#### **3.4.8. Niveles de iluminación.**

Serán de aplicación las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-EA-01 y ITC-EA-02 aprobada por Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre (BOE 19.11.2008) en relación con el Alumbrado vial. Los deslumbramientos se regirán por el apartado 8 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-02 aprobada por Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre (BOE 19.11.2008).

Las instalaciones de alumbrado vial funcional, con independencia del tipo de lámpara, pavimento y de las características o geometría de la instalación, deberán cumplir los requisitos mínimos de eficiencia energética que se fijan a continuación. Requisitos mínimos de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado vial funcional:

Iluminancia media en servicio Em (lux)	Eficiencia energética mínima (m <sup>2</sup> -lux / W)
≥30	22
25	20
20	17,50
15	15
10	12
≤ 7,5	9,50

### **3.5. RED DE ENERGIA ELECTRICA (OD).**

Se deberá prever en el proyecto de urbanización completar la red de media y de baja tensión necesaria para abastecer a la totalidad de las parcelas industriales y de equipamiento.

La energía eléctrica en el municipio está suministrada por la empresa Unión Fenosa, a la que se ha solicitado el punto de enganche del presente sector.

En el sector se han previsto varias parcelas para poder ubicar los centros de transformación necesarios.

La red de baja tensión se proyectará subterránea por el viario y cumplirá las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente.

#### **3.5.1. Canalizaciones.**

Los cables se instalarán directamente enterrados en zanjas, observándose estas normas:

- a) Se ubicará en terrenos de uso común.
- b) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.
- c) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince (15) centímetros de espesor, encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación, si reúne las debidas condiciones, o si no deberá ser de aportación, compactándose manualmente los primeros 20 centímetros.
- d) Todos los trazados se realizarán mediante líneas subterráneas de AT (15KV), bajo tubo corrugado de diámetro 160 mm, mediante conductores unipolares de designación UNE RHZ1 12/20KV 3x(1x400)mm<sup>2</sup> Al + H16, con las siguientes características (también se admitirá conductor 1x240 en aquellos bucles con menor número de CTs a conectar:
  - Todos los materiales serán de los tipos aceptados por la compañía suministradora.
  - El aislamiento de los materiales de la instalación estará dimensionado como mínimo para la tensión más elevada de la red (Aislamiento pleno).
  - La canalización será, según indicaciones de la compañía suministradora, de 160mm de diámetro interior como mínimo. Será del tipo Decaplast corrugado exterior, liso interior, según norma UNE 50086.2.4.
  - Se instalarán a 0,8m de profundidad mínima, siendo la anchura de la zanja, aquella que permita las operaciones de apertura y tendido, con un mínimo, para una sola línea de 0,4m.

- En cuanto al número de tubos por tramo, se dimensionará con una reserva del 100%.

### **3.5.2. Cálculo de redes de baja tensión.**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrónico de baja Tensión y las Instrucciones Técnicas correspondientes, en función de la previsión de cargas para los edificios fijadas en la Instrucción ITC.BT.10.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

### **3.5.3. Centros de transformación prefabricados.**

Serán del modelo que establezca la compañía suministradora de energía que en este caso es Unión Fenosa. En principio se han previsto centro de Transformación Compacto Telecontrolado con Maniobra Exterior 2L1P hasta 1x400 ó 1x630kVA en Envoltorio Prefabricada de Hormigón según la especificación que se detalla a continuación.

El grado de protección mínimo contra el acceso a zonas peligrosas, entrada de objetos sólidos extraños y entrada de agua será IP23D (según se define en la Norma UNE 20324), tal como se indica en el apartado 5.4.1 de la Norma UNE-EN 61330. La verificación de este grado de protección se realizará de acuerdo al apartado 6.5 de la Norma UNE-EN 61330. El grado de protección contra daños mecánicos y cargas a considerar en el diseño, según apartado 5.4.2 de la Norma UNE-EN 61330, teniendo presente que la resistencia mecánica de la zona del piso destinada a la ubicación del transformador se adecuará a las cargas que transmita un transformador de 400 kVA o de 630 kVA, cumpliendo la recomendación UNESA 5201 D.

El centro de transformación dispondrá de una única puerta de dos hojas que dará acceso a las celdas de media tensión y al cuadro de baja tensión. Ambas hojas dispondrán de un sistema que permita fijarlas perpendicularmente al paramento exterior (180º), con un bloqueo a 90º. Para maniobrar el cuadro de baja tensión bastará con abrir la primera de las dos hojas.

La cubierta será removible, para lo cual dispondrá de unas piezas embebidas en el hormigón que permitan la colocación de cuatro cáncamos. Para evitar acciones vandálicas, se situará en el interior del centro de transformación, y fácilmente accesible, un sistema que impida levantar la cubierta desde el exterior.

Dispondrá de dos rejillas de ventilación en las paredes laterales, capaces de disipar el calor producido por un transformador de 400 kVA o 630 kVA, cuyas pérdidas totales sean de 6650 W, de forma que la clase asignada a la envoltorio sea clase 20, según UNE-EN 61330.

La envoltorio dispondrá de orificios en la solera, de 150 milímetros de diámetro, para el paso de los cables de baja y media tensión desde el exterior. En la parte frontal se situarán un mínimo de 2 orificios para los cables de media tensión y 3 para los cables de baja tensión, mientras que en cada lateral, y a la altura del canal de cables, se situará, como mínimo, 1 orificio más. Estos orificios estarán situados de tal forma que se respete un radio de curvatura mínimo de sesenta (60) centímetros para los cables de media tensión.

Los huecos se dejarán pretroquelados de forma que en el momento de la instalación del centro de transformación se pueda abrir fácilmente el hueco mejor situado para la acometida de los cables, garantizando en los huecos que no se han abierto, el grado de protección especificado.

El centro de transformación dispondrá en el interior de espacio suficiente para instalar un armario de dimensiones 600 x 400 milímetros en planta y 200 milímetros de fondo, permitiendo la apertura de su puerta sin dificultad una vez instalado el aparellaje en su interior.

El centro tendrá un aislamiento acústico de forma que no transmita niveles sonoros superiores a los permitidos. Las dimensiones varían según sea el fabricante y el número de celdas que tenga en cada caso.

Contarán con tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del Centro.

Para estas tomas de tierra se preverán dos pozos como mínimo a tres (3) metros de la puerta de entrada y separados entre sí tres (3) metros como mínimo. El cable correspondiente o puente de unión entre el anillo periférico y el colector interior será de cobre de cincuenta (50) mm<sup>2</sup>. El paso de estos cables a través de la cimentación se hará con dos tubos de hormigón de diámetro cinco (5) cm. La placa o picas de tierra serán de cobre.

### **3.6. RED DE TELECOMUNICACIONES (OD).**

#### **3.6.1. Ámbito de actuación**

Se debe tener en cuenta el contenido de la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012 de 26 de noviembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios:

*Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.*

*Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquéllas en las que concurren las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.*

*La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.*

Asimismo no se requerirá licencia en las excepciones en materia de régimen de licencias recogidas en el artículo 34 de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).

Las instalaciones de telecomunicaciones deberán seguir las normas particulares de las compañías suministradoras de estos servicios en cuanto a las determinaciones de su competencia, siempre que no se opongan a los artículos de esta ordenanza.

No se requerirá licencia previa de actividad y funcionamiento para las instalaciones radioeléctricas o estaciones utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, salvo las siguientes excepciones:

- Que se pretendan instalar mediante uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

- Ocupen una superficie mayor a 300 m<sup>2</sup>, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.
- Instalaciones de nueva construcción con impacto en espacios naturales protegidos.

Tras la ejecución de las instalaciones no incluidas en estas excepciones el titular presentará comunicación previa a su funcionamiento en la que se incluya certificado final de cumplimiento de emisiones radioeléctricas establecidas en la Ordenanza Municipal para la Instalación y Funcionamiento de las Instalaciones de Radiocomunicación.

### **3.6.2. Normativa de aplicación**

1. Se deberá cumplir con la siguiente normativa

a) De ámbito nacional:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

b) De ámbito regional

- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).

2. Se deberá cumplir con la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).

Con carácter específico relativo a las redes de comunicaciones electrónicas se deben cumplir con la siguiente normativa aprobada por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR):

- UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Arquetas y cámaras de registro.

- UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Instalación en fachada.

3. Los proyectos de urbanización deberán recoger la necesidad de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito que se trate.

En el acceso las infraestructuras deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en las condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes.

En los proyectos se deberá tener en cuenta la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio.

Expresamente se deberá tener en cuenta lo establecido en el apartado 3 del artículo 34 de la citada Ley 9/2014, que establece lo siguiente:

*3. La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.*

*De esta manera, dicha normativa o instrumentos de planificación no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas. En este sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.*

*Las administraciones públicas contribuirán a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas así como la obtención de un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.*

4. Por tanto, en los instrumentos de planificación urbanística, y en los proyectos de urbanización, no deberán aparecer ni referencias a un operador de telecomunicaciones, ni alusiones a normativa de carácter interno utilizada por alguno de ellos.

### **3.6.3. Diseño y ejecución de las obras de redes de telecomunicaciones**

1. Las redes de telecomunicaciones deberán ser subterráneas. Dentro del suelo urbanizable los urbanizadores deberán efectuar a su cargo, o al de los propietarios del suelo, la eliminación del cableado aéreo existente, que se deberá recoger en el proyecto de urbanización que desarrolle el planeamiento correspondiente.

2. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de telecomunicaciones, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de Alta Tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización.

3. La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

- Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) centímetros con línea de alta tensión y veinte (20) centímetros con línea de baja tensión.
- Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, treinta (30) centímetros como mínimo.
- Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) centímetros entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
- La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
- Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.
- Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

#### **3.6.4. Arquetas y registros.**

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, siendo de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado; la base de placas de hormigón pretensado o construcción " in situ".

Los armarios se realizarán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será del tipo H-150. Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de seis (6) milímetros de diámetro y HA-15 N/mm<sup>2</sup> de resistencia característica.

Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes, mediante tacos y tornillos.

### **3.7. AJARDINAMIENTO DE ZONAS VERDES (OD).**

El emplazamiento de estos espacios es consecuencia de los criterios de ordenación establecidos en la memoria, así como consecuencia de los condicionantes de los bordes del sector.

#### **3.7.1. Diseños de las zonas verdes**

En general se recomienda seguir criterios de xerojardinería, utilizar especies de gran resistencia, pocos requerimientos hídricos y escaso mantenimiento, árboles autóctonos, naturalizados o incluso algunos puramente ornamentales siempre que tengan escasas necesidades hídricas y bajos requisitos de mantenimiento. También se proponen arbustos autóctonos para fomentar la diversidad de estratos. Ello debe concretarse en el correspondiente proyecto de jardinería.

Los estándares de calidad de vida en nuestras ciudades incrementan la exigencia de los ciudadanos hacia unos espacios verdes gestionados con criterios de sostenibilidad y ahorro de recursos.

La jardinería pública es uno de los casos en los que se hace fundamental el buen manejo de los recursos naturales. Se propone para este sector una jardinería sostenible, aquella que exige un bajo consumo de recursos tanto en su ejecución como en su conservación, para ello se basa en recomendaciones de xerojardinería.

En el diseño y plantación de estas zonas verdes se deben tener presentes las siguientes acciones de mejora del medio:

- En los diseños de las áreas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua.
- Se emplearán abonos de liberación lenta.
- La poda se deberá hacer de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural.
- Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
- Las especies deberán ser adecuadas a los tipos de suelos y superficies de manera que se consiga una mejor conservación y mantenimiento. Deberán primar los árboles, arbustos y plantas adecuados a los climas secos de la zona y que no necesiten grandes aportes de agua.
- Se tendrá especial cuidado en la selección de las especies primándose las especies de hoja caduca y el moderado consumo hídrico, el adecuado porte y presentación y la cuidadosa plantación.
- Los árboles deberán estar separados de las líneas aéreas de energía eléctrica respetando sus zonas de protección, así como de las posibles conducciones enterradas existentes.
- Deberá existir una variedad razonable en cuanto a las especies a elegir, para evitar en medida de lo posible los posibles efectos dañinos de plagas y hongos, los que causarían la desaparición de la cubierta vegetal en el caso de que ésta fuese monoespecífica.
- Se evitará, en medida de lo posible, la inversión de los horizontes del suelo, ya que esto provocaría una degradación del sustrato considerable. Se salvará el horizonte superficial, para su utilización en las plantaciones posteriores dentro de la zona.
- Se primará la utilización de abonos de liberación lenta.
- La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural.
- Se emplearán cubiertas de suelo a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost proveniente del lodo desecado de planta depuradora o materiales inertes como gravilla o lavas volcánicas.
- Los sistemas de riego serán eficientes en su diseño, y en su utilización, manteniéndose en buenas condiciones y con horarios que optimicen el uso del agua por las plantas, evitando regar en las horas más calurosas.
- Para realizar la plantación se seleccionarán las especies más adecuadas considerando la composición del suelo, la exposición al viento y al sol y la anchura de la vía, procurando que exista una variedad dentro de las especies que se adapten a las condiciones ambientales de la Ciudad

Dependiendo de cada área concreta existe una serie de flora determinada que se desarrolla mejor que otras. Hay que tener en cuenta que el medio urbano es siempre más seco de lo que correspondería climatológicamente al lugar. De esta forma la flora urbana debe contar con ejemplares de familias resistentes

- Resistencia a la sequía: Aspecto determinante a la hora de la elección de las especies. La utilización óptima del agua de riego condiciona sustancialmente el diseño de plantación obligando a elegir especies de bajos requerimientos hídricos. Los ejemplares escogidos serán resistentes a la sequía. Esto se conseguirá mediante el uso preferente de planta autóctona o naturalizada en la zona tales como coscojas, albardín, esparto, romero, taráis, etc. Se podrán elegir también otras plantas de jardinería que no siendo autóctonas están totalmente adaptadas como lo demuestra su uso frecuente en parques y jardines de numerosas localidades de la provincia de Toledo, como el almez, árbol del paraíso, olivos, etc.
- Adaptación a la temperatura: El clima de Toledo se caracteriza por sus fuertes contrastes entre las temperaturas invernales y las estivales que obliga se intentarán descartar especies especialmente sensibles a las heladas o a las temperaturas elevadas del verano.
- Necesidades de luz/sombra: Se tendrán en cuenta en cada especie concreta para decidir su localización.
- Adaptación a sustrato: La elección final de las especies propuestas estará adaptada a las características del sustrato para asegurar su correcto desarrollo. Y paliar la necesidad continua de enmiendas al terreno.
- Enfermedades y plagas: Se evitarán las especies especialmente sensibles a plagas y enfermedades existentes o propensas a aparecer en las condiciones climáticas toledanas.
- Admisión de poda o recorte: Aspecto de especial trascendencia en la elección de los árboles destinados a alineaciones. Se procurará elegir especies que admitan bien estas prácticas.

### **3.7.2. Ejecución de las obras de ajardinamiento.**

En la ejecución de las obras de ajardinamiento se deberán seguir las siguientes observaciones:

- En el entorno del árbol, se delimitará un cuadrado de dos (2) metros de lado en cuya superficie se tratará de evitar una compactación excesiva del terreno, mediante soluciones estructurales que permitan la aireación de la tierra y la respiración de las raíces, así como prevengan que su desarrollo futuro provoque daños en el pavimento.
- Se tendrá en cuenta la compatibilidad del arbolado con las redes de servicios e infraestructuras, sean subterráneas, aéreas o terrestres. En particular se pondrá especial cuidado en evitar interferencias con elementos de iluminación, paradas del transporte público, semáforos, pasos de peatones y vados, considerando tanto su situación actual como la futura una vez desarrollada la copa del árbol.
- Con carácter general se evitará la plantación de arbolado en situación de incompatibilidad actual o prevista con los citados elementos, y la misma regla se observará, en sentido contrario, cuando hubieran de realizarse obras que modifiquen la situación anterior.

Se preservará y potenciará la vegetación autóctona mediante plantaciones adecuadas la vegetación en el entorno del sector. Se deberán tomar medidas de protección:

- Prevención de incendios: no se realizarán hogueras en las proximidades de las zonas de vegetación a preservar, y no se empleará la madera proveniente de estas zonas. Asimismo, durante los meses de mayor peligro (Mayo-Agosto) se contará con una cuba en las zonas donde se trabaje si se valora el riesgo de incendio.

- Rutas y Accesos: se primará el empleo de caminos existentes, evitando lo más posible la apertura de nuevos viales y minimizando la afectación a vegetación presente.
- Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con el entorno.
- Las zonas verdes se urbanizarán de forma que sus plantaciones requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

### **3.7.3. Mobiliario urbano e instalaciones**

Asimismo en las zonas verdes se han previsto la colocación del siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras: Situadas principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de uno (1) cada mil (1.000) metros cuadrados.
- Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de uno (1) cada mil (1.000) metros cuadrados.

El mobiliario urbano y la señalización a instalar deberá estar ajustado al Anexo 1 del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como a la 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.

En las zonas verdes existirán las siguientes instalaciones:

- Red de riego en cada una de las zonas verdes.
- Fuente de agua potable en las zonas verdes mayores de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Red de alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para las zonas peatonales con farolas de cuatro (4) metros de altura.

### **3.7.4. Restricciones de las plantaciones**

Las plantaciones se deberán realizar de modo que no afecten a las infraestructuras de la urbanización ni a las propias edificaciones.

La plantación se hará teniendo en cuenta el desarrollo posterior y se dimensionará de acuerdo con su estado adulto La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de dos (2) metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande necesitan un mínimo de tres metros y medio.

En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de cuatro (4) metros. No se considera calzada el espacio destinado al aparcamiento.

Ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidados desde una distancia de treinta (30) metros, visto desde el punto de vista del conductor.

Para árboles en alineación se respetarán como mínimo, las siguientes distancias:

- Árboles de porte pequeño y porte columnar, de 4 a 6 metros.
- Árboles de porte mediano, de 6 a 8 metros.
- Árboles de porte grande, de 8 a 12 metros.

### **3.7.5. Limitaciones de especies vegetales**

No se podrá efectuar ninguna plantación de las especies recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE 03.08.2013).

Asimismo se evitarán las siguientes especies:

- *Acacia delabata*, (especies invasoras).
- *Ailanthus althissima* (especie invasora).
- *Citrus limón* (sensible a las heladas).
- *Eleagnus* (especie con poca tendencia a la verticalidad)
- *Morus Alba* (del que solamente se admite el fruitless).
- *Populus*, (por su fragilidad alta y por el levantamiento de pavimentos).
- *Robinia pseudoacacia* (se permite solamente en ajardinamiento).
- *Tamarix* (especie con poca tendencia a la verticalidad, se permite en ajardinamiento).
- *Ulmus minor y pumila* (sensible a la grafiosis y otras plagas, con fragilidad en su estructura)

### **3.8. MOBILIARIO URBANO, SEÑALIZACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS (OD).**

1. En el apartado anterior se ha descrito el mobiliario urbano previsto para las zonas verdes. Además de este se ha previsto el siguiente en el resto del sector:

- Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria, a razón de una (1) por cada cuatrocientos (400) metros lineales.

2. En la presente actuación urbanizadora se tendrá presente la siguiente señalización:

- Pintado de pasos de cebra.
- Colocación de señales de circulación en las conexiones.
- Señales de nomenclator de las calles.
- Señales con el número de policía de las parcelas.

3. Tanto el mobiliario como las señales serán de las homologadas por el Ayuntamiento.

4. El mobiliario urbano y la señalización deberán ajustarse al anexo 1 del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como a la 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.

5. Se ha previsto la ubicación de los contenedores de basuras suficientes para cumplir con el Decreto 179/2009 de 24 de noviembre por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Castilla-La Mancha 2009-2019. Se han previsto los siguientes contenedores:

- Doble contenedor de acera para la recogida selectiva de la fracción orgánica de los residuos, que irá en uno de los contenedores, mientras que en el otro irá emplazado el resto de residuos a excepción de los siguientes: papel-cartón, vidrio y los que se han definido como residuos urbanos especiales (RUE).

Estas reservas consistirán en espacios debidamente adecuados para ello, con las siguientes condiciones:

- Deberán contar con un pavimento que permitan la adecuada maniobrabilidad de los servicios de basuras municipales, de forma que su superficie sea plana y sin resaltos.
- El acabado del pavimento de este espacio permitirá su limpieza por baldeo.
- El espacio estará delimitado por bordillo elevado con respecto a la acera de forma que se imposibilite la ocupación de la misma.
- Permitirá la utilización de los contenedores por los habitantes desde el propio espacio sin que para ello se ocupe la calzada en las calles con circulación rodada.

Los espacios de reserva para los contenedores de residuos se ajustarán a la actividad prevista en el ámbito de actuación y a las previsiones de futuras actividades.

## CAPITULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO (OE).

### **4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE).**

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial y los documentos de gestión correspondientes, se deberán llevar a cabo las obras de los correspondientes proyectos de urbanización para que las parcelas edificables tengan la condición de solares.

### **4.2. USOS (OE).**

El uso mayoritario del Sector es el Industrial (I), de acuerdo con la propuesta del presente Plan Parcial que desarrolla las vigentes NNSS.

No se permiten otros usos salvo los compatibles con el industrial. Se prohíben los usos no relacionados en las NNSS, ni citados anteriormente, en especial el uso residencial.

Evidentemente se deben tener como usos compatibles y permitidos aquellos que contemplan las dotaciones obligatorias para la presente unidad, tal y como establece en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU). Dentro de éstas existirán los usos de los espacios libres y de infraestructuras que se encuentran dentro del uso Dotacional (D).

Los citados usos se encuentran en las ubicaciones previstas en la ordenación del Plan Parcial y cuentan con los aprovechamientos descritos en la memoria justificativa y en el punto 4.4 de esta normativa urbanística. En tal sentido y siguiendo la clasificación del Anexo I del RPLOTAU recogen los siguientes usos:

USO	GLOBAL	PORMENORIZADO	MAYORITARIO	COMPATIBLE
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IP. INDUSTRIAL PRODUCTIVO IA. INDUSTRIAL DE ALMACENAJE	X X	
TERCIARIO	TERCIARIO	TO. OFICINAS TC. COMERCIAL TH. HOTELERO TR. RECREATIVO		X X X X
DOTACIONAL	DOTACIONAL	DC. COMUNICACIONES DV. ZONAS VERDES DAI. ADMINISTRATIVO DSA. ASISTENCIAL DE. EQUIPAMIENTOS DEIS. INFRAESTRUC-SERVIC DEDU. EDUCATUIO D-CU-DE. CULTURAL DEPORTIVO		X X X X X X X X

### **4.3. DESARROLLO URBANÍSTICO (OE).**

La gestión del presente sector se debe realizar a través de lo establecido en los artículos 96 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), de forma que el presente Plan Parcial forma parte de la Alternativa Técnica de la Propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora del presente sector.

Aprobado el Plan Parcial, puede desarrollarse el mismo mediante Estudios de Detalle con el alcance que señala el artículo 28 del TRLOTAU, o mediante la construcción directa de las correspondientes parcelas, todo ello tras la redacción y aprobación del oportuno Proyecto de Urbanización y la adjudicación del citado Programa de Actuación Urbanizadora.

Asimismo se podrán redactar Estudios de Detalle para el reajuste de acuerdo con lo establecido en el apartado 6 de la memoria justificativa de este plan parcial, en las manzanas establecidas al respecto.

Por todo ello la parcelación representada en los planos es indicativa y base de la definición de servicios, dicha parcelación podrá ser objeto de modificación a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

#### **4.4. PARCELACIÓN ORIENTATIVA (OD).**

En el presente Plan Parcial se establece la parcelación orientativa de cada manzana.

Dentro de estas manzanas se aprecia una ordenación de los distintos usos y tipologías edificatorias previstas y que se remiten a los usos que se crean:

- Industrial (I)
- Dotacional de zonas verdes (DV)
- Dotacional de equipamiento de Infraestructuras (DEIS)
- Dotacional de Comunicaciones (DC)

En el Plan Parcial no se ha establecido ninguna parcelación en la manzana 8 de mayor dimensión que se reserva para el correspondiente Proyecto de Reparcelación o en los Estudios de Detalle que lo desarrollen, en su caso, de acuerdo con lo indicado anteriormente. Esta parcelación, estará condicionada finalmente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que desarrolle el planeamiento parcial o el de desarrollo de las citadas manzanas.

Dentro de las parcelas industriales se establece una única tipología para el aprovechamiento lucrativo privativo, que corresponden con la de Edificación Aislada (EA), esto es debido a que como consecuencia de la afección de la autovía de Andalucía la línea de edificación se sitúa bastante retranqueada con respecto a la alineación de la parcela. En cualquier caso y dentro de esta tipología podrán existir dos clases:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

En función de la ordenación citada se obtiene el siguiente resumen general de las zonas con aprovechamiento urbanístico en el presente sector:

Manzana	Superficie total m <sup>2</sup> s	Superficie industrial m <sup>2</sup> s	Zonas verdes m <sup>2</sup> s	Dotacional equipamiento m <sup>2</sup> s	Dotacional infraestructuras m <sup>2</sup> s
01	59.391,95	37.019,27	20.435,27	0	1.937,41
02	5.247,58	0	0	5.227,58	20,00
03	1.437,27	1.417,27	0	0	20,00
04	120.105,25	120.045,25	0	0	60,00
05	18.504,01	17.647,32	0	0	856,69
06	14.928,32	12.100,54	2.795,78	0	32,00
07	18.636,56	0	14.963,85	0	3.672,71
08	5.109,00	0	4.143,66	0	965,34
<b>Subtotal</b>	<b>243.359,94</b>	<b>188.229,65</b>	<b>42.338,56</b>	<b>5.227,58</b>	<b>7.564,15</b>
<b>Viales</b>	<b>46.550,06</b>				
<b>Total</b>	<b>289.910,00</b>				

## **4.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN (OD).**

### **4.5.1. Ámbito del proyecto.**

El Proyecto de Urbanización, tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de las infraestructuras y redes de servicios para el ámbito del Plan Parcial, en cumplimiento de las previsiones del mismo.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, tal y como se reflejaba en los apartados correspondientes al viario e infraestructuras de la memoria, en los artículos 111 y 115 del TRLOTAU y en el artículo 100 del Reglamento de la ley, que establece:

*1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:*

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.*
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.*
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.*
- e) Red de alumbrado público.*
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.*
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.*

*2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.*

*3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.*

Asimismo deberán contener los siguientes aspectos:

- a) Recogida de basuras.
- b) Señalización de espacios y vías públicas.
- c) Seguridad y salud de las obras de urbanización.

Se considerara también como contenido mínimo del Proyecto de Urbanización, el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior del sector, de los servicios que constituyan objeto del proyecto, en especial en lo que se refiere a las acometidas de abastecimiento de agua y de saneamiento.

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, en parte o en su totalidad, su ejecución se verá afectada por tal aspecto, siempre que se justifiquen adecuadamente.

### **4.5.2. Legislación en materia de accesibilidad (OE).**

Se deberá justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad siguiente:

a) Normativa de carácter autonómico en materia de accesibilidad

- Ley Orgánica 9/1982 de 1º de agosto, de Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha.
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).

- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).

b) Normativa de carácter estatal en materia de accesibilidad

- Constitución Española de 29 de diciembre de 1978.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- 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 (BOE 11.05.2007).
- 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 (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB.SUA del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

El Proyecto de Urbanización contendrá las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a las personas con movilidad reducida.

#### 4.5.3. Documentación.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 TRLOTAU, y por el artículo 101 del RPLOTAU que establece lo siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Mediciones.
- e) Cuadros de precios descompuestos.
- f) Presupuesto.
- g) Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.
- h) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este título. Los Proyectos deberán estar suscritos y firmados por técnicos

competentes, y las obras de urbanización deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente.

En las aprobaciones de los proyectos de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la normativa en materia de accesibilidad.

Cuando la instalación de los servicios, cuya implantación se pretenda, esté condicionada a autorizaciones de entidades u organismos distintos de los competentes en la aprobación del proyecto, se exigirá con carácter previo a la aprobación definitiva la conformidad expresa de la entidad u organismo interesado.

#### **4.5.3.1. Proyecto de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de pavimentación de calzadas, aceras y aparcamientos, calles peatonales y espacios libres, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Tipos de suelo.
- Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.

b) Planos.

- Estado actual de los terrenos.
- Planta general del sistema viario. Se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.
- Secciones transversales tipo.
- Detalles.
- Señalización. Se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.
- Mobiliario urbano. Se reflejará la disposición del mobiliario previsto en las vías públicas.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

#### **4.5.3.2. Proyecto de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Disposiciones constructivas elegidas.
- Tipos y calidades de los materiales.
- Tipo de red de distribución elegido.

b) Planos.

- Plano general de la red. Contendrá los puntos de abastecimiento tanto si es interior como si es procedente de zonas exteriores, así como la red de distribución de agua con indicación de diámetro de las tuberías en cada tramo.
- Planos de detalles.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

#### **4.5.3.3. Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red

de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual del saneamiento y solución adoptada
- Materiales y unidades de obra proyectados.

b) Planos.

- Planta general de la red de alcantarillado. En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos.
- Detalles.
- Ubicación de los sumideros.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general de la red de saneamiento.

#### **4.5.3.4. Proyecto de distribución de energía eléctrica.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de distribución de energía eléctrica, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica.
- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.

b) Planos.

- Planta general de la red de media tensión. Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución y trazado de la red.
- Planta general de la red de baja tensión. Se proyectará el trazado de la red, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.
- Detalles de la red de media tensión.
- Detalles de la red de baja tensión.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

#### **4.5.3.5. Proyecto de alumbrado público.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras del alumbrado público, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Solución de alumbrado adoptada.
- Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.

b) Planos.

- Plano general de la red de alumbrado público. Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se marcarán todos los circuitos desde los centros que los sirven.
- Detalles de la red de alumbrado. Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

#### **4.5.3.6. Proyecto de jardinería en el sistema de las zonas verdes.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de

ajardinamiento de las zonas verdes, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Definición de obras de jardinería de la urbanización.
- Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.
- Definición y características del mobiliario urbano a colocar.

b) Planos.

- Planta general de paseos y construcciones.
- Planta del estado definitivo del terreno.
- Plantaciones. Se reflejarán, sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.
- Mobiliario urbano. Plano de detalle del mobiliario urbano a instalar.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

#### **4.5.3.7. Estudio de seguridad y salud**

Contará con la siguiente documentación:

a) Memoria.

- Definición de obras a realizar.
- Evaluación de los riesgos.
- Definición y descripción de las medidas preventivas personales y colectivas.
- Fichas de seguridad.

b) Planos.

- Planta general de las medidas de seguridad y salud de la obra.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

#### **4.5.3.8.- PLIEGOS DE CONDICIONES.**

El Proyecto de Urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Disposiciones Generales.

c) Ejecución de la obra.

#### **4.6. APROVECHAMIENTO TIPO (OE).**

En el presente Plan Parcial de Mejora se prevé una superficie construida máxima de 251.258 m<sup>2</sup>c., que es la misma que contenía el plan parcial aprobado, y que ahora se propone modificar.

Debido a que el uso previsto es el mismo en todas las parcelas, no se establece coeficiente alguno a este respecto.

Por tanto y dado que la superficie del sector asciende a 289.910 m<sup>2</sup>s, el aprovechamiento tipo de este sector 7 de Numancia de la Sagra asciende a:

- AT = 251.258 m<sup>2</sup>c : 289.910 m<sup>2</sup>s
- AT = 0,8666 ua/ m<sup>2</sup><sub>s</sub>

Este aprovechamiento tipo es el mismo que se establecía en el plan parcial aprobado.

## **CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

### **5.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS (OD).**

En estas condiciones se establecen las determinaciones que debe cumplir edificación en materia de volúmenes, condiciones higiénicas, de salubridad y de dotaciones mínimas.

#### **5.1.1. Alturas.**

Cuando en el presente Plan se señale una altura determinada para la edificación, ésta será la que debe cumplirse en cualquier punto de la fachada, y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendientes, la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a un metro y medio (1,50 m), pues en tal caso habrá que contar tal semisótano como una planta sobre rasante, de acuerdo con las normas urbanísticas de las NNSV vigentes.

Podrán permitirse divisiones parciales de las fachadas, y, en tal supuesto, la altura se medirá en el eje central de cada una de ellas y en relación a las mismas.

Las plantas retranqueadas, respecto de cualquier fachada, tendrán la consideración de planta.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre superior a 3,00 metros. La altura libre mínima para uso de viviendas y oficinas será de 2,40 metros. La altura libre mínima de pisos, para cualquier otro uso, será de 2,20 metros. La altura máxima de planta de piso será de tres (3) metros.

#### **5.1.2. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

En los edificios representativos se permitirán por encima de la altura, las instalaciones para maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, casetones de escaleras y chimeneas.

En las naves industriales se podrán instalar las instalaciones auxiliares necesarias para la actividad a ubicar, tales como chimeneas, aspiradores, depósitos, silos, etc, si bien deberán estar justificados en su instalación.

#### **5.1.3. Medianerías y paramentos al descubierto.**

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

#### **5.1.4. Plantas bajas**

La altura máxima interior en las zonas de las naves de almacenamiento, fabricación y producción es libre, y estará limitada al uso necesario para la actividad.

En las zonas de oficinas y usos compatibles se permite una altura máxima de cuatro (4) metros en la planta baja, y de tres (3) metros en planta alta.

La altura libre mínima para el uso de oficinas y usos compatibles será de doscientos cuarenta (240) centímetros. Las plantas bajas destinadas a uso de pública concurrencia tendrán como mínimo una altura libre de trescientos veinte (320) centímetros, con acceso directo desde la vía pública.

### **5.1.5. Entreplantas.**

Se permiten dentro de la envolvente de la edificación.

La altura libre mínima para el uso de oficinas y usos compatibles será de doscientos cuarenta (240) centímetros. Las plantas bajas destinadas a uso de pública concurrencia tendrán como mínimo una altura libre de trescientos veinte (320) centímetros, con acceso directo desde la vía pública.

### **5.1.6. Planta de pisos**

La altura libre mínima para el uso de oficinas y usos compatibles será de doscientos cuarenta (240) centímetros. Las plantas bajas destinadas a uso de pública concurrencia tendrán como mínimo una altura libre de trescientos veinte (320) centímetros, con acceso directo desde la vía pública.

### **5.1.7. Sótanos y semisótanos.**

No se autorizan piezas habitables en sótano o semisótanos. La altura libre no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No se limita el número de sótanos, remitiéndose a las NNSS vigentes.

### **5.1.8. Edificabilidad.**

La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en las presentes normas urbanísticas.

Cuanto el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso. En otro caso, no consumirá edificabilidad, al igual que los sótanos.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose como tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

### **5.1.9. Patios.**

La forma de la planta de un patio de luces interior será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro, como mínimo. Las luces rectas de los patios serán como mínimo de tres (3) metros, no pudiendo ser menor del cuarto de la altura del muro frontero, contando desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o máxima altura autorizable. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular del hueco al paramento opuesto, medida en el eje de dicho hueco.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres (3) metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres (3) metros, el

muro de separación solo podrá exceder dos (2) metros de la rasante del patio más alto.

Todos los espacios deberán tener acceso, bien a través de zonas comunes, bien a través de algún local individual.

#### **5.1.10. Condiciones de los locales habitables.**

Se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

#### **5.1.11. Escaleras.**

Las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. Se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

#### **5.1.12. Protecciones.**

Se deberá cumplir lo establecido al respecto en las NNSS vigentes. Se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

#### **5.1.13. Aislamiento.**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico. Se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

#### **5.1.14. Normas contra-incendios.**

Se deberá cumplir con la normativa específica de protección contraincendios en edificios industriales que se regula por el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

En el resto de los usos se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

#### **5.1.15. Agua.**

Todo el edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, que deberá tener la dotación lógica para el funcionamiento del mismo en relación con su uso.

#### **5.1.16. Energía eléctrica.**

Todo el edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de centros de transformación subterráneos en espacios de uso o dominio público.

#### **5.1.17. Red de desagües.**

Las aguas sucias procedentes de los servicios, deberán desaguar en los colectores generales.

#### **5.1.18. Aparatos elevadores.**

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Su instalación no es exigible en el ámbito del presente sector, al contar con alturas inferiores a cuatro plantas. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados

con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

#### **5.1.19. Calefacción, acondicionamiento aire, gas, agua caliente, telecomunicaciones, antenas de televisión.**

Las instalaciones citadas así como los accesorios de las mismas tales como depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

En particular se deberá cumplir con la siguiente legislación:

- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

Asimismo deberá cumplir con la siguiente legislación general en materia de telecomunicaciones:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).

#### **5.1.20. Señalización de fincas.**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible, debiendo ajustarse a la normativa específica que determine el Ayuntamiento.

## **5.2. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA (OD).**

### **5.2.1. Generalidades.**

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviese situado, siendo de aplicación las normas generales de estética que se establecen en el artículo 4.4 de las vigentes NNSS.

#### **5.2.2. Zonas no ocupadas por edificación.**

Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos deberán destinarse a espacio libre o aparcamiento.

#### **5.2.3. Fachadas y cubiertas.**

En función del tipo de construcción a que se destina el presente sector se autorizan cubiertas inclinadas y cubiertas planas, si bien preferentemente se deberán realizar las primeras.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Lógicamente en las parcelas de naves adosadas, siempre que se traten de un proyecto global, no quedarán tales medianerías, no existiendo limitaciones al respecto.

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta preferentemente con canalón oculto, estando prohibidas las bajantes por el exterior de la fachada, debiendo efectuarse ocultas y con vertido directo a la red de saneamiento.

Se prohíbe de forma específica:

- a) Los materiales perjudiciales o molestos para los colindantes, tales como materiales brillantes, reflectantes, revestimiento de colores violentos, etc.
- b) No se permiten barracones, casetas, almacenes o edificios similares, excepto en el periodo de ejecución de las obras, que sean lesivos a las condiciones del paisaje.

#### **5.2.4. Cuerpos volados, miradores y balcones**

Se prohíben los cuerpos volados que sobrepasen las alineaciones del presente Plan, y no cumplan con los retranqueos establecidos en la ordenanza.

Dentro de las parcelas resultantes se permiten lógicamente los cuerpos volados, balcones y miradores, al ser libre la composición de la edificación.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá de sesenta (60) centímetros, y siempre será inferior al ancho de la acera, debiendo quedar como mínimo a tres (3) metros de altura de ella.

#### **5.2.5. Movimiento de tierras.**

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables.

Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a las propiedades colindantes, y en todo caso no podrán alterar los espacios destinados a retranqueos.

#### **5.2.6. Depósitos.**

No se podrán construir depósitos elevados separados de los edificios, por encima de la altura máxima permitida por este plan, con el fin de no desvirtuar el aspecto general de éstas.

#### **5.2.7. Marquesinas.**

Se permiten sin limitación alguna dentro de las parcelas industriales, debiendo integrarse dentro de la solución constructiva, debiéndose adecuar al límite de edificación marcado como consecuencia de la afección de la autovía.

#### **5.2.8. Toldos.**

Se permiten sin limitación alguna dentro de las parcelas industriales, debiendo integrarse dentro de la solución constructiva.

#### **5.2.9. Muestras y banderines.**

Se entienden por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones. Con carácter general se ajustarán a las prescripciones del artículo 4.1.6 de las normas de las NNSS vigentes.

#### **5.2.10. Carpinterías**

Los materiales de carpintería serán de libre elección.

#### **5.2.11. Cerramientos de parcela.**

Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento que defina con claridad las alineaciones oficiales de aquellos. Tal cerramiento deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 4.1.1 de las vigentes NNSS, cuya altura será inferior a 2,50 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a dos metros y medio, y en las zonas de edificación aislada se deberán efectuar con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el tramo de calle o con pantallas vegetales hasta una altura máxima de dos metros.

La separación entre parcelas se podrá realizar con el mismo tipo de cerramiento citado, pudiendo realizarse también la separación únicamente con vallado metálico desde la rasante. En estos linderos, en el caso de realizarse con cerramiento de fábrica, este no podrá superar la altura de 250 centímetros.

#### **5.2.12. Condiciones de protección del arbolado.**

El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado de zona verde o espacio público de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata.

### **5.3. CONDICIONES GENERALES PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS (OE).**

Las edificaciones deberán cumplir con la normativa en materia de accesibilidad en función del uso que tengan, de acuerdo con los usos que se recojan en cada edificación.

a) Normativa de carácter autonómico en materia de accesibilidad

- Ley Orgánica 9/1982 de 1º de agosto, de Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha.
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).

b) Normativa de carácter estatal en materia de accesibilidad

- Constitución Española de 29 de diciembre de 1978.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- 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 (BOE 11.05.2007).
- 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 (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB.SUA del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

## CAPITULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

### 6.1. ORDENANZA INDUSTRIAL (I).

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	400 m2.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,3348 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s sobre superficie de parcela neta
OCUPACION MAX. (OD)	85% de ocupación sobre parcela neta
FRENTA PARCELA (OD)	No se establece
Nº PLANTAS S/R (OD)	2 plantas
Nº PLANTAS B/R (OD)	1 planta, equivalentes a cinco (5) metros de profundidad.
ALTURA MAXIMA (OD)	16,00 metros. Se podrá autorizar una altura superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar. No se limita la altura de la cumbre.
RETRANQUEOS ALINEACION (OD)	5,00 metros a la alineación de fachada.
RETRANQUEOS A LINDEROS (OD)	No se establecen retranqueos entre parcelas industriales.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGIA	Edificación alineada adosada EAA Edificación alineada exenta EAE
CARÁCTER PRINCIPAL	Naves industriales para uso Industrial (I)

USO MAYORITARIO (OE)	
INDUSTRIAL (I)	Industrial Productivo (IP) Industrial de Almacenaje (IA) Uso logístico mayorista y minorista. Uso artesanal.

USOS COMPATIBLE (OD)	
RESIDENCIAL R	Se permite una vivienda de superficie inferior a 90 m2 útiles, en las parcelas de superficie superior a 2.500 m2.
TERCIARIO TC	En planta baja o en edificio independiente con una proporción máxima del 50% de la superficie máxima construible en la parcela.
OFICINAS TO	En planta baja o alta con una proporción máxima del 25% del total construido.
RECREATIVO TR	En planta baja o en edificio independiente con una proporción máxima del 25% del total construido.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja o edificio completo.
EDUCATIVO DEDU	En planta baja o alta, o edificio independiente.
CULTURAL D-CU-DE	En plantas baja, alta o en edificio completo para formación industrial o profesional.
ADMINISTRAT DAI	En plantas baja, alta o en edificio completo para formación industrial o profesional.
SANITARIO DSA	En plantas baja, alta o en edificio completo para formación industrial o profesional.
INFRAESTRUCT DEIS	Todas a excepción de las estaciones de servicio.

USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente. 2. Los usos residenciales independientes del uso global no contemplados. 3. No se permiten las estaciones de servicio.	

ZONA DE APLICACIÓN (OE)	
Parcelas con uso industrial (I) calificadas en el Plan Parcial. Las parcelas situadas en la zona de policía del arroyo deberán contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Las parcelas afectadas por los restos arqueológicos deberán contar con autorización de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio.	

## 6.2. ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (DE).

### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OD)	400 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MÁXIMA (OD)	90 %
ALTURA MÁXIMA (OD)	2 plantas, equivalentes a 16 metros de altura. Se podrá autorizar una altura superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar. No se limita la altura de la cumbrera.
Nº PLANTAS B/R (OD)	1 planta, equivalentes a cinco (5) metros de profundidad.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	No se establece.

### TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento y dotaciones de carácter privado

### USO MAYORITARIO (OE)

EQUIPAMIENTO DE	En plantas sótano, baja o alta, ó al aire libre.
GARAJE DC	En plantas sótano, baja o alta, ó al aire libre.
ZONA VERDE DV	Sin limitación alguna.
CULTURAL D-CU-DE	En plantas sótano, baja o alta, ó al aire libre.
SANITARIO DSA	En plantas sótano, baja o alta, ó al aire libre.
ADMINISTRATIVO DAI	En plantas sótano, baja o alta, ó al aire libre.
COMUNICACIONES DC	En plantas sótano, baja o alta, ó al aire libre.

### USOS COMPATIBLE (OD)

COMERCIAL TC	En planta baja vinculada a la industria. En edificio independiente con una proporción máxima del 25% del total construido.
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.
COMUNICACIONES DC	En plantas sótano, baja o alta, ó al aire libre.

### USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los usos residenciales.
3. Los usos terciarios privados.
4. Los usos dotacionales privados.

### ZONA DE APLICACIÓN

Parcela Dotacional (DE) calificadas en el Plan Parcial.

### 6.3.- ORDENANZA DOTACIONAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV).

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente Plan Parcial así como en el existente en el sistema viario del mismo. Las primeras se constituyen como los espacios destinados a jardines y áreas de juego y recreo.

Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha. Los itinerarios peatonales en las zonas verdes deberán cumplir con lo establecido en el artículo 1.1.1 del anexo del citado Código.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MÁXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MÁXIMA (OD)	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
Nº PLANTAS B/R (OD)	Se deberá cumplir con la línea límite de la edificación, en función de la afección de la autovía A-42 Madrid-Toledo.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece
RETRANQUEOS (OD)	No se establece. Se deberá cumplir con la línea límite de la edificación, en función de la afección de la autovía A-42 Madrid-Toledo.
SUPERFICIE CONSTRUIDA (OE)	Se permite como máximo la construcción de kioscos con 16 m <sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m <sup>2</sup> de zona verde.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	No se establece

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USO MAYORITARIO (OE)	
ZONAS VERDES DV	Sin limitación alguna.

USOS COMPATIBLE (OD)	
COMERCIAL TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup> .
GARAJE DC	Bajo rasante y con carácter público.
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo rasante
EDUCATIVO DEDU	Al aire libre sin construcción alguna.
CULTURAL D-CU-DE	Al aire libre sin construcción alguna.
ADMINISTRAT DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup> .

USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente	
2. Los usos residenciales.	
3. Los usos terciarios privados.	
4. Los usos dotacionales privados.	
5. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)	

ZONA DE APLICACION	
Parcelas destinadas a Zonas verdes (DV) calificadas en el Plan Parcial.	

#### 6.4. ORDENANZA DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (DEIS).

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente Plan Parcial. Tales zonas están destinadas a ubicar centros de transformación, depósitos de gas, depósitos de agua, o cualesquiera otra instalación que sea necesaria para poder garantizar o mejorar las infraestructuras del sector.

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MÁXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MÁXIMA (OD)	4,00 metros. Se podrá autorizar una altura superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar. No se limita la altura de la cumbre.
Nº PLANTAS B/R (OD)	1 planta, equivalentes a cinco (5) metros de profundidad.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según LOTAU para las reservas de carácter público

<b>TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)</b>	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Infraestructuras básicas y de servicios

<b>USO MAYORITARIO (OE)</b>	
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo y sobre rasante. Se permiten las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.

<b>USOS COMPATIBLE (OD)</b>	
COMUNICACIONES DC	Sin limitaciones
ZONA VERDE DV	Sin limitaciones

<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>	
1. Los no contemplados anteriormente	

<b>FORMA DE ACTUACIÓN</b>	
No se establece Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes.	

<b>ZONA DE APLICACION</b>	
Parcelas dotaciones de infraestructuras (DEIS) calificadas en el plan parcial	

## 6.5. ORDENANZA DOTACIONAL DE COMUNICACIONES: RED VIARIA.

Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MÁXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MÁXIMA (OD)	3,00 metros.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según LOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USO MAYORITARIO (OE)	
COMUNICACIONES DC	

USOS COMPATIBLE (OD)		
COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
RECREATIVO	TR	Al aire libre sin construcción alguna.
GARAJE	DC	Para reservas de carácter público según LOTAU. Se permite la carga y descarga.
ZONAS VERDES	DV	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
INFRAESTRUCT	DEIS	Se permite bajo rasante cualquier instalación, como centros de transformación, estaciones de bombeo, etc. Se permite sobre rasante torretas de media tensión existentes.
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.

USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente	

FORMA DE ACTUACIÓN	
No se establece El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico	

ZONA DE APLICACION	
Viales de dominio y uso público, rodados o peatonales.	

## **CAPITULO 7.- PLAN DE ETAPAS DE EJECUCION (OE).**

### **7.1. EJECUCIÓN DEL PLAN (OE).**

La ejecución del Plan Parcial de Mejora, se hará por el Urbanizador que obtenga la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, del que forma parte el presente Plan Parcial, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Tras la citada adjudicación se deberán asumir los compromisos de ejecución que se detallan en la propuesta de Convenio del presente Programa.

### **7.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS DE URBANIZACIÓN (OE).**

De acuerdo con la legislación vigente el desarrollo del Plan Parcial se llevará a cabo por una única unidad completa. En el presente Plan no se establece más unidades, al adscribirse el propio sector con el mismo ámbito del Plan y del programa de Actuación Urbanizadora.

Podrá edificarse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar tras la urbanización del sector. No obstante también se podrá edificar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, de acuerdo con la legislación vigente, a través del correspondiente afianzamiento, por el procedimiento que se estima oportuno.

### **7.3. PLAN DE ETAPAS (OE).**

Por tal motivo y tras la aprobación y la adjudicación del presente Programa de Actuación, del que éste Plan Parcial forma parte de su alternativa técnica, se contará con un plazo máximo de cinco (5) años, para la ejecución de las obras de urbanización.

Estas se podrán dividir en dos o más fases de ejecución.

En este sentido se acompaña en el documento del Programa una propuesta temporal de las etapas a cumplir, en función de los compromisos que adquiere el Urbanizador.

## **CAPITULO 8. AVANCE DE PRESUPUESTO ECONOMICO (OD).**

### **8.1. INTRODUCCIÓN (OD).**

En la legislación vigente se establece que los Planes Parciales deberán contar con las determinaciones que indiquen la evolución económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

En el artículo 111 del TRLOTAU se establecen las características de los Proyectos de Urbanización, detallándose en el artículo 115 los gastos de urbanización a tener en cuenta en desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora.

### **8.2. AVANCE DE COSTOS DE URBANIZACIÓN (OD).**

En el documento de la Memoria y en las Normas Urbanísticas se establecen las características de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Parcial. En ellas se establecen los servicios e infraestructuras que se deben realizar dentro del sector. En base a tales determinaciones se han establecido los costos de urbanización e implantación de servicios dentro del sector y como consecuencia de la ordenación establecida.

De acuerdo con las determinaciones del TRLOTAU y del Reglamento de la citada Ley los costos detallados de las obras de urbanización se incluyen en el proyecto de urbanización y en la proposición jurídico-económica que completará la presente alternativa técnica.

TOLEDO, OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE  
IGNACIO ALVAREZ AHEDO  
ARQUITECTO