

Aprobado definitivamente Sesión ordinaria Pleno 20 - IV - 2006
El secretario

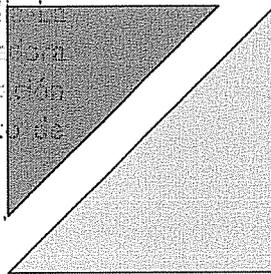
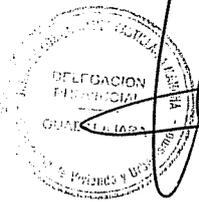


PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 18 DE HORCHE (GUADALAJARA).

PLAN PARCIAL DE MEJORA DOCUMENTO REFUNDIDO

DECLARACIÓN - Para hacer constar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 124 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el presente Programa de Actuación Urbanizadora ha sido inscrito en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico de Castilla-La Mancha el día 2/05/06

El Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo



inizia



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA-LA MANCHA
DEMARCAACION DE GUADALAJARA

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES CUADRADO DE QUE, S.L.

ARQUITECTO: MIGUEL ANGEL EMBID GARCÍA

INIZIA SOLUCIONES URBANAS, S.L.

26 JUN 2006, 20:06:2844
VISADO
EFFECTOS REGLAMENTARIOS

Marzo 2006

Índice

PLAN PARCIAL DE MEJORA.....	1
CAPÍTULO I.- MEMORIA.....	10
1.- INTRODUCCION GENERAL.....	10
1.1.- FORMACIÓN DEL PLAN.....	10
1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	10
1.3.- OBJETO DEL PLAN.	10
1.4.- CIRCUNSTANCIAS QUE CONCURREN EN LA ACTUACIÓN.....	11
2.- MEMORIA INFORMATIVA.....	12
2.1.- SITUACIÓN.....	12
2.2.- EXTENSIÓN.	12
2.3.- TOPOGRAFÍA Y PAISAJE.	12
2.4.- EDAFOLOGÍA, VEGETACIÓN Y CLIMA.....	13
2.5.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS.	14
2.6.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	14
2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	14
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	16
3.1.- INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	16
3.2.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE REFERENCIA	16
3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EL SECTOR 18 DE HORCHE Y JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE LA DENSIDAD MÁXIMA DEL SECTOR. VIVIENDAS PARA JÓVENES	17
3.4.- PROPUESTA DE ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA EN SUELO URBANIZABLE	21
3.5.- ZONIFICACION. JUSTIFICACION Y UBICACION	24
3.6.- REDES Y SERVICIOS PUBLICOS.....	25
3.6.1. Red viaria:	25
3.6.2. Red de distribución de agua.....	28
3.6.3 Red de saneamiento	31
3.6.4.- Red eléctrica de media tensión.....	33
3.6.5.- Red de energía eléctrica baja tensión.....	39
3.6.6.- Red de alumbrado público	46



3.6.7.- Red de telefonía.....	49
3.6.8.- Jardinería.....	51
3.7.- EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.....	52
3.8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	52
3.9.- PLAN DE ETAPAS.....	53



CAPÍTULO II.- ANEXOS A LA MEMORIA55

ANEXO I.- EXIGENCIA DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.....	55
I.a.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.....	57
I.b.- COMPROMISOS.....	57
1.b.1.- ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.....	57
1.- CESION DE VIALES Y APARCAMIENTOS.....	58
2.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PUBLICAS.....	59
3.- CESION DE ALUMBRADO PUBLICO.....	59
4.- CESION DE LAS REDES DE AGUA, TELEFONOS, SANEAMIENTO, GAS Y TELECOMUNICACIONES.....	59
5.- CESION DE LA RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.....	59
6.- CESION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PÚBLICO.....	60
7.- OTROS COMPROMISOS.....	60
8.- PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.....	60
9.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.....	60
10.- OTRAS CONDICIONES PARA LA CESIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	61
I.b.2.- ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.....	61
I.d.- MEDIOS ECONOMICOS.....	62

ANEXO II.- PARCELARIO Y CUADRO RESÚMENES DE ESTANDARES.....	63
PARCELARIO.....	63
CUADRO RESUMEN DE ESTANDARES.....	65
FICHA DEL PLAN PARCIAL.....	66



CAPÍTULO III.- ORDENANZAS REGULADORAS.....68

1.- GENERALIDADES.....68

 1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS. JUSTIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS EMPLEADAS.....68

 1.2.- Contenido y régimen subsidiario.....68

 1.3.- Ámbito de aplicación69

 1.4.- Competencias e interpretaciones.....69

 1.5.- Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al plan69

 1.6.- Inspección69

 1.7.-Régimen jurídico69

 1.8.- Vinculación de documentos70

 1.9.- Terminología de conceptos70

2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....71

 2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO71

 2.2.- DEFINICIÓN DE LAS ZONAS71

 A) ZONAS LIBRES:.....71

 B) ZONAS EDIFICABLES72

 2.3.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN.....72

 2.3.1.- Actividad de Ejecución72

 2.3.2.- Cesiones obligatorias.....73

 2.3.3.- Proyectos de urbanización.....73

 2.3.4.- Desarrollo del Planeamiento.....73

 2.3.5.- Ejecución de las Obras de Urbanización73

 2.3.6.- Plazos de ejecución de las obras.....73

3.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....74

 3.1.- Condiciones generales de desarrollo.....74

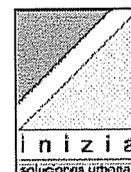
 3.1.1.- Ejecución de la urbanización.....74

 3.1.2.- Plazos de urbanización.....74

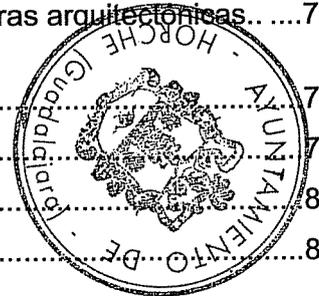
 3.1.3.- Sistemas Generales de Infraestructuras.....74

 3.1.4.- Recepción de obras de urbanización.....75

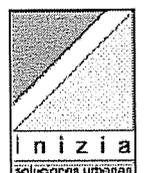
 3.1.5.- Conservación de la Urbanización.75



3.2.- Condiciones técnicas de los elementos de urbanización.....	76
3.2.1.-RED VIARIA.....	76
3.2.1.1.Trazado y características de la Red.....	76
3.2.1.2.- Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.	78
3.2.1.3.- Normas para la supresión de barreras arquitectónicas.....	79
3.2.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	79
3.2.2.1.- Características generales.	79
3.2.2.2.- Trazado de la red.....	80
3.2.2.3. Ejecución de la obra.....	81
3.2.3.- RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.....	81
3.2.3.1.- Características.....	82
3.2.3.2. Depuración.....	83
3.2.4.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	83
3.2.4.1. Dotaciones.....	83
3.2.4.2. Trazado de las redes.....	83
3.2.5.- RED DE TELEFONÍA.....	84
3.2.6.- RECOGIDA DE BASURAS Y VERTEDEROS.....	85
3.2.7.- PLANTACIÓN DE ARBOLADO, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.....	85
3.2.8.- RED DE TELECOMUNICACIONES.....	85
3.2.9.- DIRECTRICES MEDIO AMBIENTALES DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	86
3.3.- CONDICIONES DE REPARCELACIÓN.....	87
3.3.1.- Proyectos de reparcelación.....	87
3.3.1.1.- Objeto de la reparcelación.....	87
3.3.1.2.-Contenido.....	87
3.3.1.3.- Memoria.....	88
3.3.1.4.- Documentación gráfica.....	89



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE GUADALAJARA - Documento visado el 05.04.2006 con el número 200602844





3.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	89
3.4.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.....	89
3.4.1.1.Cerramientos de parcela.....	89
3.4.1.2.Plantas de sótano y semisótano.....	90
3.4.1.3.Plantas Bajas.....	91
3.4.1.4.Entreplantas.....	91
3.4.1.5.Plantas de pisos.....	91
3.4.1.6. Plantas de cubierta.....	91
3.4.1.7. Salientes en edificación cerrada.....	92
3.4.1.8. Entrantes en edificación cerrada.....	93
3.4.1.9. Remates.....	93
3.4.1.10 Patios.....	93
3.4.1.11.Patios mancomunados.....	94
3.4.1.12. Servicios e instalaciones de las edificaciones.....	94
3.4.1.13. Acústica de los edificios.....	95
3.4.1.14. Movimientos de tierras en parcelas.....	98
3.4.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.....	99
3.4.2.1. Altura de planta.....	99
3.4.2.2. Altura libre de planta.....	99
3.4.2.3. Altura máxima de cumbrera.....	100
3.4.2.4. Pendiente máxima.....	100
3.4.2.5 Peto máximo.....	100
3.4.2.6. Envoltente del edificio.....	100
3.4.2.7. Profundidad de la edificación.....	100
3.4.2.8. Superficie Construida.....	100
3.4.2.9 Superficie Edificada.....	101
3.4.2.10 Superficie Edificable.....	101
3.4.2.11. Edificabilidad.....	101
3.4.2.12. Ocupación.....	101
3.4.2.13 Superficie Ocupable.....	102
3.4.2.14. Superficie Ocupada.....	102
3.4.2.15. Densidad.....	102





3.4.3.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS. 102

 3.4.3.1. Locales especiales de la edificación. 102

 3.4.3.2. Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio. 103

 3.4.3.3. Resto de los usos. 103

3.4.4.- CONDICIONES GENERALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO. 104

 3.4.4.1. Aparcamientos obligatorios. 104

 3.4.4.2. Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas. 104

3.4.5.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS. 104

3.4.6.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN. 105

3.4.7.- ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO. 106

3.5.- TRAMITACIÓN. 107

 3.5.1.- Régimen de concesión de licencias. 107

 3.5.1.1.- Actos sujetos a licencia 107

 3.5.1.2.- Procedimiento de la concesión de licencias 108

 3.5.1.3.- Caducidad de las licencias 109

 3.5.1.4.- Condiciones para la concesión de licencia de edificación. 109

 3.5.1.5.- Licencia de obras de urbanización 109

 3.5.1.6.- Licencia de parcelación 110

 3.5.1.7.- Licencias de obra menor 110

CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA 115

4.1. ORDENANZA DE DOTACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 115

 DEFINICIÓN 115

 AMBITO DE APLICACIÓN 115

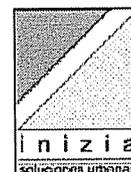
 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. 116

 CONDICIONES DE PARCELACIÓN. 116

 CONDICIONES DE VOLUMEN. 117

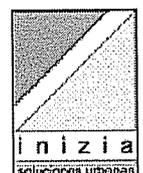
 CONDICIONES DE POSICIÓN. 117

 CONDICIONES DE USO. 118





CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD	119
OTRAS CONDICIONES	119
4.2. ORDENANZA DV. DOTACION DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	120
DEFINICIÓN	120
GRADOS	120
CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	120
EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS. CONDICIONES DE POSICIÓN.	121
CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.....	121
CONDICIONES DE USO.....	122
4.3 ORDENANZA DC.DOTACION DE COMUNICACIÓN. RED VIARIA.....	123
DEFINICIÓN.....	123
CONDICIONES DE VOLUMEN.....	123
CONDICIONES DE USO.....	123
CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD	124
4.4. ORDENANZA RU EA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CON EDIFICACION	
AISLADA	125
DEFINICION.....	125
GRADOS	125
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA	125
CONDICIONES DE USO	126
OTRAS CONDICIONES.....	127
4.4. ORDENANZA RP EAV. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CON EDIFICACION	
ALINEADA A VIAL	128
DEFINICION	128
GRADOS	128
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA	128
CONDICIONES DE USO.....	129
OTRAS CONDICIONES.....	130



4.5. ORDENANZA T. USO TERCIARIO Y COMERCIAL.....131

 DEFINICION.....131

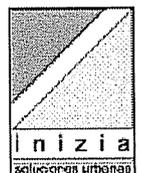
 GRADOS131

 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.....131

 CONDICIONES DE USO.....132

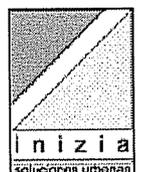
 OTRAS CONDICIONES133

CAPÍTULO V.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO135





MEMORIA





CAPÍTULO I.- MEMORIA

1.- INTRODUCCION GENERAL

1.1.- FORMACIÓN DEL PLAN.

El presente Plan Parcial de Mejora se redacta como parte integrante del Programa de Actuación Urbanizadora que formula la entidad mercantil CONSTRUCCIONES CUADRADO DUQUE, S.L., domiciliada en Madrid, 28007, calle Dr. Esquerdo, nº 105, 1ª, y C.I.F.: B-80.488.059 como urbanizadora de los terrenos.

La representación de esta mercantil en este acto la ostenta D. Félix Cuadrado Duque, como Administrador Solidario de la misma, con N.I.F.: 3.088.756-V, con facultades suficientes, que no le han sido revocadas, restringidas, y/o limitadas en todo o en parte, firmando y rubricando por lo tanto el presente documento.

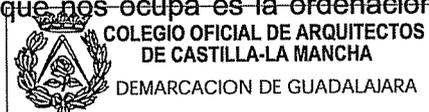
1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan Parcial de Mejora ordena la totalidad de los terrenos señalados en la información gráfica adjunta y que constituyen el Sector 18 de Horche, del Suelo Urbanizable programado de Uso Residencial, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Horche.

1.3.- OBJETO DEL PLAN.

El objeto que persigue el Plan Parcial ~~que nos ocupa es la ordenación~~ de los terrenos citados.

Su redacción y tramitación se ajusta a ~~lo previsto en el Texto Refundido~~ de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre ~~de 2004 (texto único de la Ley 2/1998~~ y las modificaciones que se recogían en la Ley 1/2003) y al Reglamento de



05.04.2006 - 200602844

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Planeamiento, Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, así como a las previsiones del correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

La documentación integrante del Plan, está constituida por:

- Memoria y Plan de Etapas
- Ordenanzas reguladoras
- Estudio Económico - Financiero
- Planos



1.4.- CIRCUNSTANCIAS QUE CONCURREN EN LA ACTUACIÓN.

El sector 18 de Horche da inicio al desarrollo de los sectores urbanizables programados en el citado municipio. La necesidad de desarrollar este sector urbanizable viene dada por la fuerte demanda de viviendas en esta zona, que constituye un área de oportunidad en torno a la estación del AVE.

En este sector la superficie de suelo destinada para vivienda de pequeño tamaño, será de sumo interés social, al existir una gran cantidad de ciudadanos a los que les resulta imposible acceder a una vivienda debido a los altos precios. Con esta actuación se garantiza la puesta a disposición de los citados ciudadanos de un número importante de viviendas a precio razonable.





2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- SITUACIÓN.

Con forma irregular, se encuentra ubicado al Noroeste del núcleo urbano, junto a la carretera de acceso desde Guadalajara N-320. Al Norte limita con la carretera de acceso al núcleo urbano, al Sur con el S-17, al Este con el S-14 y al Oeste con suelo rústico, como se puede observar en la información gráfica adjunta.

2.2.- EXTENSIÓN.

La superficie bruta del sector señalada en la ficha urbanística ha de entenderse como una superficie aproximada, ya que según una delimitación de la superficie real sobre el terreno, esta aumenta en un porcentaje menor del 5% como consecuencia de la regularización de los límites del sector.

La superficie total de los terrenos objeto de la ordenación, es de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL, OCHOCIENTOS VEINTIOCHO con OCHO metros cuadrados (286.828,08 m²).

2.3.- TOPOGRAFÍA Y PAISAJE.

El terreno presenta una pendiente relativamente suave en general, sin relieves de importancia, discurriendo desde la zona norte hacia la zona sur.

Como resumen podemos afirmar que el terreno es topográficamente hablando poco accidentado, exceptuando el talud que discurre paralelo en la zona colindante con la antigua nacional 320.

La zona en concreto, tiene un paisaje agrícola de un medio bastante antropizado bajo, con interés medio por su naturaleza **VISADO** pero sin ninguna singularidad paisajística reseñable. El paisaje actual de los terrenos es típico de la llanura cerealista y forrajera conformada por la explotación agrícola.



05.04.2006 - 286.828,08

VISADO

Actualización de los terrenos en el tipo de

El sustrato geológico está principalmente compuesto por arenas, gravas y limos, caracterizados por su erosionabilidad y semipermeabilidad. Asimismo, se observa que el nivel freático se encuentra próximo a la superficie, al igual que en el resto del término municipal.

2.4.- EDAFOLOGÍA, VEGETACIÓN Y CLIMA.

En un concepto general esta zona queda enmarcada dentro de suelos claros y texturas equilibradas tendiendo a arenosas con poca materia orgánica y espesor. Las condiciones climáticas de la zona favorecen su formación al no permitir la acumulación de materia orgánica y la abundancia de caliza hace que al eliminarse por lavado no queda saturado por el humus, siendo por tanto muy difícil el incremento de materia orgánica.

Es de significar la presencia de suelos profundos formados por limos fluviales en las vegas de los ríos y arroyos.

Como generalidad, la zona de estudio se encuentra definida del piso denominado piso mesomediterráneo, dentro de un clima Mediterráneo semiárido continental a árido con unos inviernos fríos y lluviosos y unos veranos cálidos y secos, donde hay una fuerte radiación y temperaturas extremas durante el día, y el año.

Este factor determina en gran medida el tipo de suelo y vegetación, influyendo considerablemente en la distribución de la población y por tanto en la ordenación del territorio.

Analizando los resultados de la estación escogida para su estudio:

- Temperatura media anual varía entre 11º y 19º
- Heladas probables o casi probables pueden acaecer estadísticamente durante cinco o seis meses al año
- Precipitación media anual es de 430 mm., siendo:
 - Los meses más secos: los estivales con pluviosidad media mensual de 19,6 mm



- Los meses más lluviosos: los meses otoñales e invernales con pluviosidades medias de 38,06 mm..
- La presión barométrica media es de 708,5 mm. Hg.
- La humedad relativa media anual es del 63 %.



2.5.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS.

Se encuentra representada, geológicamente, por las clases siguientes:

- **TERCIARIO Y PLIOCUATERNARIO**
 - Arcillas, arenas y arenas arcillosas
 - Areniscas de color rojo
 - Calizas y margas
- **CUATERNARIO**
 - Conglomerados, arenas y limos
 - Conglomerados
 - Arenas, limos rojos y gravas

2.6.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El presente Plan Parcial se desarrolla sobre los terrenos incluidos por el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) de Horche en el Sector denominado Sector 18 de Horche; dicho plan clasifica y califica estos terrenos, como Suelo Urbanizable Programado de uso Residencial, con exigencia para su transformación en Suelo Urbano de la redacción de los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos del sector están compuestos por 18 fincas. Las superficies aproximadas se indican seguidamente con la numeración que proviene del Plano Catastral de la zona.



Para mayor claridad también se complementa el presente documento con plano de estructura de la propiedad.

HORCHE. SECTOR 18



PARCELA	POLIGONO POM	POLIGONO CATASTR	SUPERFICIE AFECTADA M ²
30	18	24	19.070,00
31	18	24	12.280,00
32	18	24	40.180,00
33	18	24	20.130,00
34	18	24	19.130,00
48	18	24	18.230,00
49	18	24	15.230,00
50	18	24	8.280,00
51	18	24	11.960,00
52	18	24	7.590,00
53	18	24	38.820,00
54	18	24	5.710,00
55	18	24	9.220,00
56	18	24	9.980,00
57	18	24	9.980,00
58	18	24	10.040,00
59	18	24	15.160,00
60	18	24	11.090,00
Vía pública			4.748,08

TOTAL SUPERFICIE SECTOR 286.828,08 m²





3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La referencia al Plan de Ordenación Municipal de Horche, forma el cuerpo de la justificación legal que se pretende y sus especificaciones constituyen las bases para la redacción de este planeamiento parcial.

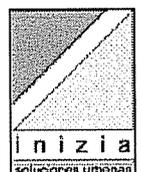
Además de lo anteriormente expuesto, el sector se encuentra bien situado y contribuye a iniciar el desarrollo residencial de Horche.

Otras circunstancias que, además de las anteriormente señaladas, justificarían por si sola la clasificación del Suelo son:

- Fácil acceso: Desde la N-320 y desde futura Autovía de la Alcarria (Guadalajara-Tarancón) y la estación del AVE.
- Posibilidad de abastecimiento de agua potable desde la Mancomunidad de Aguas del Tajuña.
- Fácil suministro de energía eléctrica desde las redes próximas.
- Fácil suministro de energía gas natural desde la conducción de Gas Natural de Castilla-La Mancha.

3.2.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE REFERENCIA

El P.O.M. de Horche, en los artículos 2º y siguientes de sus Normas Urbanísticas, contiene las determinaciones de aplicación en lo que se refiere al Suelo Urbanizable Programado Residencial.





3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EL SECTOR 18 DE HORCHE Y JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE LA DENSIDAD MÁXIMA DEL SECTOR. VIVIENDAS PARA JÓVENES

JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004 (texto único de la Ley 2/1998 y las modificaciones que se recogían en la Ley 1/2003), en su artículo 17.B.b, que transcribimos a continuación, recoge:

Artículo. 17: Los Planes de ordenación territorial y urbanística pueden ser:

B) Municipales:

b) Los Planes Parciales, que desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, "Clases de Planes Parciales (PP)", recoge en su artículo 54.3:

Artículo 54.3: "Con las limitaciones previstas en este Reglamento, los Planes Parciales de Mejora (PPM) modifican, cuando así lo justifiquen circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada (OD) y, en su caso estructural (OE) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM)".

En función de lo anteriormente señalado, el Plan Parcial de Mejora que redactamos, es un instrumento urbanístico legalmente capacitado para modificar aquellas determinaciones definidas en el Plan de Ordenación Municipal de Horche, y que justificadamente sean preciso ajustar.





En nuestro caso, existe una circunstancia socio-urbanística sobrevenida, tal y como recoge el artículo 54.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y es que construir viviendas unifamiliares con un precio de venta de como mínimo 300.000 € por unidad, excede con mucho, las posibilidades de adquisición de la unidad familiar media en la zona del Corredor del Henares, o dicho en otras palabras, aplicar el uso característico previsto en el POM de Horche para el suelo urbanizable, basado en la construcción masiva de viviendas unifamiliares, nos conduciría a impedir el acceso a la vivienda, a multitud de familias de rentas medias, que nunca podrían abonar las citadas cantidades. Es por ello que el Agente Urbanizador plantea, cumpliendo escrupulosamente lo dispuesto en la Legislación Urbanística de Castilla La Mancha, el cambio del uso característico del Sector 18, de uso residencial unifamiliar a uso residencial plurifamiliar, lo que dará como resultado unas viviendas asequibles a la renta media de la unidad familiar normal en la provincia de Guadalajara. Abundando así además, en criterios de sostenibilidad que no se pueden obtener con la ocupación masiva del territorio con vivienda unifamiliar.

El desarrollo residencial propuesto por el Plan Parcial de Mejora del Sector 18 de Horche, proponiendo el uso mayoritario de vivienda plurifamiliar, se realiza definiendo una tipología que respeta la configuración de alturas y del casco urbano actual, y atiende a la cercanía de este sector con dicho casco. Por ello, las viviendas plurifamiliares del sector tendrán tan solo planta baja, planta primera y uso bajo cubierta. Una vez desarrollado el Sector, la imagen final de ésta será de viviendas unifamiliares adosadas, aunque en realidad serán viviendas plurifamiliares de pequeño y medio tamaño, creando la posibilidad de adquisición de vivienda a familias y jóvenes, que de otra manera verían imposibilitado su acceso a una vivienda.

De este modo optimizamos la calidad ambiental del espacio urbano y la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, al concentrar de manera racional y equilibrada el incremento de nuevos vecinos en este Sector en el que las dotaciones públicas estarán, de manera integrada, ligadas al núcleo de población actual, a disposición de los actuales y futuros habitantes de la población de Horche.

Como resumen de todo lo anterior, podemos afirmar que existen circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas, que justifican **razonablemente el cambio de uso característico de unifamiliar a plurifamiliar, según lo dispuesto en el artículo 54.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.**



Asimismo, en el artículo 12.7 de las **Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Horche**, se fija el mismo coeficiente de homogeneización para ambas tipologías de viviendas (unifamiliar y plurifamiliar) lo que nos permite

entender que dada su equivalencia un cambio de uso característico encaja en los criterios del propio Plan de Ordenación.



JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE LA DENSIDAD MÁXIMA DEL SECTOR. VIVIENDAS PARA JÓVENES.

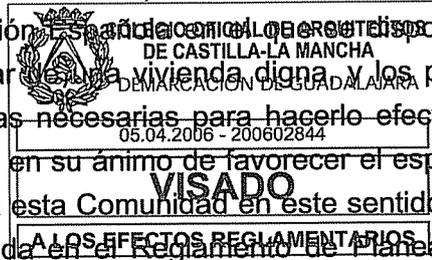
El Presente Plan Parcial de Mejora modifica el número máximo de viviendas previstas por el Plan de Ordenación Municipal para el Sector 18 de Horche, pasando la densidad en dicho Sector de 25 Viv/Ha. a $25 \times 1,25 = 31,25$ Viv/Ha, lo que hace que atendiendo a la superficie total del Sector que asciende a 28,683 Ha. nos de un número máximo de viviendas de 896.

A continuación pasamos a exponer las razones que motivan este aumento de densidad:

La Disposición Transitoria Segunda "Viviendas para Jóvenes", del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, recoge:

"En tanto los municipios no revisen sus planeamientos urbanísticos vigentes o aprueben nuevos instrumentos de planificación en aras a que la oferta de viviendas cubra las necesidades actuales, en especial para la población joven, el número de viviendas previsto en la normativa urbanística municipal a materializar en las parcelas resultantes de los Planes Parciales ya aprobados o pendientes de aprobación, podrá incrementarse hasta en un 25% siempre que dicho aumento se destine a la construcción de viviendas con una superficie edificable máxima de 85 metros cuadrados, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento"

Si se hubiera aplicado la densidad y tipología recogidas en la ficha del Sector 18, hubiéramos obtenido 717 viviendas unifamiliares de un tamaño medio de 153 metros cuadrados construidos. Esta dimensión media por vivienda no favorece el espíritu recogido en el art. 47 de la Constitución Española que dispone que todos los Españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y los poderes públicos promoverán las condiciones y normas necesarias para hacerlo efectivo. La Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en su ánimo de favorecer el espíritu de este precepto constitucional, ha legislado para esta Comunidad en este sentido con la inclusión de la Disposición Transitoria Segunda en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (antes transcrita) intentando que se produzcan, cuando sea posible,





viviendas de superficie relativamente reducida destinadas a los jóvenes, hecho que tradicionalmente ha colisionado con las densidades máximas previstas en los planeamientos urbanísticos, y es por ello que el Reglamento evita que una consideración rígida de la densidad máxima de viviendas impida la construcción del citado tipo de viviendas de superficies medianas o reducidas. Se puede comprobar el precio de las viviendas unifamiliares adosadas en Ciudad Valdeluz, desarrollo que dista 2.200 metros del Sector 18 de Horche, en el que es imposible adquirir este tipo de vivienda por menos de 330.000 €, precio que excede las posibilidades económicas de la unidad familiar media en España, y precisamente es lo que hubiera sucedido en el Sector 18 en caso de haber aplicado la ficha dada por el POM.

El Plan de Ordenación Municipal de Horche se aprueba definitivamente el día 25 de octubre de 2004, y aunque dicha aprobación es unos días posterior a la entrada en vigor del nuevo Reglamento de Planeamiento (R.P), resulta evidente que dicho Plan, que llevaba varios años de estudio y desarrollo (desde finales del año 2001), estaba ya aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Horche y remitido bastante antes de la entrada en vigor del citado reglamento, a la Comisión Provincial de Urbanismo en Guadalajara, para su aprobación definitiva. Por lo tanto, el POM de Horche, como parece lógico y razonable dado que la redacción del Plan estaba concluida bastante antes de terminarse la redacción del R.P., y por lo complejo de su desarrollo, no recoge la filosofía ni otros aspectos del nuevo Reglamento, y concretamente el relativo a las viviendas para jóvenes, viéndose plenamente afectado por el preámbulo de la Disposición Transitoria Segunda que dispone: *"En tanto los municipios no revisen sus planeamientos urbanísticos vigentes o aprueben nuevos instrumentos de planificación ..."* siendo por lo tanto de aplicación esta Disposición Transitoria Segunda al citado POM.

Asimismo, los sectores urbanizables de Horche, deben ser competitivos con otros desarrollos urbanísticos situados en el Corredor del Henares, en los cuales la densidad máxima de viviendas es superior. Así por ejemplo, podemos citar los nuevos desarrollos de Guadalajara capital SP03, SP04, SP05, ... y todos los sectores en desarrollo en los pueblos anexionados (Iriépal, Taracena y Valdenoches), en los que la densidad media por hectárea es de 30 viviendas, pudiéndose mayorar dicha densidad por 1,45 si hacemos apartamentos, lo que nos daría una densidad final de 43 viviendas por hectárea. También tenemos el ejemplo de Villanueva de la Torre, en el que la densidad máxima es de 60 viviendas por hectárea, o Cabanillas del Campo, en el que la densidad media es de 27 Viv/Ha. (si se incluyen los Sistemas Generales externos) pudiéndose mayorar igualmente en 1,45 dicha densidad para el caso de hacer apartamentos, lo que nos daría una densidad final de 39 Viv/Ha.



Todo lo anterior viene a demostrar el criterio generalizado de considerar la



densidad máxima de viviendas por hectárea como un parámetro flexible, siempre que el aumento de densidad favorezca la construcción de viviendas de pequeño y mediano tamaño. Asimismo el municipio de Horche debería contar con sectores urbanizables en los que se pueda desarrollar un producto inmobiliario competitivo con otros que ya se están desarrollando en otros municipios mucho mejor situados en el Corredor del Henares y con mayor densidad de viviendas.

La densidad edificatoria es un parámetro que forma parte de la Ordenación Estructural establecida en el POM, y este Plan Parcial de Mejora es el instrumento por el que es susceptible de modificación, atendiendo a las circunstancias socio económicas sobrevenidas ya citadas, con objeto de adecuar la superficie de las viviendas demandadas por el mercado a la edificabilidad residencial atribuida por el POM, como ha quedado sobradamente justificado con anterioridad.

También se hace notar que el aumento de densidad prevista en el Sector 18 se ajusta fielmente a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, facilitando la posibilidad de adquisición de una vivienda a las familias con un nivel de ingresos medio.

3.4.- PROPUESTA DE ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA EN SUELO URBANIZABLE

Se establecen las siguientes reservas de suelo dotacional público sin computar el viario:

DOTACIÓN DE ZONAS VERDES DE SISTEMA LOCAL (DVSL): Constituido por las zonas de áreas de juego en las que pueden inscribirse circunferencias desde 12 m. de diámetro y zonas de jardines en las que pueden inscribirse círculos de al menos 30 m de diámetro, tal y como se describe en los planos adjuntos, con una superficie total de 26.251 m², correspondientes al 9,15 % del total del sector, y superando la reserva mínima del 10% de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales, fijada en el Reglamento. (art 22.a y 24 Reglamento de Planeamiento)

DOTACIÓN DE ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL (DVSG): Se corresponde con la ubicación y dimensiones exactas fijadas por el POM. Una zona de parque en la que se puede inscribir una circunferencia de 100 m. de diámetro (art. 24 Reglamento de Planeamiento), su dimensión es de 15.155,61 m² y otras zonas alineadas a viario con una superficie de 9.184 m². En resumen, 24.340 m² correspondientes al 8,49% del total del sector.





DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS (DE): Constituido por una superficie total de 25.272 m², que supone el 8,81 % de la superficie total ordenada, superando la reserva mínima de 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificación a la que se vincula el uso característico residencial, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31, letra c) del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) y el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento,

En cumplimiento del art. 153.3 del Reglamento de Planeamiento, la calificación del uso dotacional educativo se fija en el momento de la elaboración del planeamiento. Atendiendo a esta exigencia y en atención al Anexo IV la reserva para uso educativo (DEDU) para sectores con más de 350 viviendas, se fija como mínimo en 12 m² de suelo por vivienda.

Asimismo, dicho anexo aporta unas fórmulas de cálculo del número de plazas escolares en función del número de viviendas previstas en el sector, siendo éstas las siguientes:

Plazas de infantil: $n^{\circ} \text{ viv.} \times 0,1 = 896 \times 0,1 = 89,6$ plazas
 Plazas de primaria: $n^{\circ} \text{ viv.} \times 0,22 = 896 \times 0,22 = 197,12$ plazas
 Plazas de secundaria: $n^{\circ} \text{ viv} \times 0,16 = 896 \times 0,16 = 146,36$ plazas
 Plazas de bachiller: $n^{\circ} \text{ viv} \times 0,06 = 896 \times 0,06 = 53,76$ plazas.

Se solicitará informe preceptivo a la Consejería competente en materia de Educación con objeto de modular la reserva anteriormente prevista.

Según tablas indicativas del Reglamento, la previsión de superficie de parcela para un centro de Infantil y Primaria sería de 7.200 m² y para Secundaria y Bachiller será de 6.500 m², valores que sobrepasamos al plantear parcelas de 9.140 y 10.756 m² respectivamente.

Uso deportivo (DDE). aunque no es uso obligatorio, se cumple la recomendación contenida en el Anexo V del Reglamento de planeamiento, de una superficie mínima de 6 m² de suelo por vivienda. Por lo tanto la parcela prevista para este uso tiene una superficie de 5.376 m².



DOTACIÓN DE COMUNICACIONES (DC). Incluye las reservas de aparcamientos de vehículos. Distinguimos reserva de aparcamiento público (PR público) y reserva de aparcamiento privado (PK privado):



Cálculo de reservas de aparcamiento privado:

- Viviendas plurifamiliares:
1 plaza cada 100 m² t para viviendas menores/iguales de 120 m² t
m² de techo de uso plurifamiliar: 47.925 m² t
número de plazas de aparcamiento = 47.925 / 100 = 480 plazas de aparcamiento privado

- Viviendas unifamiliares (mayores de 120 m²)
1,5 plazas cada 100 m² t para viviendas mayores de 120 m² t
m² de techo de uso plurifamiliar: 42.320 m² t
número de plazas de aparcamiento = 42.320 / 100 x 1,5 = 635 plazas de aparcamiento privado

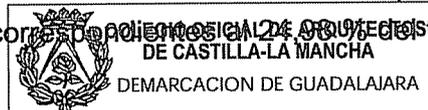
- Terciario
1 plaza cada 100 m² t
m² de techo de uso terciario: 33.909 m² t
número de plazas de aparcamiento = 33.908 / 100 = 339 plazas

A la vista de lo anterior el número total de plazas de aparcamiento privado asciende a 1.454 plazas obligatorias.

Cálculo de reservas de aparcamiento público:

Se deberá cumplir como mínimo con el 50% de las plazas previstas con carácter privado en el sector (Art. 22.5.2 del Reglamento de Planeamiento) cifra que se supera ampliamente con la reserva de 1.132 plazas de aparcamiento público, proyectadas a ambos lados de distintos tipos de calles en una o dos franjas y vinculadas al viario.

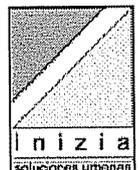
RESERVA DE TERRENO PARA LA RED VIARIA: De acuerdo con los planos de ordenación se ceden para este fin 71.650 m² correspondientes al 24,98% del total del sector.



05.04.2006 - 200602844

Los itinerarios peatonales se producen en la propia vía, a lo largo de las aceras de anchura variable previstas en las calzadas a este fin así como en las calles exclusivamente peatonales previstas en el Plan

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS





Igualmente a lo largo de las zonas verdes se dispondrán itinerarios exclusivamente peatonales.

Se ha previsto en este instrumento de planeamiento los criterios básicos para garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás accesos de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según exige la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.

3.5.- ZONIFICACION. JUSTIFICACION Y UBICACION

Ha quedado en el punto anterior debidamente justificada la cuantificación de las diversas zonas en que se constituyen las cesiones obligatorias y gratuitas.

Su ubicación, de acuerdo con lo que se indica en la documentación gráfica, obedece a diferentes razones, tanto intrínsecas del sector como a las que se deducen del planeamiento.

Zona de red viaria:

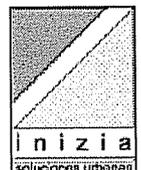
Se crea una estructura urbana perfectamente adecuada al propio sector e integrada funcional y orgánicamente con el marco circundante y que se ajusta a la ordenación estructural prevista por el Plan de Horche.

Zonas de espacios libres de dominio y uso público:

Para el diseño de estas zonas, se tiene en cuenta fundamentalmente el intento de conformar parques en zonas con amplia perspectiva del diseño urbano.

Equipamiento:

La ubicación de estos equipamientos, situados en la zona preferente del núcleo residencial y lo más accesible posible a los futuros habitantes, obedece al deseo de que puedan ser utilizados con facilidad, dotándolos de una óptima accesibilidad. Igualmente son adecuados en cuanto a situación, soleamiento y topografía.



Zona residencial:

Queda distribuida en parcelas con una superficie total de 111.029 m² correspondientes al 38,71 % del sector a ordenar. El criterio fundamental ha sido el de concentrar las viviendas en dos grandes bloques: las viviendas plurifamiliares, relacionadas con la zona de terciario, el núcleo urbano y los principales accesos y las viviendas unifamiliares, más alejadas del núcleo y más relacionadas con las zonas verdes, conformando una clara jerarquía de densidad que disminuyen a medida que nos alejamos del núcleo urbano.

Zona terciaria:

La zona terciaria privada en este sector ocupará una superficie de 25.623 m² que suponen un 8,93% sobre el total del sector.

3.6.- REDES Y SERVICIOS PUBLICOS3.6.1. Red viaria:

TRAZADO DE LA RED VIARIA Y CONEXIONES CON EL EXTERIOR

Los conceptos de composición viaria considerados en el Sector 18 has sido los que se indican en el Plan Parcial que acompaña a este Anteproyecto.

Este sistema de vías se refleja en los planos de Red Viaria.

Los accesos se realizarán:

- Desde la carretera GU-205 al Norte del Sector, en dos puntos.
- Desde el viario previsto en el POM dentro de los sectores 14 y 17.

Tal y como se indica en el Plan Parcial, la estructura de la red peatonal se proyecta a lo largo del sistema de aceras de las calles proyectadas.

CLASIFICACIÓN DEL VIARIO

Sección Tipo I-I'

- Ancho Total	25,00 m.
- Acera	6,30 m.
- Calzada	12,40 m.
- Acera	6,30 m.



Sección Tipo II-II'

- Ancho Total	18,80 m.
- Acera	2,00 m.
- Calzada	7,00 m.
- Mediana	0,80 m.
- Calzada	7,00 m.
- Acera	2,00 m.



Sección Tipo III-III'

- Ancho Total	15,40 m.
- Acera	2,00 m.
- Aparcamiento	2,20 m.
- Calzada	7,00 m.
- Aparcamiento	2,20 m.
- Acera	2,00 m.

Sección Tipo III-III''

- Ancho Total	14,90 m.
- Acera	2,00 m.
- Aparcamiento	2,20 m.
- Calzada	7,00 m.
- Aparcamiento	2,20 m.
- Acera	1,50 m.

Sección Tipo IV-IV'

- Ancho Total	12,00 m.
- Acera	2,00 m.
- Aparcamiento	2,20 m.
- Calzada	3,60 m.
- Aparcamiento	2,20 m.
- Acera	2,00 m.

Sección Tipo V-V'

- Ancho Total	11,00 m.
- Acera	2,00 m.
- Calzada	7,00 m.
- Acera	2,00 m.



Sección Tipo VI-VI'

- Ancho Total	10,20 m.
- Acera	2,00 m.
- Calzada	4,00 m.
- Aparcamiento	2,20 m.
- Acera	2,00 m.



Sección Tipo VII-VII'

- Ancho Total	9,80 m.
- Acera	2,00 m.
- Aparcamiento	2,20 m.
- Calzada	3,60 m.
- Acera	2,00 m.

Sección Tipo VIII-VIII'

- Ancho Total	8,00 m.
- Acera	2,00 m.
- Calzada	4,00 m.
- Acera	2,00 m.

FIRMES y PAVIMENTOS

Previamente a la ejecución del firme se realizará la apertura de la caja de la calle, por medios mecánicos, rasanteándose y compactándose al menos hasta el 95% del proctor normal la explanada. El firme de las calzadas estará compuesto por las siguientes capas en orden a su ejecución:

Capa de zahorra artificial de 20 cm de espesor, una vez compactada al 95% del ensayo proctor modificado.

Capa de hormigón en masa fck 150 N/mm² de 20 cm de espesor, con juntas transversales cada 5 metros y longitudinal en el eje.

Capa de aglomerado asfáltico tipo D-12 de 5 cm de espesor, previo riego asfáltico de imprimación.



ACERAS

El pavimento de las aceras será de baldosa hidráulica según modelo municipal sobre cama de hormigón de 150 kg/cm² de resistencia característica de 15 cm de espesor, con juntas de dilatación cada 10 m, extendido sobre el relleno de tierra o zahorra compactada al 95% proctor.

BORDILLOS

Los bordillos de calzada serán de hormigón prefabricados, tipo doble capa, de dimensiones 4-20 x 22 cm. en las calles con múltiples entradas a parcelas unifamiliares y de 14-17x28 cm en el resto del viario. Para delimitar las aceras se colocará en el límite de las parcelas bordillo tipo "jardinero", de dimensiones 10x20 y de las mismas características que los anteriores. Este bordillo se utilizará también para la realización de alcorques en las aceras. Irán asentados sobre cama de hormigón y rejuntados con mortero de cemento. La longitud de las piezas será de 1 metro.

3.6.2. Red de distribución de agua

PROCEDENCIA DEL AGUA

En el Plan de Ordenación Municipal se prevé una tubería de 350 mm de diámetro que abastecerá a los sectores a desarrollar al Oeste del casco urbano y que debe discurrir por el Este del Sector 18 en el viario previsto. En este anteproyecto se contempla la instalación del tramo de esta tubería comprendido dentro del Sector 18 y la conexión de la red interior del mismo en dos puntos.

NECESIDADES DE AGUA

Siguiendo las directrices existentes en el Plan de Ordenación Municipal, se considera una dotación por habitante y día de 250 l. Teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas es de 896 y considerando 4 habitantes por vivienda, se obtiene un caudal medio demandado por usos residenciales de.

$$Q_{mr} = 896 \times 4 \times 250 = 896.000 \text{ l/día} = 10,37 \text{ l/sg}$$



Estimando una demanda de 10^{-4} l/sxm² de las zonas de terciario y equipamientos y teniendo en cuenta que la superficie destinada a estos usos es de 53.441 m² se obtiene una caudal medio para atender esta demanda de:

$$Q_{mt} = 53.441 \times 10^{-4} = 5,34 \text{ l/sg}$$

El caudal instantáneo de cálculo es, de acuerdo con estas premisas:

$$Q_m = 10,37 + 5,34 = 15,71 \text{ l/sg}$$

Teniendo en cuenta un coeficiente punta de 2,4 (según se establece el POM) se obtiene un caudal punta instantáneo de:

$$\text{Caudal punta instantáneo: } 15,71 \times 2,4 = 37,70 \text{ l/sg}$$

La red se ha dimensionado con una capacidad de distribución mayor a la que se estima en esta memoria, para mejorar las condiciones de caudal y presión en los puntos finales de consumo.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED

La red interior del Sector se conectará en la tubería de fundición de diámetro 350 mm que discurre por el límite Este del Sector

La red interior se estructura sobre un anillo realizado con tubería de 150 mm de diámetro en las que conectan otras tuberías secundarias de 90 mm de diámetro.

Se instalarán todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red, según las Normas Municipales, las prescripciones técnicas del Proyecto y la Dirección Facultativa, como desagües, anclajes, etc.

Los hidrantes para incendios serán de 80 mm y se realizarán en arqueta según modelo normalizado.

Se instalarán bocas de riego de tipo Madrid para riego de arbolado y limpieza viaria.



TUBERÍAS

La tuberías que conforman la red interior serán de P.E. de alta densidad de 16 atm. de presión nominal, de diámetros 150 mm., e irán protegidas con cama de arena de río.

La tubería prevista en el POM de 350 mm de diámetro será de fundición, con interior recubierto con mortero centrifugado y de 16 atm de presión nominal.

La red discurrirá por la acera, junto a la línea de bordillo.

Para las acometidas a parcelas se empleará tubería de polietileno de presión 16 atm. y diámetro 3/4" para las derivaciones de acometidas, para las zonas dotacionales y multifamiliares las acometidas serán de 2" de diámetro.

Se realizarán por tanto, acometidas sencillas, con válvula de esfera, previa al armario de contadores. Serán de P.E. de alta densidad y 10 atm.

OBRAS DE FABRICA

Arquetas de llaves

Tendrán las dimensiones que se indique en los planos del Proyecto de Urbanización y llevarán un dado de hormigón para anclaje de la tubería. Se realizará una para cada válvula de compuerta.

ZANJAS

Las tuberías irán enterradas en zanjas de 1,50 m. de profundidad por 0,80 m. de anchura. La separación con el resto de servicios será de 20 cm, tanto en horizontal como en vertical.

Las tuberías irán apoyadas y envueltas en una cama de arena de 15 cm. de espesor.



Se rellenarán posteriormente con productos seleccionados de la excavación compactando por tongadas hasta alcanzar al menos el 95% de la máxima densidad obtenida en el ensayo proctor normal.

3.6.3 Red de saneamiento

TIPO DE RED

La red proyectada es de tipo separativo, esto es, recogerán por separado las aguas de lluvia y las aguas negras.

ESTIMACIÓN DE CAUDALES

Se considera una aportación de aguas pluviales máxima a la red de alcantarillado de 75 l/sgxHa, una vez tenido en cuenta el coeficiente de escorrentía, que al ser la edificación del Sector de tipología abierta, se estima será del orden de 0,5, siendo el aguacero máximo estimado de 150 l/sg x Ha. Como la superficie del Sector es de 28,7 Ha, el caudal máximo puede considerarse en:

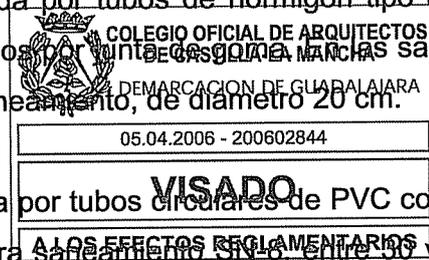
$$Q_{\max} = 75 \times 28,7 = 2.153 \text{ l/sg.}$$

El caudal máximo de aguas negras puede considerarse igual al caudal punta de agua potable, es decir, 37,70 l/sg.

DESCRIPCIÓN DE LA RED

La red de aguas pluviales está formada por tubos de hormigón tipo enchufe campana de diámetro entre 30 y 120 cm. unidos por juntas de goma. En las salidas de imbornales se dispondrá tubo de PVC para saneamiento, de diámetro 20 cm.

La red de aguas negras estará formada por tubos circulares de PVC corrugado de doble pared con junta elástica tipo teja para saneamiento SIV-6, entre 30 y 50 cm de diámetro. En las acometidas de parcelas se dispondrá tubo de PVC para



saneamiento de 20 cm. En las acometidas de las zonas dotacionales el tubo será de 30 cm de diámetro.

Las pendientes de los conductos se reflejarán en plano de perfil de saneamiento en el Proyecto de Urbanización; para la valoración de excavación y relleno de zanjas se ha considerado una profundidad media de los conductos de 3,25 metros bajo rasante para la red de aguas negras y de 2 m para la red de recogida de aguas pluviales. En la realización del Proyecto de Urbanización, una vez se definan pendientes de conductos podrán ajustarse los diámetros de las secciones que se predimensionan en plano.

En el inicio, cada 50 m como máximo y en los cambios de dirección y pozos de conexión, se disponen pozos de registro.

EVACUACIÓN

La salida de aguas negras se realizará hacia el punto bajo del ámbito de actuación, situado al Sureste del Sector. En ese punto conectarán con un colector de 50 cm de diámetro contemplado en el POM y cuya instalación se prevé en este anteproyecto, que discurrirá hacia los sectores 12 y 13, siguiendo el trazado previsto en el POM.

Lo mismo ocurre con la red de aguas pluviales, si bien, atendiendo al caudal previsto sólo en el Sector 18, se aumenta de sección prevista hasta los 120 cm de diámetro. Este colector discurrirá paralelo al de aguas negras para conectar también en la red prevista en los sectores 12 y 13.

CONDUCTOS Y ZANJAS

Como ya se ha dicho, los empleados para la evacuación de aguas de lluvia serán tubos de hormigón vibropresado, con juntas elásticas de tipo empujetero, colocados en zanjas de profundidad según perfiles longitudinales y con anchura que posibilite su perfecta colocación, variable según la dimensión de tubo.

Los tubos, para la red de aguas pluviales, serán de hormigón en masa hasta diámetro DN-50 y los tubos de DN-60 o superior, serán de hormigón armado, todos ellos de clase R (135 KN/m²), según Norma UNE 127.010.



Los tubos que se emplearán en la red de evacuación de aguas negras serán tubos circulares de P.V.C. corrugado de doble pared tipo teja, con unión por copa con junta elástica, para saneamiento, de rigidez de la serie nominal SN-8, colocados en zanjas de profundidad según perfiles longitudinales y con anchura que posibilite su perfecta colocación, variable según la dimensión del tubo.

OBRAS DE FABRICA

Las obras de fábrica que se contemplan en este Anteproyecto son:

- Pozos de Registro.
- Acometidas a parcela.
- Imbornales (sumideros sifónicos).



3.6.4.- Red eléctrica de media tensión.

OBJETO

El objeto del presente Capítulo es la definición de las líneas de Media Tensión y Centro de Transformación necesarios para el suministro eléctrico del Sector 18 del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara), que se proyectan de acuerdo con los reglamentos vigentes y las normas de la Compañía Eléctrica Suministradora, UE. Fenosa.

NECESIDADES GLOBALES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

De acuerdo con el REBT, se asignan a las viviendas previstas en zonas multifamiliares una potencia de 5,75 Kw para cada una, más un 10% para demanda de zonas comunes. A las viviendas previstas en parcelas unifamiliares se les supone un grado de electrificación elevada y se les asigna una potencia de 9,2 Kw. Teniendo en cuenta que de las primeras se espera un número máximo de 693 viviendas y de las segundas 257 viviendas, la demanda de potencia esperable de las zonas residenciales es:





$$P_r = (639 \times 5,75 \times 1,1) + (257 \times 9,2) = 6.406 \text{ Kw.}$$

En cuanto a las zonas terciarias y dotacionales, el plan parcial que acompaña a este anteproyecto prevé 35.408 m² construidos de uso terciario y dotacional privado y, estimando una edificabilidad media de los equipamientos de 0,5, se obtiene una demanda total, asignando 100 W/m²:

$$P_t = (35.408 \times 0,1) + (25.272 \times 0,5 \times 0,1) = 4.804 \text{ Kw}$$

Para obtener la demanda total se debe suministrar la potencia a instalar en alumbrado público, que se sitúa en torno a los 50 Kw, con lo que se obtiene una potencia total de:

$$P = 6.406 + 4.804 + 50 = 11.260 \text{ Kw}$$

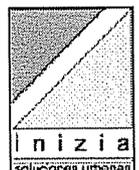
Para suministrar esta potencia se proyecta una línea subterránea de media tensión desde la red existente, que actualmente atraviesa los terrenos objeto de ordenación mediante una línea aérea.

Desde ahí se unirán los transformadores proyectados, dando continuidad a la línea conectando de nuevo en la red existente.

Se proyectan nueve Centros de Transformación de tipo compacto, para un transformador de 400 KVA cada uno, que atenderán únicamente la demanda generada por los usos residenciales, dado que la gran superficie de las parcelas destinadas a uso terciario o dotacional provoca demandas muy elevadas para ser atendidas en baja tensión.

ENLACE CON EL EXTERIOR

Los puntos de conexión serán los que se describen en apartados anteriores.



TENSIÓN DE SUMINISTRO

La energía será entregada a la tensión nominal de 15 kV. entre fases, siendo transformada para el suministro a las parcelas y equipamientos a 380/220 voltios en distribución trifásica con neutro.

REGLAMENTACIÓN

Los reglamentos a tener en cuenta son los siguientes:



REGLAMENTO TÉCNICO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN (DECRETO 3151/1968 DE 28 DE NOVIEMBRE).

REGLAMENTO SOBRE CONDICIONES TÉCNICAS Y GARANTÍAS DE SEGURIDAD EN CENTRALES ELÉCTRICAS, SUBESTACIONES Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (DECRETO 3275/1982 DE 12 DE NOVIEMBRE).

INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL 6 DE JULIO DE 1984, ORDEN DEL 18 DE OCTUBRE DE 1984 Y ORDEN DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1987.

REGLAMENTO ELECTROTECNICO PARA BAJA TENSIÓN E INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS (REAL DECRETO 842/2002).

NORMAS DE LA EMPRESA SUMINISTRADORA.

ORDENANZA GENERAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO (DECRETO 432/1981 DE 11 DE MARZO).

DESCRIPCIÓN DE LAS LÍNEAS SUBTERRÁNEAS



La línea tendrá su origen, como se ha indicado, en la red existente.

La red de media tensión se realizará con línea de 240 mm² con las protecciones y elementos eléctricos necesarios para dar servicio a los Centros de Transformación de nueva ejecución, a ubicar en las parcelas dejadas a tal efecto, uniéndose todos ellos mediante la misma línea.

Las dimensiones de la zanja y características de los cables, cumplirán las normas de la compañía eléctrica suministradora.

Se contempla la eliminación de la línea aérea en media tensión que actualmente sobrevuela los terrenos.

ZANJAS

Bajo aceras/ Zona verde

- Las dimensiones serán de 125 cm de profundidad por 50 cm de ancho.
- Cama de arena de río de 10 cm de espesor
- Tubos de PVC/polipropileno de Ø 160 mm normalizados .
- Capa de arena de río para cubrir los tubos.
- Tubos de P.V.C./polipropileno de Ø 110 mm normalizados para comunicaciones.
- Capa de tierra compactación manual.
- Cinta de señalización de peligro de muerte debajo del pavimento.
- En caso de acera se terminará la zanja con las mismas características que las existentes.

Bajo calzada.



Solera de hormigón HM-17,5 con un espesor de 5 cm. Encima los tubos necesarios (de reserva la mitad más uno), de PVC/polipropileno de 160 mm con la pared interna lisa, homologados por la Compañía y embebidos en hormigón. Encima, tubos de PVC/polipropileno de 110 mm de diámetro. Cubriendo los tubos una capa de hormigón de espesor de 10 cm. El resto con tierra compactada, cinta de señalización de peligro de muerte bajo el pavimento y terminado como la calzada.

CONDUCTORES

El conductor a utilizar según denominación UNESA será de aluminio DHZ-1 12/20 KV con una sección nominal de $(3 \times 240) + (1 \times 150)$ mm². Está homologado por la Compañía Suministradora.

D = aislamiento etilenopropileno (EPR).

H = pantallas de cobre.

Z-1 = cubiertas exterior de Vemex

12/20 = tensión nominal KV.

1 x(240/150) AL = unipolar y sección nominal de aluminio.

K = zona circular compactada.

H16 = sección pantalla.



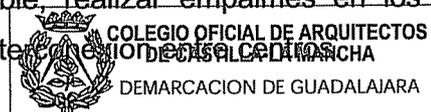
TERMINALES Y EMPALMES

En las celdas de entrada y salida de cables, se utilizarán terminales unipolares apropiados a las características del cable y tensión de servicio.

Serán para tensión de 12/20 KV. y del tipo TP 1-33, o similares.

Se evitará, en la medida de lo posible, realizar empalmes en los cables, solicitando al fabricante medidas exactas de interconexión de cables.

No obstante, para casos en que estas distancias sean superiores a la dimensión normal del cable que pueda suministrarse en una bobina, o para aquellos en que deba empalmarse con cable ya existente, se han previsto empalmes del tipo ESF 1-62 AL, o similar.



05.04.2006 - 200602844

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

En su ejecución, se pondrá sumo cuidado en seguir con todo rigor las instrucciones facilitadas por el fabricante.

Los cables se conectarán a tierra a través de los extremos de las pantallas y las cubiertas protectoras de las mismas, a las respectivas tomas de los Centros de Transformación.

Los empalmes y botellas serán ejecutados por personal homologado

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Se instalarán 9 centros de transformación prefabricados de tipo compacto, homologado por U.E FENOSA. equipado con transformador de 400 KVA.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

El Centro de Transformación objeto de este proyecto es de tipo compacto, con la aparamenta en dieléctrico del SF6, homologado por UEFSA.

La potencia total instalada en el Centro de Transformación será de 400 KVA para satisfacer las necesidades reales existentes, que serán inferiores a las calculadas.

La energía será suministrada por U.E FENOSA. a la tensión de 15 KV. y frecuencia industrial de 50 Hz., siendo la acometida a las celdas de la modalidad subterránea.



3.6.5.- Red de energía eléctrica baja tensión

OBJETO

El presente capítulo tiene por objeto la descripción y justificación de las obras que es preciso realizar para dotar de energía eléctrica a las parcelas del Sector 18 del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara).

CONEXIONES.

Las conexiones se producirán en los centros de transformación que se instalarán en las parcelas dejadas al efecto, según esquema en planos.

Así se derivarán líneas en B.T. de Al-4 x 150 mm² ó Al-4x240 mm² desde dichos centros para suministro de parcelas y equipamientos.

TENSIÓN DE SUMINISTRO

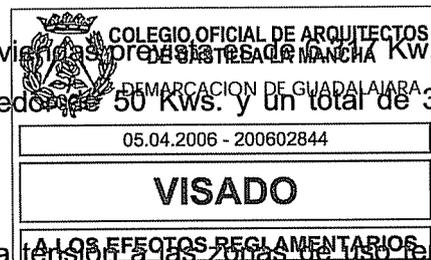
La energía será entregada a 380/220 V.(baja tensión) para su uso doméstico.

PREVISIÓN DE POTENCIA

Se prevé una potencia por vivienda de 5,75 kw ó 9,2 Kw, además de las necesidades de alumbrado público.

La demanda total de potencia de las viviendas previstas de 50 Kws, siendo las necesidades de alumbrado público, alrededor de 50 Kws. y un total de 350 Kw. para zonas rotacionales.

No se prevé el abastecimiento en baja tensión a las zonas de uso terciario y dotacional.



Únicamente se contempla la acometida a estas parcelas para facilitar "luz de obra" durante la construcción de edificaciones.

Esta potencia se distribuirá mediante líneas de Al - 4 x 150 mm² o Al - 4 x 240 mm²



DESCRIPCIÓN DE LA RED

La red de baja tensión será subterránea con cable aislante 0,6/1 Kv, tendido en canalización, en zanja bajo la zona dedicada a acera.

En los límites de las parcelas, se situarán los armarios de control y protección para el suministro a clientes, utilizando armarios para dos parcelas en viviendas unifamiliares, y B.T.V. para la zona de equipamientos, según normas de la Compañía Suministradora.

La red será trifásica con neutro a tierra. La tensión entre fases 380 V y entre fase y neutro 220 V, la frecuencia será 50 Hz.

Cuando la red discorra paralela a otros servicios o en los cruzamientos, se guardarán siempre las distancias mínimas de la reglamentación vigente. En aquellos tramos en que concurra más de una línea, deberán separarse entre sí al menos 20 cm y si fuera de media tensión 25 cm.

El reparto de cargas se realizará mediante varios circuitos desde cada centro de transformación.

La composición de las líneas a instalar es:

Línea de 150 mm²





3 cables de 150 mm² para las fases y 1 cable de 150 mm² para el neutro

Línea de 240 mm²

3 cables de 240 mm² para las fases y 1 cable de 150 mm² para el neutro.

El conexionado se realizará utilizando terminales bimetálicos a compresión marca Burndy o similar

Las derivaciones en la red y las acometidas a parcela se realizarán por medio de armarios que U.E. FENOSA a tal fin tiene normalizados. Estos armarios están fabricados en poliéster y tienen uno o dos cuerpos dependiendo de la función que se les asigna.

De acuerdo con la Instrucción M.I.B.T. 010 del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y partiendo del plano parcelario, se calcularán las redes de forma que en ningún punto la caída de tensión supera el 5 % y no se sobrepasa la intensidad máxima de los conductores.

Zanjas bajo acera o zona verde

La zanja tendrá una dimensión de 100 cm. de profundidad, y 70 cm. de achura.

Las líneas se canalizarán en zanjas procurando evitar ángulos muy pronunciados.

En el fondo de ellas se depositará un lecho de arena fina de 10 cm. de espesor sobre el que se tenderán los conductores, debidamente entubados en tubo de PVC/polipropileno de Ø 160 mm cubriéndose posteriormente con otra capa de arena de las mismas características y 15 cm. de espesor

Por encima de esta capa se rellenarán las zanjas con las tierras libres de cascotes procedentes de la propia excavación.





Se instalará además cinta de atención al cable normalizada, según normas de la Compañía Suministradora, además de tubos de PVC Ø 110 mm de color verde para comunicaciones y telecontrol.

Los veinte primeros centímetros deberán apisonarse de forma manual, pudiéndose emplear medios mecánicos en el resto del compactado.

Zanja de calzada.

En el cruce de calzadas, la zanja tendrá una profundidad de 120 cm. y un ancho de 70 cm.

Los cruces se realizarán con tubos de PVC/polipropileno de Ø 160 mm homologados, de superficie interna lisa, según Normas Compañía .

Se colocarán en posición horizontal y recta, hormigonándose en toda su longitud.

Deberá preverse como mínimo un tubo de reserva, y nunca menos del 50% además de los necesarios. Además se colocarán tubos de PVC Ø 110 mm de color verde para comunicaciones y telecontrol.

Los tubos irán sobre solera de hormigón de 5 cm. y embutidos en hormigón cubriéndolos hasta una altura igual o superior a 10 cm. contados desde la generatriz superior del tubo más elevado.

Se rellenará el resto con tierra compactada a mano y se terminará según el pavimento.

Se instalará además cinta de atención al cable normalizada, según normas de la Compañía Suministradora.

Armarios y cajas de seccionamiento



Los armarios serán de poliéster, de dos cuerpos y permiten su uso por dos abonados, ajustándose a la normalización de U.E. FENOSA.

En el cuerpo inferior, irán las conexiones de entrada y salida de línea, e incluso una derivación.

Serán con seccionamiento en carga según normas.

En el cuerpo superior irán todos los elementos reglamentarios de protección (fusibles) y medida (contadores) de los 2 abonados.

Los armarios irán sobre peana, elevados al menos 50 cm para permitir el paso de líneas y, si es posible, embutidos en los cerramientos. En cualquier caso deberán estar protegidos con hornacina de hormigón, según normas de la Cía. suministradora.

Las cajas de seccionamiento serán de las mismas características que los armarios, pero con un solo cuerpo, dicho cuerpo será el inferior, con seccionamiento en carga según normas de la compañía.

B.T.V.

Serán de poliéster y permitirá hasta 4 salidas.

Serán armarios de poliéster para 4 salidas tripolares verticales, según Normas de la Compañía.

Los armarios irán sobre peana, elevados al menos 50 cm para permitir el paso de líneas y, si es posible, embutidos en los cerramientos. En cualquier caso deberán estar protegidos con hornacina de ladrillo, según normas de la suministradora.



Peanas

Los armarios se apoyarán en una peana de obra de fábrica, que estará hueca en su interior para dejar paso a los conductores, la altura será tal que permita el radio de curvatura mínima del cable.

Estas peanas dispondrán de anclajes para sujetar el armario según normas de la Cía. Suministradora.

Los armarios se apoyarán en una peana de obra de fábrica, que estará hueca en su interior para dejar paso a los conductores, la altura será tal que permita el radio de curvatura mínima del cable.

Estas peanas dispondrán de anclajes para sujetar el armario según normas de la Cía. Suministradora. Estarán recubiertas y protegidas por hornacina según Normas de la Compañía Suministradora.

Conductores.

Serán de aluminio aislado designación RV 0,6/1 kv 1xS AL, homologados por la Compañía Suministradora siendo

R = Aislamiento de polietileno reticulado.

V = Cubierta exterior de PVC

0,6/1 kv = tensión nominal

1 = unipolar

S = Sección del cable en mm²: 150

AL = Aluminio.

Puesta a tierra

El neutro de cada circuito se pondrá a tierra en el primer armario y en el último, así como en las derivaciones y cambio de sección y como máximo cada 200 metros.



Se utilizarán picas de acero de carbono revestido de una capa de cobre electrolítico, la longitud de la pica será de 2 m. y el cable de conexión será de cobre de 50 mm².

Continuidad del neutro.

La continuidad del conductor neutro quedará asegurada en todo momento, no pudiendo seccionarse, teniendo la continuidad a través de pletina de cobre en el armario y conexión rígida con tornillo, en terminal bimetálico.

REGLAMENTACIÓN

Los reglamentos a tener en cuenta son los siguientes:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.D 842/2002), e Instrucciones Complementarias.
- Normas de la Compañía Suministradora.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Decreto 432/1981 de 11 de marzo de 1981).



3.6.6.- Red de alumbrado público

CARACTERÍSTICAS DE LA RED

La red será subterránea y estará formada por varios circuitos de alumbrado, conectados a dos cuadros de mando a instalar adosados a sendos centros de transformación situados en el Sector, en armario de poliéster, según normas de la Compañía Eléctrica.

Los conductos irán enterrados bajo las aceras y se evitarán los ángulos muy pronunciados, no siendo, en ningún caso, el radio de curvatura inferior a 10 veces el diámetro exterior del cable.

CONDUCTORES

Los conductores serán de cobre, tipo subplast, o similar, aislados para 10,0,6 Kv. e irán alojados en tubo de PE corrugado de 80 Ø mms, homologado por la Cía Eléctrica.

La sección de los conductores será de 10 ó 6 mm²., siendo la composición de los cables:

- Cable de 4 x 6 mm² = Cu
- Cable 10 x 6 mm² = Cu

Las conexiones y derivaciones se realizarán en arquetas situadas al pie de los báculos.

Se instalará red de tierra, formada por conductor de cobre de 1 x 16 mm², según normas, que unirá todos las picas de los báculos. Junto a ella se instalará el cable de control de reductores de potencia.



NIVEL DE ILUMINACIÓN

Se prevé que el nivel de iluminación medio en servicio sea superior a 15 lux

BÁCULOS Y COLUMNAS.

Los báculos son conicorrectos, contruidos en chapa de acero y con puerta de registro en su base, donde se montará placa de bornes y portafusibles; irán puestos a tierra por medio de un cable de cobre desnudo de 35 mm². unido a una pica de acero cobrizado de 1,5 y 19 mm. de diámetro. Se instalarán báculos, con una altura de 8 m., y brazo de 1,5 m, así como báculos de doble brazo de 1,5m y 8 m de altura según modelo existente y normas municipales. En las calles secundarias y en zonas verdes se instalará báculo conicorrecto de 4 m de altura.

Se instalarán con sus correspondientes arquetas de paso y registro de 40 x 40 cm, que llevarán tapa metálica o con terminación de baldosa similar a la de la acera.

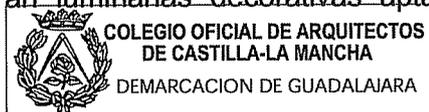
LUMINARIAS Y LAMPARAS.

Las luminarias serán propias para instalación de lámparas de V.S.A.P.

Sobre las columnas de 8 m se instalarán luminarias tipo hermético, con una hermeticidad mínima IP-45 con cristal refractor de vidrio borosilicatado con prismas y sistema reflector de aluminio para lámpara de 250 W, raqueta de aluminio inyectado, tapón y soporte portalámparas sellados. Conjunto protegido por tapa de acrilomitrilo.

En las columnas de 4 m se colocarán luminarias decorativas aptas para lámparas de 150 W.

Todas las luminarias garantizarán el nivel de iluminación exigido con las lámparas indicadas y llevarán incorporado reductor de potencia según normas municipales o se instalará en el cuadro de mando y control con el cableado correspondiente.



05.04.2006 - 200602844

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DISPOSICIÓN DE LOS PUNTOS DE LUZ

La disposición de los puntos de luz será la prevista en el plano de Planta de Alumbrado, habiéndose colocado al tresbolillo en todos los casos y a diferentes distancias en función de la anchura de cada vial.

SISTEMA DE ENCENDIDO Y APAGADO, CONTROL DE CONSUMO Y CENTRO DE MANDO

Para el encendido y apagado, se prevén dos formas de realización, automática y normal.

Para ello, en los armarios de alumbrado se cuenta con un cuadro de mando, que llevará una célula fotoeléctrica para encendido y apagado, amén de un contador inversor y un interruptor normal de palanca, así como interruptores automáticos diferenciales y demás mecanismos para su correcto funcionamiento.

El contador de consumo será de doble tarifa con contador de reactiva, y reloj de cambio de tarifa.

El esquema unipolar del cuadro de mando se describirá en los planos de alumbrado del Proyecto de Urbanización.

a) Encendido automático

Se realizará por medio de célula fotoeléctrica.

b) Encendido normal

El encendido normal se realiza por medio de un interruptor tripolar de dos posiciones, con mando normal. Este interruptor suprime prácticamente el sistema automático enlazando la entrada y salida del circuito por medio de un circuito de doble paso.





3.6.7.- Red de telefonía

CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.

Se realizará, conectando con la red existente de la Compañía Telefónica situada al Este del Sector.

Para ello, se procederá a conectar en el límite Este del Sector, desde donde se conducirá la línea a través de este con canalización de PVC Ø 110 mm. Desde esta canalización se distribuirá posteriormente con canalizaciones de 63 mms, acometiendo a las parcelas con canalización de 40 mms.

CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN

La instalación se proyecta subterránea y para ello se siguen las directrices de la Compañía Telefónica.

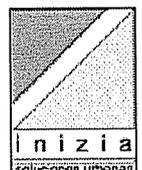
Las canalizaciones previstas se realizarán con tubo de P.V.C. protegido con hormigón según normas de la Compañía Telefónica.

La separación entre las canalizaciones y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo la siguiente:

a) Canalización de alumbrado o fuerza eléctrica: 25 cm. con línea de alta tensión y 20 cm. con líneas de baja tensión.

b) Con tuberías de otros servicios, tales como agua, gas, etc., 30 cm. mínimo.

c) Cuando la canalización cruza con galerías o canalizaciones de otros servicios, se deja 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 30 cm. entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.





d) La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

e) Las curvas en las canalizaciones, han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se podrán realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deberán tener un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de A.T. alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización.

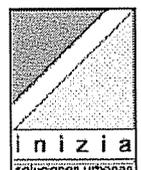
La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 m entre arquetas; la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm., construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discurra bajo calzada, la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro exterior de 110 y 63 mm, y la separación entre los conductos será de 3 cm. exteriormente.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa de 150 kg/m³, formando un prisma continuo, tal como se indica en los planos de secciones que se adjuntan.

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos han de ser construidas de acuerdo con las Normas de la Mancha. Por estas arquetas sólo pasarán cables de servicio telefónico.

Los armados serán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será de resistencia característica 150 kg/cm² equivalente a 300 kg de cemento por metro cúbico de hormigón.



Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de 6 mm. de diámetro y hormigón de 150 kg/cm² de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

ARQUETAS

Las arquetas y cámaras de registro son las normalizadas por la Compañía Telefónica.

Se realizarán los siguientes tipos:

- Arquetas D.
- Arquetas H.
- Arquetas M.
- Armarios de Distribución.



3.6.8.- Jardinería.

Se plantarán árboles de alineación en todas las aceras, con una separación aproximada de 8 metros entre ejemplares.

En las zonas transitables y estanciales de las zonas verdes, se plantarán árboles de sombra, tipo falso plátano.

En otras zonas de espacios libres se plantarán coníferas.

Todas las especies se definirán en el proyecto de Urbanización, previa consulta a los servicios de mantenimiento de zonas verdes del Ayuntamiento.



Se construirán paseos peatonales en las zonas verdes formados por una capa de zahorra artificial compactada.

Se instalarán bancos y dos zonas destinadas a juegos de niños.

Se instalará red de riego por goteo tanto en el arbolado de zonas verdes como en el previsto en el viario.



3.7.- EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.

Por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, se recogen en el ANEXO I a esta Memoria las exigencias en lo que a la ejecución se refiere.

La gestión, por lo dicho anteriormente, será también privada, como corresponde al sistema de actuación por Gestión Indirecta de conformidad con lo señalado en la LOTAU.

3.8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

En concordancia con lo dispuesto en el Plan de Ordenación Municipal de Horche y en virtud de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el sistema de actuación será por GESTIÓN INDIRECTA de conformidad con lo señalado en el artículo 96 y siguientes del citado el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004.



3.9.- PLAN DE ETAPAS

Dado el tamaño de la actuación y aunque requiere inversiones cuantiosas, se considera importante ejecutar el plan en UNA ETAPA como la idónea para llevar a cabo el desarrollo de los terrenos. Su duración se establece en el plazo que se indique en el Convenio Urbanístico que acompañe a este P.A.U. y que se contará desde el momento de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Guadalajara, marzo de 2006

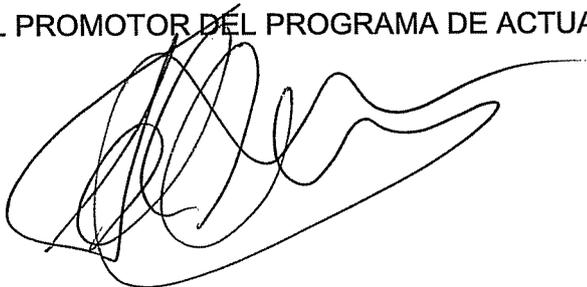
EL ARQUITECTO.



Fdo.: Miguel Angel Embid García



EL PROMOTOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA



POR CONSTRUCCIONES CUADRADO DUQUE, S.L.

Administrador Solidario

Fdo. D. Felix Cuadrado Duque

