

ANEJO 3

URBANISMO



TUTOR: FERRER POLO, JOSÉ

COTUTOR: AGUADO GARCÍA, DANIEL

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
DE INGENIERÍA DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS



AUTOR: GALINDO MARTÍN, VÍCTOR

Índice

1. Introducción.....	1	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	5
2. Plan parcial.....	1	APÉNDICES.....	6
3. Normas urbanísticas.....	1	Apéndice 1 Plano a escala 1:1500 de Ordenación y Usos.....	7
3.1. Zona vivienda unifamiliar adosada (ADO)	1		
3.2. Zona plurifamiliar en edificación abierta (EDA)	2		
3.3. Equipamiento educativo – Cultural.....	2		
3.4. Espacios libres	3		
3.5. Red de Infraestructuras: Alcantarillado	3		
4. Ordenación considerada.....	3		
4.1. Zona vivienda unifamiliar adosada (ADO)	3		
4.2. Zona plurifamiliar en edificación abierta (EDA)	3		
4.3. Equipamiento educativo – Cultural.....	4		
4.4. Espacios libres	4		
4.5. Red de Infraestructuras: Alcantarillado	4		

1. Introducción

El objeto del presente anejo es detallar desde el punto de vista urbanístico las restricciones para el diseño de la red de saneamiento, así como definir cualquier característica del nuevo sector residencial Horta Baixa que sea preciso para tal efecto.

El planeamiento urbanístico del municipio de Turís, del presente proyecto, se rige por las Normas Subsidiarias aprobadas en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de 18 de diciembre de 1.990 (B.O.P. de 14 de marzo de 1.991).

2. Plan parcial

El Sector Residencial Horta Baixa abarca una superficie total de 124.479,67 m², que incluye las distintas carreteras que circundan la actuación. Desde el punto de vista de los usuarios, se configura un itinerario peatonal y verde que rodea a todo el sector, contribuye a aislarlo de las infraestructuras viarias y disminuye el impacto de las mismas (tanto visual como acústico) sobre el área residencial, teniendo en consideración por tanto la mejora de la calidad de vida y de las condiciones óptimas para el desarrollo del uso residencial.

El Sector Residencial Horta Baixa tiene un Índice de Edificabilidad Bruta de 0,45. Este parámetro permite ordenar manzanas de 40 m de profundidad, pensadas para parcelas de 120 m² (6 x 20 m) de superficie en las que se podrá edificar un total de 248 viviendas unifamiliares en hilera, con una disposición de Planta Baja + 1ª Planta + Ático (máximo: 50% de ocupación).

En estas manzanas, las parcelas dispondrán de zona libre privada (patios delanteros y traseros), de manera que las viviendas estarán retranqueadas respecto de las alineaciones de fachadas. Estas 248 viviendas se distribuirán en un total de 13 manzanas.

La vivienda adosada será la mayoritaria dentro del sector, pero también se reserva una manzana (M6) para la construcción de viviendas de protección pública. En concreto, en esta manzana (tipología de edificación abierta plurifamiliar) se podrá materializar hasta el 30% de la edificabilidad total del sector, estimándose unas 148 viviendas protegidas de 100 m²t construido. Se limitan las alturas a 4 (PB + 3).

También se reserva una parcela de 5.643,80 m² para equipamiento educativo cultural (ED), a disposición del Ayuntamiento de Turís.

El sector se va a dotar de varias superficies verdes destinadas a proporcionar al enclave todo aquello que una zona de estas características necesita (suelo destinado a uso mayoritariamente residencial). Se crearán amplias zonas de jardines, parterres y de descanso, así como itinerarios que invitan al paseo relajado de sus residente y visitantes.

Se definen dos principales zonas verdes ajardinadas, las llamadas SJL-1 y SJL-2. La primera tiene, a su vez, dos zonas bien diferenciadas: una llamada ERAS, y otra llamada TALUD. Además de estas dos zonas, El resto de zonas verdes se localizan en el perímetro del sector (colindantes con las carreteras existentes), y ejercen una doble función: barrera óptica y sonora frente al tráfico.

Además de la avenida principal que vertebra la ordenación pormenorizada del sector (tendrá un ancho de 18 metros, y está diseñada como vía de doble sentido con mediana central), se definen otros viales interiores con anchuras entre 10 y 18 m. Estos viales se adecuan a los estándares dispuestos por el ROGTU en los art. 130 y 131, que establecen en sectores residenciales con $0,30 \leq IEB \leq 0,60 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$, que la anchura mínima para viales de sentido único es de 12 m, y de 16 m para los de doble sentido, admitiéndose (sólo en sectores residenciales) que hasta un 25% de la red viaria tenga un dimensiones mínimas inferiores en un 20% (es decir, pasar de 12 m de anchura a 10 m), “para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor”.

3. Normas urbanísticas

3.1. Zona vivienda unifamiliar adosada (ADO)

Ámbito

El ámbito de esta zona es el mayoritario en el sector. Su delimitación viene reflejada en el plano de Calificación. Se desarrollan en las manzanas M1, M2, M3, M4, M5, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13 y M14.

Condiciones de uso

- 1. El uso dominante es el residencial unitario, viviendas unifamiliares adosadas.
- 2. Son usos compatibles los siguientes: Almacén, oficina y garaje, siempre y cuando estén vinculadas a la actividad residencial.
- 3. Se prohíben cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior.

Parámetros de emplazamiento

- 1. La parcela mínima será de 120 m² y el frente mínimo de parcela de 6 m.
- 2. El retranqueo mínimo de la edificación será de 5 metros a partir de la alineación exterior de vial, público o privado. La distancia a los lindes trasero y laterales de parcela no será inferior a 3 metros.
- 3. La distancia mínima entre paramentos exteriores de grupos de edificaciones será de 6 metros.

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Las condiciones se ajustarán a los siguientes parámetros:

- 1. El índice de edificabilidad neta se fija individualmente para cada manzana, quedando determinado según el siguiente cuadro:

Manzana	Zona de Ordenación	Superficie (m²)	IEN=IEI (m²t/m²s)	Edificabilidad (m²t)
M1	ADO	3.249,34	1,07	3.476,80
M2	ADO	2.236,94	1,00	2.236,94
M3	ADO	1.253,43	0,89	1.115,56
M4	ADO	3.057,95	1,09	3.333,17
M5	ADO	1.777,09	0,89	1.581,61
M7	ADO	2.012,30	0,97	1.951,93
M8	ADO	4.035,09	1,07	4.317,55
M9	ADO	3.158,49	1,07	3.379,59
M10	ADO	864,26	0,97	838,33
M11	ADO	2.027,76	1,00	2.027,76
M12	ADO	3.315,87	0,97	3.216,39
M13	ADO	2.242,54	1,00	2.242,54
M14	ADO	5.102,24	1,00	5.102,24

2. El coeficiente de ocupación máximo de la parcela es de 0,60.
3. Se fija un número máximo de 2 plantas (PB + 1) + Ático
4. La altura total será de 10,5 m máximo.
5. Por encima de la altura reguladora de cornisa podrán ubicarse:
 - a) Barandillas y antepechos de las terrazas.
 - b) Cubiertas inclinadas con un máximo de 35 grados sexagesimales sobre el plano horizontal.
 - c) Cajas de escalera de acceso a terrazas, con una superficie que no exceda la estrictamente necesaria para alojar la tipología de escalera empleada en cada caso.
 - d) Elementos técnicos de las instalaciones, como depósitos y cuartos de maquinaria. No se consideran como tales los trasteros ni los cuartos no ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen, aspecto que deberá justificarse.

3.2. Zona plurifamiliar en edificación abierta (EDA)

Ámbito

El ámbito de esta zona se sitúa en el interior de la manzana M6, destinada a viviendas de protección pública. Su delimitación viene reflejada en el plano de Ordenación y usos.

Características de la zona de ordenación urbanística

A esta zona corresponde la siguiente tipología:

- Edificación Abierta (EDA): el sistema de ordenación es por edificación aislada, la tipología edificatoria de manzana cerrada - bloque exento y el uso global residencial.

Condiciones de uso

1. El uso dominante es el residencial múltiple (plurifamiliar).
2. Son usos compatibles los siguientes:

El uso terciario y comercial en planta baja, compatible con vivienda. Almacén, oficina y garaje, siempre y cuando estén vinculadas a la actividad residencial.

3. Se prohíben cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior.

Parámetros de emplazamiento

1. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de Alineaciones y Rasantes.
2. La parcela mínima es de 2.000 m².
3. No es obligatorio ningún retranqueo mínimo de la edificación a partir de la alineación exterior de vial. La distancia a los lindes laterales y traseros de parcela no será inferior a 3 metros.
4. La distancia mínima entre paramentos exteriores de grupos de edificaciones será de 6 metros.

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Las condiciones se ajustarán a los siguientes parámetros:

1. Índice de edificabilidad neta: 2,88 m²t/m²s.
2. En planta baja se podrá ocupar la totalidad del suelo por la edificación. En las plantas siguientes el coeficiente de ocupación máximo es de 0,80%
3. Se fija un número máximo de 4 plantas (PB + 3)
4. Longitud máxima de la edificación: 80 metros.
5. Por encima de la altura reguladora de cornisa podrán ubicarse:
 - a) Barandillas y antepechos de las terrazas.
 - b) Cubiertas inclinadas con un máximo de 35 grados sexagesimales sobre el plano horizontal.
 - c) Cajas de escalera de acceso a terrazas, con una superficie que no exceda la estrictamente necesaria para alojar la tipología de escalera empleada en cada caso.
 - d) Elementos técnicos de las instalaciones, como depósitos y cuartos de maquinaria. No se consideran como tales los trasteros ni los cuartos no ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen, aspecto que deberá justificarse.
 - e) Elementos ornamentales y de jardinería.
 - f) Chimeneas y antenas.
6. La altura total máxima será de 14,5 metros.
7. Es obligatorio el cercado de las parcelas en su linde con el espacio público.

Éstas tendrán una altura máxima de 2,20 metros, pudiendo ser macizas hasta una altura máxima de 1,00 metros. La parte ligera superior podrá estar conformada por vegetación o materiales ligeros diáfanos. En cualquier caso será obligatorio la formación de un seto que se realizará con especies vegetales autóctonas.

3.3. Equipamiento educativo – Cultural

Ámbito

El ámbito de esta zona se sitúa en el centro de la ordenación, delimitado por las diferentes zonas residenciales y el viario principal. Su delimitación viene reflejada en el plano de Ordenación y usos.

Sistema de ordenación

El sistema de ordenación empleado es el de edificación aislada sobre parcela, siendo válidas todas las disposiciones establecidas con carácter general y particular para este tipo de ordenación en las presentes Normas.

Condiciones de uso

1. Se considera como uso dominante el Equipamiento Educativo – Cultural.
2. Son usos compatibles los siguientes: El de oficinas, vestuarios, restauración, almacén, y garaje, vinculados al uso dominante; se incluye el residencial vinculado a la vivienda del conserje.
3. Se prohíbe cualquier otro uso no incluido en el número anterior.

Parámetros de emplazamiento

Las edificaciones se ajustarán a los requerimientos propios de la enseñanza. En concreto, los accesos se ubicarán sobre los viales internos del sector.

Condiciones de volumen y forma de los edificios

- 1. Se establece una edificabilidad máxima de 2.000 m²t.
- 2. Se fija un número máximo de 3 plantas (PB + 2).
- 3. La altura máxima total será de 11,5 metros.
- 4. Se utilizarán obligatoriamente especies autóctonas para el ajardinamiento de las zonas libres, y especies cespitosas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona.
- 5. Es obligatorio el cercado de la parcela. Éstas tendrán una altura máxima de 2,20 metros, pudiendo ser macizas hasta una altura máxima de 1,00 metros.

La parte ligera superior podrá estar conformada por vegetación o materiales ligeros diáfanos. Los espacios interiores de borde se integrarán con el entorno inmediato y produciendo un gradiente de paisaje que evite la ruptura brusca de los distintos ambientes existentes.

3.4. Espacios libres

Ámbito

Se corresponde con las superficies grafiadas en los correspondientes planos de ordenación como jardines de uso público (SJL-1 y SJL-2). Su delimitación viene reflejada en el plano de Ordenación y usos.

Condiciones de uso y edificación

Sólo se permitirá, además de los elementos de mobiliario urbano, pequeñas construcciones que estén ligadas directamente al servicio del espacio libre. Estas construcciones serán, en su caso, de una sola planta y no podrán ocupar una superficie mayor al 5 por ciento del jardín.

3.5. Red de Infraestructuras: Alcantarillado

Características de la red

Se dispondrán pozos de registro al menos cada 30 m así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras. Esta distancia podrá ampliarse a 50 m en casos justificables. El diámetro mínimo de estos pozos será de 100 cm.

Se dispondrán sumideros o imbornales al menos cada 30 m, así como en todos los cruces de calle. En todo caso se dispondrá de una rígola continua con una pendiente transversal mínima del 10 % para conducir la escorrentía hacia los imbornales o sumideros.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 20 cm.

Las conducciones serán de polietileno (PE) con un diámetro nominal mínimo de 400 mm, serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica, el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,30 m, debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

4. Ordenación considerada

En vista a lo expuesto en apartados anteriores, se tomarán las siguientes consideraciones para los cálculos necesarios para el correcto dimensionamiento de la red de saneamiento unitaria del sector a urbanizar.

4.1. Zona vivienda unifamiliar adosada (ADO)

Dado que las manzanas no tienen una forma regular, existirán parcelas con una superficie superior al mínimo (120 m²), normalmente las que corresponde a los vértices geométricos de las manzanas. Así mismo como la ocupación máxima está establecida en el 60%, asumiremos que el 40% restante está destinado a jardines particulares. Las viviendas contarán con una pendiente en tejado del 2% y los jardines seguirá la pendiente natural del terreno, hasta un máximo del 10% para hacer practicable los jardines.

Adicionalmente, asumiremos como número de habitantes por vivienda de 4. Dando como resultado la siguiente división de superficies y habitantes:

Manzana	Superficie total (m²)	Superficie vivienda (m²)	Superficie jardín (m²)	Nº Viviendas	Nº Habitantes
M1	3.249,34	1.949,61	1.299,74	25	100
M2	2.236,94	1.342,16	894,78	16	64
M3	1.253,43	752,06	501,37	8	32
M4	3.057,95	1.834,77	1.223,18	24	96
M5	1.777,09	1.066,25	710,84	10	40
M7	2.012,30	1.207,38	804,92	14	56
M8	4.035,09	2.421,06	1.614,04	31	124
M9	3.158,49	1.895,10	1.263,40	24	96
M10	864,26	518,56	345,70	6	24
M11	2.027,76	1.216,66	811,11	15	60
M12	3.315,87	1.989,52	1.326,35	23	92
M13	2.242,54	1.345,53	897,02	15	60
M14	5.102,24	3.061,34	2.040,90	37	148
Totales	34.333,32	20.599,99	13.733,33	248	992

4.2. Zona plurifamiliar en edificación abierta (EDA)

Es la destinada a viviendas de protección oficial, la superficie de parcela estará dividida en dos bloques exentos separados por un vial peatonal de 14 metros de ancho. Dichos bloques contarán con patios interiores, como zona comunitaria. El reparto de superficie quedará finalmente:

	Superficie total (m2)	Superficie vivienda (m2)	Superficie patio interior (m2)	Superficie vía peatonal (m2)	Nº Viviendas	Nº Habitantes
Bloque Norte	2.345,99	1.850,35	495,64	-	72	288
Bloque Sur	2.467,37	1.962,01	505,36	-	76	304
M6	5.208,85	3.812,36	1.001,00	395,49	148	592

Se asumirá una pendiente de techumbre y patios interiores del 2%.

4.3. Equipamiento educativo – Cultural

En cuanto al equipamiento educativo, asumiremos que se establecen una serie de edificaciones conjuntas en la parte norte del terreno para requerimientos propios de la enseñanza en una extensión de 2.000 m², destinando el resto de la superficie, 3.643,80 m² como zona libre. Dicha zona libre en su parte ligera superior estará conformada por vegetación, ocupando un 10% de la zona libre. Dicho equipamiento contará con 400 plazas escolares.

4.4. Espacios libres

En los espacios libres no se contemplan más detalles a parte de los prefijados en la norma urbanística, toda la extensión estará cubierta de vegetación salvo un 5% destinado a pequeñas edificaciones y elementos de mobiliario urbano. Quedando finalmente SJL-1 con una superficie total de 15.093,52 m² y SJL-2 con una superficie de 13.867,16 m², de los cuales según la topografía ciertas áreas contribuirán en la cuenca de drenaje urbano y otras serán evacuadas por las pertinentes obras de drenaje de los viales que circundan la zona de actuación.

4.5. Red de Infraestructuras: Alcantarillado

Se dispondrá todo lo expuesto en la definición de las características de la red en la norma urbanística.

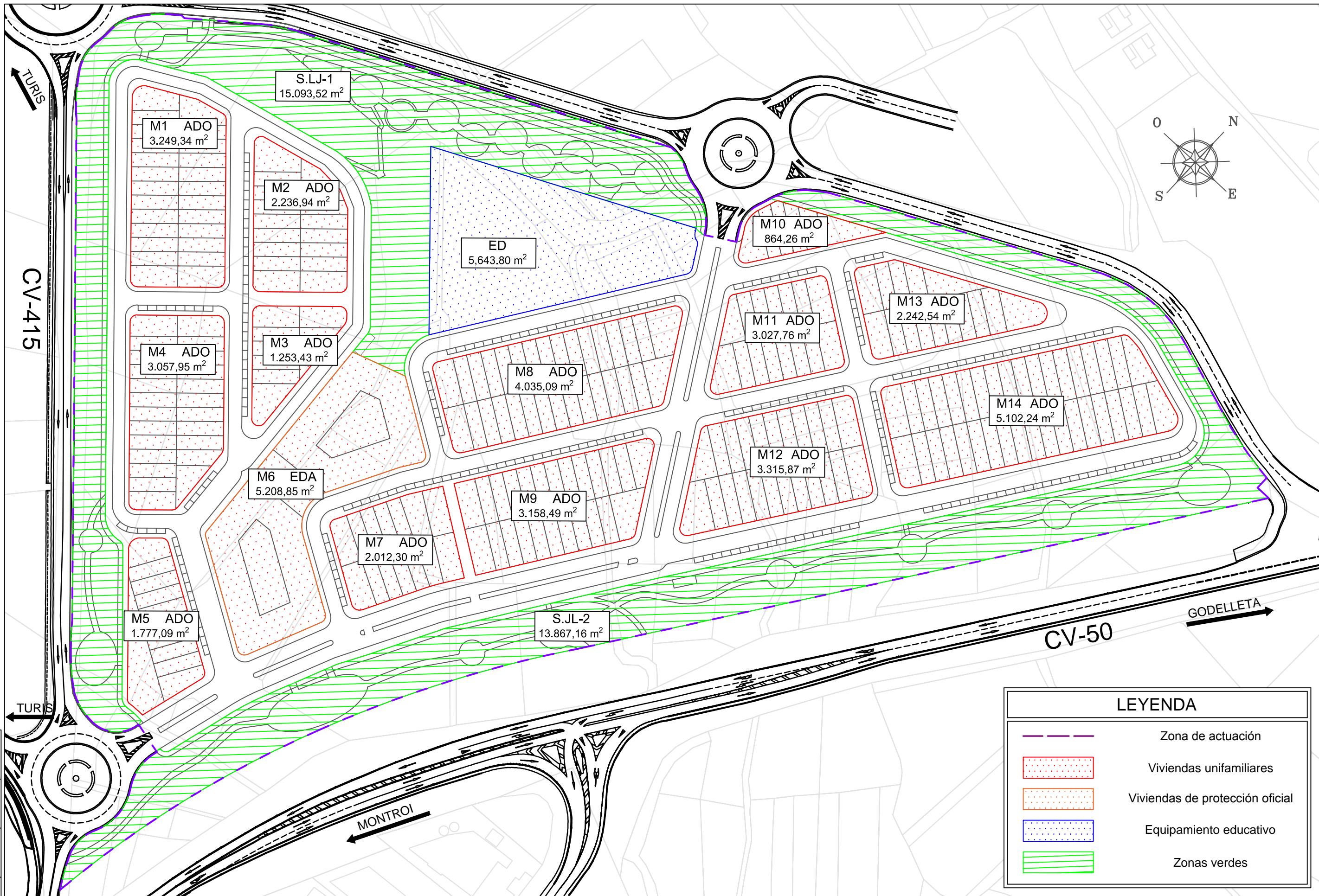
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

URBANIZADORA MIRATUR S.L. (2008). *Memoria Informativa y Justificativa del Plan Parcial. Plan parcial Sector Residencial Horta Baixa del Término Municipal de Turis*. p. 55 – 57.

URBANIZADORA MIRATUR S.L. (2008). *Normas urbanísticas. Plan Parcial Modificativo. Sector Residencial Horta Baixa en Turís (Valencia)*. p. 72 - 8

APÉNDICES

Apéndice 1
Plano a escala 1:1500
Ordenación y Usos



Nº REVISIÓN	0002
FECHA	28/05/2016
REVISADO	V. GALINDO
DIBUJADO	V. GALINDO
CÓDIGO	A2.1

	ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS	TITULACIÓN	Grado en Ingeniería de Obras Públicas	TUTOR	José Ferrer Polo	SITUACIÓN	Turís (Valencia)	TÍTULO BÁSICO	Proyecto Básico de Red de Saneamiento para el Sector Horta Baixa de Turís (Valencia)	Nº PLANO	0.5
	UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	ALUMNO	Víctor Galindo Martín	COTUTOR	Daniel Aguado García	ESCALA 1:1.500		DESIGNACIÓN	Ordenación y usos	HOJA	1 de 1