

## ANEJO Nº 3. URBANISMO

Tutor: José Ferrer Polo

Cotutor: Daniel Aguado García

Autor: Carlos Mateu Roldán



UNIVERSIDAD  
POLITECNICA  
DE VALENCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
DE INGENIERÍA DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS



## ÍNDICE

---

1. Introducción .....	2
2. Estado actual.....	2
2.1 Antecedentes .....	2
2.2 Planeamiento urbanístico .....	2
2.3 Zonas verdes .....	3
2.4 Equipamiento educativo .....	3
2.5 Descripción del medio físico .....	4
3 Infraestructuras existentes .....	5
3.1 Red de abastecimiento de agua.....	5
3.2 Coexistencia con otros servicios .....	5
4. Bibliografía .....	6

## 1. Introducción

---

El presente documento constituye un Proyecto de construcción, relativo a las obras de urbanización de un ámbito determinado, correspondiente al Sector Residencial HORTA BAIXA, del municipio de Turís.

## 2. Estado actual

---

### 2.1 Antecedentes

El Sector Residencial Horta Baixa, está calificado en el PGOU de Turís en tramitación con uso residencial. Se ha definido como zonificación el de vivienda adosada (vivienda unifamiliar), aunque también se contempla una zona para la edificación en bloque destinada a viviendas de protección oficial (V.P.O). El nuevo sector se encuentra bien conectado con la ciudad mediante las carreteras CV-415, CV-50 o el vial de acceso a Turís desde el interior. Actualmente el suelo está calificado como suelo urbanizable aunque anteriormente, al estar ocupado por cultivos de regadío estaba calificado como suelo no urbanizable de uso común.

La superficie total de la zona es 103874,83 m<sup>2</sup> y se puede seccionar de la siguiente forma, Parcelas unifamiliares 34470,28 m<sup>2</sup>, Viviendas de Protección Oficial 5133,12 m<sup>2</sup>, Zonas Verdes 28960,68 m<sup>2</sup> y equipamiento escolar 5643,8 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Planeamiento urbanístico

El suelo está clasificado de uso global residencial formado por:

- Viviendas unifamiliares.
- Viviendas de protección oficial.
- Zonas verdes.
- Equipamiento educativo.

La vivienda unifamiliar constará de la construcción y una zona ajardinada representando el 60% y el 40%, respectivamente, de la parcela. Las viviendas de protección oficial estarán divididas en dos manzanas con edificios que constarán de planta baja y dos alturas.

Se ha tenido en cuenta, que en cada vivienda habitarán una media de 4 habitantes, por lo que se han obtenido los habitantes totales de la zona.

De este modo, en el Sector se puede encontrar un total de 148 viviendas de protección oficial que representan 50 edificios de planta baja y dos alturas.

Por otro lado, se observan 248 parcelas calificadas para la edificación de viviendas unifamiliares en las que se contabilizan 248 viviendas en total.

Por consiguiente teniendo en cuenta las V.P.O., las viviendas unifamiliares y las viviendas que se le atribuyen al equipamiento educativo (68 viviendas), se tiene un total de 464 viviendas a abastecer.

## 2.3 Zonas verdes

En el Sector analizado existen dos zonas ajardinadas de dominio público con una superficie total de 28960,68 m<sup>2</sup>. Estos se abastecerán mediante tomas a las nuevas tuberías de la zona y habrá un periodo de tiempo para el correspondiente riego (habitualmente nocturno entre 6 y 8 horas).

## 2.4 Equipamiento educativo

El equipamiento educativo abarca una superficie de 5643,8 m<sup>2</sup>. A este se le han asignado 400 puestos escolares. Según la siguiente tabla el número de viviendas equivalentes que se debe asignar en el consumo sería de 68, puesto que por cada 100 plazas se asignan 17. Al suponer que una vivienda está compuesta por 4 habitantes, los habitantes equivalentes que supone añadir al consumo es un total de 272.

Tipo de uso	Número de habitantes del núcleo		
	<1000	1001 a 6000	6001 a 12000
Hidrantes de incendio			
Tipo 100	555	475	415
Tipo 80	280	240	210
Piscinas públicas	250	215	190
Hoteles cada 100 plazas			
4-5 estrellas	160	140	120
3 estrellas	100	90	80
1-2 estrellas	70	60	50
Mercados cada 100 puestos	125	100	95
Hospitales cada 100 camas	155	130	115
Oficinas cada 1000 m <sup>2</sup>	40	35	30
Centros comerciales cada 1000 m <sup>2</sup>	35	30	25
Colegios cada 100 plazas	20	17	15
Jardines cada 1000 m <sup>2</sup>	2	1,5	1,5

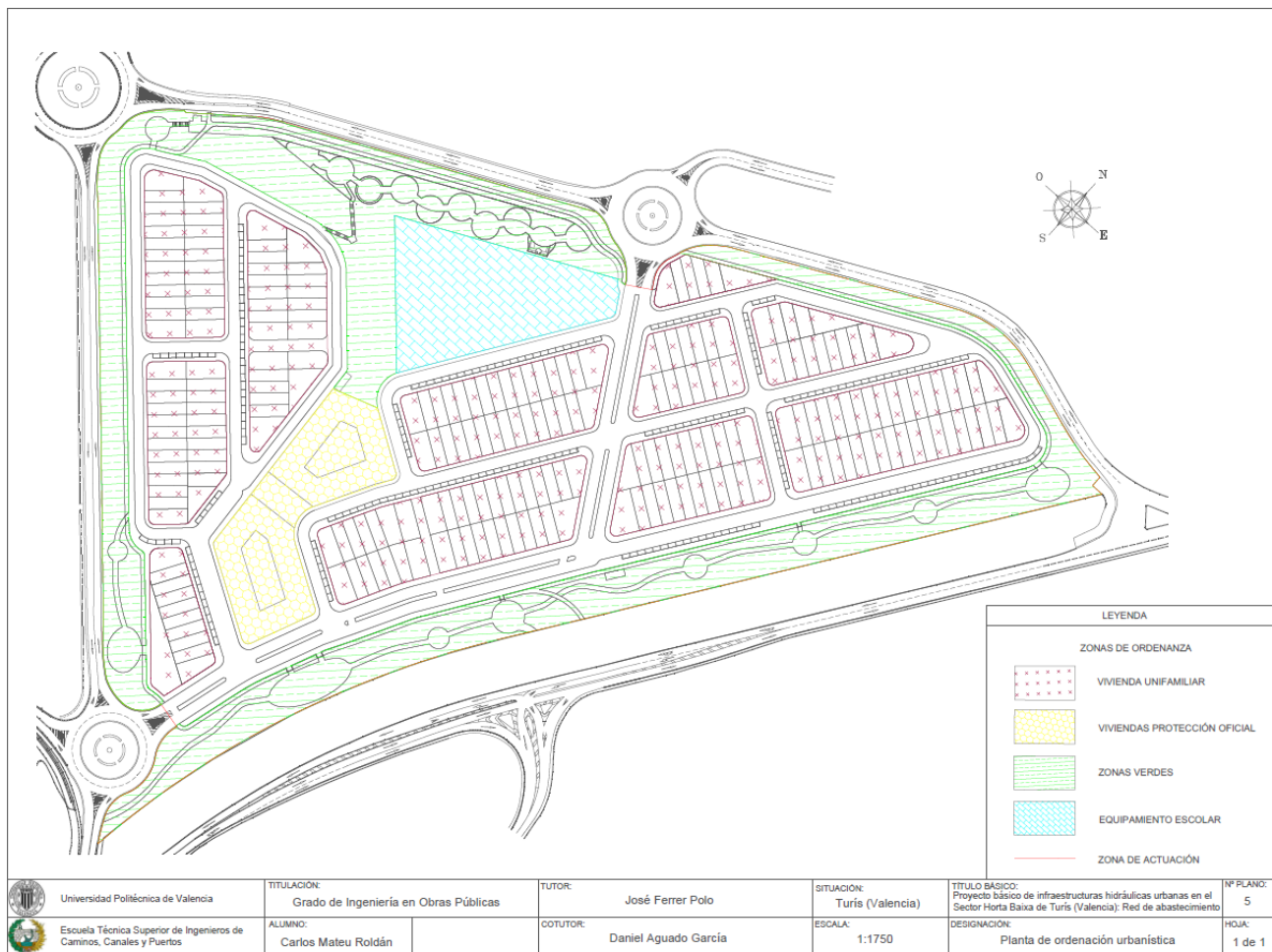
*Tabla 1. Viviendas equivalentes para considerar el consumo de equipamientos comunitarios.*

## 2.5 Descripción del medio físico

Los terrenos afectados por la construcción abarcan una superficie de 103874,83 m<sup>2</sup>. Su configuración orográfica es irregular ya que presenta un perfil escalonado que salva un desnivel apreciable en dirección Suroeste-Noreste, entre las cotas topográficas 260 y 232 metros sobre el nivel del mar.

Actualmente, el único aprovechamiento de la zona es la actividad agrícola, básicamente cultivo de olivos, y otros cultivos de secano y regadío típicos de la zona: algarrobos y naranjos.

En la siguiente figura se muestra el Plano de Ordenación Urbanística:



*Figura 1. Plano de ordenación urbanística*

## 3 Infraestructuras existentes

### 3.1 Red de abastecimiento de agua

Para el diseño de las instalaciones correspondientes al suministro de agua potable se ha tomado el punto de suministro facilitado por la empresa explotadora de la red en el municipio de Turís (EGEVASA). En concreto, la conexión se realizará mediante una nueva tubería de 200 mm de diámetro en una toma existente en la rotonda de la CV-415, situada muy cerca del límite Oeste del Sector Residencial. Dicha tubería de abastecimiento garantiza una presión de 3-4 kg/cm<sup>2</sup>.

Por otro lado, el ámbito de la nueva urbanización es atravesado por una tubería de agua potable (tubería de PEAD de 200 mm), de reciente construcción para abastecer la zona industrial situada en la zona sureste del nuevo Sector Residencial. Esta tubería se desviará (con el mismo diámetro), según se indica en los planos, y conectará con la nueva tubería principal y con tuberías de las redes interiores del nuevo Sector.

### 3.2 Coexistencia con otros servicios

En la elección del trazado por el que va a transcurrir la red de abastecimiento deberán tenerse en cuenta los posibles servicios que se verán afectados, ya que tendrá que existir una separación suficiente, entre ellos, para facilitar las labores de explotación, mantenimiento, etc.

Con carácter general, la separación entre generatrices exteriores de las redes de abastecimiento y los restantes servicios deberá ser mayor o igual a 40 cm en proyección horizontal longitudinal, debiendo procurarse que, en ninguna circunstancia, el espacio libre existente sea menor a 20 cm.

Servicio	Separación en alzado (cm)	Separación en planta (cm)
Alcantarillado	50	60
Gas	50	50
Electricidad Alta	30	30
Electricidad Baja	20	20
Telefonía	30	30

*Tabla 2. Separación entre abastecimiento y demás servicios.*

Las redes de abastecimiento deberán instalarse a una separación suficiente de las edificaciones para reducir en la medida de lo posible los daños que pudieran traducirse a consecuencia de una rotura de las mismas.

Con carácter general, las distancias mínimas a fachadas, cimentaciones u otras instalaciones subterráneas similares, será la siguiente:

- Para tuberías con  $DN < 300$  mm: Distancia mínima = 0,8 m.
- Para tuberías con  $DN \geq 300$  mm: Distancia mínima =  $0,35 + 1,5 DN$ .

Para evitar posibles riesgos de contaminación, el trazado de las redes de abastecimiento discurrirá siempre a superior cota que el de las redes de saneamiento.

## 4. Bibliografía

---

- Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas. *Guía Técnica sobre tuberías para el transporte de agua a presión 3ª Edición*. Madrid: Editorial Ministerio de Fomento, 2002. ISBN 84-7790-431-6.
- MIRATUR SL. *Normas urbanísticas*. Valencia: Editorial Generalitat Valenciana, 2006.