



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Santomera

### 231 Aprobación definitiva de Plan Parcial Sector MZ-16.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 18/12/2025, entre otros, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo el Plan Parcial del Sector MZ-16, promovido por Ultracongelados Azarbe, S.A., incorporando al expediente el informe Ambiental Estratégico, así como el Programa de Actuación (exp. expert@ 2170/2023).

De acuerdo con el art. 159 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el acuerdo municipal que se cita y la documentación del Plan anonimizada se ponen a disposición del público en la siguiente dirección electrónica:

<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/web/transparencia/QXI1bnRhbWlbnRvIGRIIFNhbnRvbWVYUBAQDI0MDg=/30901>

El texto de las normas urbanísticas de la referida modificación y las condiciones normativas derivadas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada es el siguiente:

#### 1. Normas generales.

##### 1.1. Concepto y terminología.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del sector "MZ-16". El presente PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16" del Municipio de Santomera y Normas Urbanísticas, regulan las condiciones que han de tenerse en cuenta para su cumplimiento en las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

- Tipología edificatoria.
- (Definición y manzanas de afección).
- Usos.
- Característicos.
- Compatibles.
- Prohibidos.
- Condicionados.
- Parcela-Alineaciones-Volumen:
- Parcela mínima.
- Fachada mínima.
- Alineaciones exteriores de la edificación.
- Alineaciones interiores de la edificación.
- Retranqueos.
- Fondo máximo edificable.
- Ocupación máxima del suelo.
- Altura máxima de cornisa.



- Número máximo de plantas
- Número mínimo de plantas.
- Sótano y semisótano.
- Soportales y áticos.
- Aprovechamiento bajo cubierta.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones de parcelación.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones específicas.
- Aparcamientos.

En cuanto a los conceptos y terminología, no se considera necesario su descripción y explicación porque se emplea de análoga forma y con el mismo significado que la contenida en el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera con aprobación definitiva parcial.

### **1.2. Fundamentos legales. Normativa supletoria.**

En todo aquello no previsto en las presentes Normas Urbanísticas cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General Municipal de Santomera, así como sus ordenanzas que regirán asimismo en todos los aspectos que regulan: obras y usos objeto de Licencia Urbanística Municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir la altura y el volumen, normas de seguridad a la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa Urbanística de rango supramunicipal exigida a la edificación y a los usos admitidos en el presente Plan Parcial, tales como el Código Técnico de la Edificación, los decretos sobre seguridad en la construcción, normativas técnicas, etc.

### **2. Régimen urbanístico del suelo.**

#### **2.1. Clasificación del suelo.**

Clasificación del Suelo: SUELO URBANIZABLE

Calificación del Suelo: SECTORIZADO

Categoría del Suelo: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Uso global del Sector: INDUSTRIA LIGERA

Régimen de usos:

Uso pormenorizado permitido: parcelas edificables para Uso de Industria Ligera, sistema local de infraestructuras (centros de transformación), sistema local de equipamiento comunitario y sistema local de espacios libres, viales y aparcamientos.

Uso pormenorizado prohibido: Uso residencial y actividades no contempladas por el PGMO de Santomera como industria ligera.

#### **2.2. Estudios de detalle.**

Podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial de Desarrollo.



El contenido de los Estudios de Detalle tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan el Plan Parcial "MZ-16", sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables o manzanas, no pudiendo quedar alterada la edificabilidad de cada una de las manzanas o parcelas, como consecuencia de dicha redistribución, en un porcentaje superior al 30% por exceso o por defecto respecto de la edificabilidad que tuvieran inicialmente asignada (El establecimiento de este porcentaje da cumplimiento a la necesidad de su previsión y acotamiento señalada en el citado punto 3 del artículo 139 de la L.O.T.U.R.M.)

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

### **2.3. Régimen de parcelaciones y reparcelaciones.**

En las parcelaciones y reparcelaciones que hayan de ejecutarse en el presente Plan Parcial se cumplirán las determinaciones de la LOTURM, así como el Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 71 a 130 y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Normas Urbanísticas reguladoras del presente Plan Parcial.

### **2.4. Régimen de construcciones fuera de ordenación.**

Las construcciones existentes han quedado incluidas en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial en régimen de "dentro de ordenación" y por lo tanto se incorporan al régimen general establecido en el presente Plan Parcial.

## **3. Normas de gestión urbanística.**

### **3.1. Figura de planeamiento de desarrollo prevista en el planeamiento general.**

De acuerdo con lo previsto en el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera con aprobación definitiva parcial, la figura de planeamiento de desarrollo prevista en el mismo, es la de AVANCE DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, PLAN PARCIAL y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

### **3.2. Iniciativa del planeamiento de desarrollo y su programación.**

En el referido Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, en su aprobación definitiva parcial, se contempla que la iniciativa del planeamiento de desarrollo será PRIVADA, por todo lo cual, y sobre la base de lo anteriormente expuesto, el ayuntamiento de Santomera ha delegado a la iniciativa privada la formulación del planeamiento de desarrollo, que en este documento de Plan Parcial se formaliza, tipificándose la actuación de "INICIATIVA PRIVADA".

### **3.3. Delimitación de unidades de actuación.**

Para facilitar la gestión urbanística del planeamiento de desarrollo y teniendo en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, se ha delimitado una única



Unidad de Actuación UA-1, de superficie 76.768,66 m<sup>2</sup>, que es la resultante una vez excluidas del ámbito las zonas de dominio público. La unidad de actuación delimitada ha quedado establecida en el Plano de Gestión Urbanística, con arreglo al siguiente desglose numérico:

<b>PLAN PARCIAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIA LIGERA SECTOR MZ-16</b>	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	79.324,60 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ÁMBITO QUE GENERA EDIFICABILIDAD Una vez excluidas las zonas de dominio público	76.768,66 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1	76.768,66 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD CONSIDERADA DEL SECTOR	46.061,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD CONSIDERADA UNIDAD ACTUACIÓN UA-1	46.061,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NETO DEL SECTOR	0,60 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO NETO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1	0,60 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s

### **3.4. Sistemas de actuación urbanística.**

Como se puede apreciar en la lectura de la ficha urbanística en su apartado de gestión urbanística, se indica que dadas las características de la propiedad del suelo (que el PGMO estima), se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el Sistema de "COMPENSACIÓN", para la totalidad del ámbito delimitado. En este sentido, el PGMO de Santomera prioriza (que no fija) este sistema de Compensación dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada, pero en el entendido de la preexistencia de una titularidad de los terrenos fragmentada, por ello, siendo la titularidad de todos los terrenos de la actuación de ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A. queda plenamente justificado la gestión de la presente actuación por el sistema de actuación de iniciativa privada por la modalidad de propietario único, esto es, CONCERTACIÓN DIRECTA. Así se concluye con la aprobación del cambio de sistema de actuación urbanística a fecha 12 de septiembre de 2023.

Los criterios del sistema de actuación de "Concertación directa" son perfectamente aplicables al propietario afectado dentro de la Unidad de Actuación-UA-1, del Plan Parcial que nos ocupa, teniendo una clara intención de acometer la urbanización y la ejecución de la gestión urbanística de la única unidad de actuación delimitada.

En el caso de la gestión urbanística de la Unidad de Actuación UA-1, por tratarse de una urbanización de iniciativa privada, no es necesaria la intervención de la Administración Municipal para el cumplimiento de los fines urbanísticos de carácter genérico recogido en este Plan Parcial.

### **3.5. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.**

ETAPA ÚNICA – UA-1 (Fase única)

Sobre la base de lo recogido en cuanto a plazos de ejecución en el PGMO de Santomera, con aprobación definitiva parcial, el propietario de la Unidad de Actuación UA-1, se compromete a los siguientes plazos:

El Plan Parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documento independiente, del Programa de Actuación regulado en el capítulo 3 del título VIII de la LOTURM. En dicho programa de actuación se establecerá el régimen de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que se comprometerán los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos y directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión



de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación, y dentro de los 2 años siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documento de gestión urbanística, a los efectos de iniciar el trámite para su aprobación, PROYECTO DE REPARCELACIÓN (En este caso, DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN), que abarcará la totalidad del ámbito delimitado.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación y dentro de los 3 años siguientes, se presentará como documento de obras de urbanización, a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, PROYECTO DE URBANIZACIÓN, que abarcará la totalidad de la Unidad de Actuación UA-1.

### **3.6. Garantías de urbanización.**

Según fija el artículo 185. Garantía de la Urbanización de la LOTURM, la garantía de urbanización tiene por objeto asegurar la total ejecución de una actuación urbanística, el cumplimiento de los compromisos asumidos por el urbanizador, responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la urbanización, así como de las sanciones que se puedan imponer al urbanizador. Dichas garantías se fijarán en cuantía y plazo según el artículo 186 de LOTURM y su modificación por el art. 22, apartado diez, de la Ley 10/2018, de 9 de noviembre, de aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la generación de empleo estable de calidad y según los modos de constitución de las mismas en base al artículo 187 de la LOTURM. Con objeto de responder a dichas responsabilidades se constituirá una garantía del diez por ciento de los gastos de urbanización de la siguiente manera:

Para este caso de sistema de concertación directa, el promotor del programa de actuación tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de actuación y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente, y en todo caso, antes del inicio de las obras.

Además, en los sistemas de concertación directa en los que el proyecto contemplará la urbanización por fases, la garantía del 10 por ciento, calculada sobre las obras de urbanización correspondientes a dicha fase, se constituirá sobre el importe correspondiente a las obras de urbanización de dicha fase y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras correspondientes a dicha fase.

### **3.7. Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento de Santomera.**

De acuerdo con el artículo 98. Deberes vinculados a la transformación urbanística de la LOTURM; se cederán los terrenos en que se localice el diez por ciento del aprovechamiento del sector, sin perjuicio de su monetización de este aprovechamiento de cesión a la administración actuante.

Los propietarios se reservan el derecho a proponer formalmente a la Administración actuante, la adquisición del 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Santomera por la forma establecida en la legislación vigente.

Actualmente existe formalizado Convenio Urbanístico de compensación económica de los terrenos donde se localice dicho aprovechamiento urbanístico municipal de cesión obligatoria del Sector, entre el propietario único del sector



y la administración local (ayuntamiento de Santomera). Dicho convenio ha sido aprobado en Pleno del ayuntamiento Santomera a fecha 30 de enero 2025.

#### **4. Normas de urbanización.**

##### **4.1. Objeto.**

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización que desarrollen el Sector de referencia, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados. Estás Normas han tenido en consideración y, por tanto, remitidas a ellos, el Documento Ambiental Estratégico así como el estudio de elementos retención de pluviales y carga contaminante para este sector MZ-16.

##### **4.2. Ámbito de aplicación.**

Estas Normas Generales de Urbanización, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del ámbito delimitado para el Sector "MZ-16" por el PGMO de Santomera.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

##### **4.3. Grado de urbanización – gastos de urbanización.**

Los servicios mínimos exigidos en el presente PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16" son:

- Pavimentación de calzadas.
- Encintado y pavimentación de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales y gestión de las aguas pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red de instalación para electromovilidad.
- Red y canalizaciones de Telecomunicaciones.
- Red de hidrantes de Incendios.

1. A los efectos de esta ley del suelo LOTURM en el artículo 184, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.



2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º Redes de telecomunicaciones.

5.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

6.º Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.

d) Infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiendo como tales las previsiones de espacio para su implantación.

e) Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

f) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

2. Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo.

3. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

4. Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.

5. Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las correspondientes Normas de Urbanización contenidas en el plan general y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, que deberán adecuarse a criterios de calidad y sostenibilidad económica.

#### **4.4. Garantía de urbanización.**

Según el Artículo 185 de la LOTURM, la garantía de urbanización tiene por objeto asegurar la total ejecución de una actuación urbanística, el cumplimiento de los compromisos asumidos por el urbanizador, responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la urbanización, así como de las sanciones que se puedan imponer al urbanizador.

Artículo 186. Cuantía y plazo de constitución. (LOTURM Y su modificación por art.22, apartado diez, de Ley 10/2018, de 9 de noviembre de Aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la generación de empleo estable de calidad).



1. Con objeto de responder de las responsabilidades previstas en el artículo anterior y sin perjuicio de las especialidades previstas en los apartados siguientes, se constituirá una garantía del diez por ciento de los gastos de urbanización

2. La garantía se constituirá del siguiente modo para este sistema:

a) En los sistemas de **CONCERTACIÓN DIRECTA** y compensación se constituirá por la Junta de Compensación o el promotor del programa de actuación en una cuantía del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el programa, tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras.

4. En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de esta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.

#### **4.5. Proyectos de urbanización.**

Para la ejecución de las obras de urbanización incluidas dentro del Sector "MZ-16" es necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado por el art. 183 de la LOTURM y en el Reglamento de Planeamiento (arts. 67 y 79).

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o unidades de actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

3. Comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios.

4. Serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

5. Se tramitarán ajustándose al procedimiento previsto en el apartado 3 del artículo 199 de esta ley.

En las Unidades de Actuación podrán autorizarse edificaciones simultáneas con las obras de urbanización en función de lo establecido en el art. 186 de la LOTURM.

4. En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de esta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio, que establece una garantía adicional y en el Reglamento de Gestión Urbanística en consonancia con las determinaciones que se indican a continuación. Esta circunstancia de urbanización y edificación simultánea se regula en el artículo 89. Régimen general de edificación y usos en suelo urbano, de la LOTURM.



1. El suelo urbano podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en esta ley.

2. Podrán implantarse en las áreas donde el uso esté permitido, actividades económicas o dotaciones con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la ordenación señalada en el planeamiento, con las condiciones y garantías señaladas en esta ley.

3. Podrán admitirse usos y obras provisionales, con las condiciones y requisitos establecidos en esta ley, siempre que no se incumplan los plazos establecidos en el planeamiento para la urbanización o edificación.

4. Cuando la ordenación no estuviera totalmente definida por estar remitida a planeamiento de desarrollo, solo podrán admitirse los usos y obras provisionales.

Según se establece en los arts. 40, y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia urbanística de edificación hasta que, al menos, en la Unidad de Actuación correspondiente se haya ejecutado la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- d) Cruces de calzadas de los servicios e instalaciones.
- e) Galerías de servicios e instalaciones.
- f) Acometidas de servicios e instalaciones a terrenos destinados a dotación de equipamientos.

También tendrán la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores. El resto de servicios urbanos, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

Para autorizar el régimen de edificación simultánea con las obras de urbanización, será preceptiva la emisión, por parte de los Director/es de las obras de urbanización, de un Certificado de Garantía de Ejecución de la Urbanización Básica, que garantice la efectiva ejecución de las obras descritas en párrafo anterior.

Para autorizar en Suelo Urbanizable Sectorizado con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, será preciso, como garantía de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, el cumplimiento de lo establecido en el art. 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en el art. 89 y 186 de la LOTURM por el cual, el Ayuntamiento de Santomera exigirá al promotor de las obras de edificación, además del Certificado de Garantía de Ejecución de la Urbanización Básica, garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar, así como el compromiso de no utilizar aquella hasta que esté terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.

Siempre que sea posible, por existir los puntos de entronque de las instalaciones en el entorno cercano, se incluirán en el proyecto de urbanización los servicios mínimos definidos en el apartado de "grado de urbanización". En



caso de no ser posible algunos de ellos, se incluirán como mínimo en el proyecto de urbanización, las obras de pavimentación de calzadas, aceras y los servicios de distribución de energía, alumbrado público, aguas potables, red de tuberías y bocas de riego, evacuación de pluviales y residuales. En todo caso, habrá de justificarse que puede disponerse del caudal de agua potable, establecido en estas normas generales de urbanización, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas para el enlace con los generales del entorno de todos los servicios en las debidas condiciones, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento y de lo prescrito en estas Normas Urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental (sobre atmósfera, ruido, residuos y vertidos), estética y funcional de la solución adoptada.

El Proyecto de Urbanización estará compuesto, como mínimo, por los siguientes documentos o proyectos parciales.

Documento 1. OBRA CIVIL

Documento 2. ELECTRIFICACIÓN (Media y baja tensión con Centro Transformación)

Documento 3. ALUMBRADO PÚBLICO

Documento 4. RED DE TELECOMUNICACIONES

Documento 5. CANALIZACIÓN DE GAS (NO PROCEDE)

Documento 6. CANALIZACIÓN PARA ELECTROMOVILIDAD

Documento 7. GESTIÓN DE AGUAS PLUVIALES. CAPTURA Y APROVECHAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y GRISES. EJECUCIÓN DE TANQUE ANTI-DSU Y SUD'S CON VERTIDO SEGÚN AUTORIZACIÓN OBTENIDA POR CHS DEL SEGURA

Documento 8. COMPENSACIÓN DEL CIEN POR CIEN (100%) DE LAS EMISIONES POR DESTRUCCIÓN DEL CARBONO RETENIDO EN EL SUELO Y EN LA VEGETACIÓN. PROYECTO EJECUTIVO COMPENSACIÓN DEL 37,7% DE LAS EMISIONES POR OBRAS DE URBANIZACIÓN. PROYECTO EJECUTIVO

Documento 9. ELIMINACIÓN Y GESTIÓN DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS

Documento 10. JUSTIFICACIÓN DE MEDIDAS CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD DE LAS ESPECIES SILVESTRES EN INFRAESTRUCTURAS

Estos documentos o proyectos parciales, se elaborarán de forma independiente con el objeto de facilitar la labor de control de los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Santomera, aunque deberán ser aprobados de forma conjunta y contendrán en su redacción, como mínimo:

- Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el plan de obras.

- Planos de situación en relación con el planeamiento, planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada una de las obras y servicios previstos, así como cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.



- Presupuestos parciales, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.
- Presupuesto General.
- Plan de Control de Calidad.
- Plan de Gestión de Residuos.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Pliego de Condiciones Económico-Facultativas, que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones de servicios.
  - Como norma general de obligado cumplimiento, tanto para los de iniciativa particular como para los de iniciativa pública y acompañando a la petición de aprobación, la totalidad de los documentos técnicos de los proyectos de obras o servicios de urbanización, sean del tipo que sean, deberán presentarse en soporte papel y en soporte informatizado, con el fin de poder llevar a cabo en el tiempo una actualización sistemática de la documentación gráfica y escrita del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como una adecuada gestión urbanística del mismo.

#### **4.6. Condiciones y garantías.**

En los pliegos de condiciones facultativas de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización, así como recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento de Santomera juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

No se permitirá la edificación de cualquier parcela, si no se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma, así como la de vías de acceso dentro del polígono y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad, con la excepción de que se cumplan las exigencias planteadas por la legislación vigor para el caso de ejecución simultánea de edificación y urbanización.

El Ayuntamiento de Santomera podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales del entorno.

#### **4.7. Tramitación de los proyectos de urbanización.**

La tramitación de los Proyectos de Urbanización, será la establecida en el apartado 3 del art. 199 de la LOTURM, siendo competencia del Ayuntamiento de Santomera su aprobación definitiva.

#### **4.8. Cesión-recepción de obras y conservación de la urbanización.**

Se seguirá el Artículo 188 de la LOTURM. Recepción de obras de urbanización y conservación de la urbanización.

1. Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios solicitarán del ayuntamiento su recepción total o por fases completas.

2. El ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la recepción de la solicitud, deberá resolver, señalando fecha para formalizar el acta de cesión o bien requerir la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse. El requerimiento de subsanación deberá señalar los defectos observados, las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que estas deberán ser ejecutadas.



3. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del ayuntamiento, se considerará que la recepción se ha producido por silencio administrativo.

4. La recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo. Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del ayuntamiento, la recepción adquirirá carácter definitivo.

5. Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidas y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

6. La recepción provisional de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.

La conservación de la urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios correspondientes, es competencia de la Administración actuante. Así se determina en el Documento de Informe de Sostenibilidad Económica.

#### **4.9. Protocolo y diagrama de procedimiento a seguir en la ejecución de obras de urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial o las unidades de actuación delimitadas, cuya gestión es privada, bien sea por convenio urbanístico o no.**

Como se ha indicado en el apartado anterior, a tenor de lo reflejado en el art. 188. de la LOTURM, y lo dispuesto en los puntos 1, 2 y 3 del art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, el presente Plan Parcial, establece el diagrama de procedimientos de control a seguir en la ejecución de las obras de urbanización que lo desarrollan ó las Unidades de Actuación delimitadas, cuya gestión es privada bien sea por convenio urbanístico o no, significándose que el incumplimiento del mismo, podrá representar la no aceptación de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Santomera.

##### **4.9.1. Actos previos.**

Con carácter previo al inicio de la ejecución material de las obras e instalaciones de urbanización, se comprobarán los siguientes hechos:

- Que existe Proyecto de Urbanización completo y aprobado definitivamente (que contendrá la totalidad de obras e instalaciones y servicios a ejecutar, "en un sólo proyecto" o "suma de proyectos parciales"), en el que estén subsanados y corregidos todos los reparos y observaciones impuestas a nivel técnico y administrativo en el proceso de aprobación. Dicho proyecto deberá estar diligenciado por el Secretario Municipal como prueba de que es coincidente con el documento aprobado definitivamente.

- Que están nombrados todos los Técnicos Directores y los Coordinadores de Seguridad y Salud de las obras e instalaciones de urbanización, así como formalizada mediante firma, su aceptación expresa en documento debidamente visado por los colegios profesionales correspondientes.

- Que a fin de que pueda formalizarse por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santomera, la preceptiva inspección en el primer replanteo y pueda autorizarse el inicio de las obras e instalaciones, el promotor notificará al Ayuntamiento mediante escrito de solicitud, que por el contratista y sobre la base de lo contenido en el Proyecto de Urbanización y las instrucciones recibidas de la Dirección Facultativa, se ha procedido a la marcación sobre el



terreno del replanteo previo de las alineaciones, rasantes y demás elementos de la urbanización que entienda son convenientes replantear en relación con esta primera fase. Ante la solicitud por el Promotor de inicio de obras y comprobación del primer replanteo, el Ayuntamiento estableciendo día y hora, convocará oficialmente a dicho acto a todas las partes implicadas.

#### **4.9.2. Normas de inspección de obras e instalaciones.**

Inspección urbanística:

Sobre la base de lo establecido en este protocolo y el Plazo y Plan de Etapas que sea aprobado por el Ayuntamiento de Santomera para este Plan Parcial, se cumplirá lo que sigue:

A.-Deberá de conservarse en el lugar de las obras la licencia de las obras de urbanización y una copia oficial del proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

B.-Será preceptiva la inspección de los trabajos por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santomera, en los siguientes períodos como mínimo:

- En el primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- A los tres meses de comenzadas.
- A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes si fueran varias.
- A la terminación de cada etapa.

De cada visita se levantará el acta correspondiente, que firmarán el Contratista, los Técnicos Directores de la Obra y los Técnicos Municipales que realizan la inspección, así como el Acta del primer replanteo, que además firmarán un representante de la Corporación Municipal y un representante de los promotores de la urbanización.

En cualquier momento de su ejecución y en relación con las obras y servicios que deben ceder en su día, al Ayuntamiento de Santomera para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspender las obras, imponer las oportunas sanciones, e incluso, si no se atendieran las ordenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento de Santomera a costa del Promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras de urbanización que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

#### **4.9.3. Diagrama de procedimiento a seguir en la ejecución de obras de urbanización que desarrollen avances de planeamiento, planes parciales o unidades de actuación de gestión privada por convenio urbanístico.**

DOCUMENTACIÓN A APORTAR AL FINALIZAR LAS OBRAS PARA QUE PUEDAN SER ACEPTADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA:

1.- Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento de Santomera, presentando solicitud de la cesión-aceptación del total de las obras de urbanización previstas en el correspondiente



Proyecto de Urbanización aprobado en su día al efecto, firmada por representante legal autorizado del Órgano encargado de la gestión urbanística del Plan Parcial ó Unidad de Actuación, acompañando orientativamente los siguiente documentos:

1.a.- Certificado Final de todas las Obras e Instalaciones de Urbanización que se pretendan sean aceptadas por parte del Ayuntamiento de Santomera, firmado por todos los Técnicos Directores de las mismas, debidamente visado por los Colegios Profesionales que procedan. (Entre otras: obra civil en general, red de abastecimiento agua potable, red de saneamiento, red de pluviales e infraestructuras necesarias, línea subterránea de media tensión, centros de transformación, red subterránea de baja tensión, alumbrado público, red de telecomunicaciones, red de gas, red para electromovilidad, etc.).

1.b.- Original o copia compulsada del Acta de Recepción de las Obras, formalizada por el Órgano de Gestión Urbanística a los Ejecutores de las mismas, o documento de análogas características que pueda sustituir a aquella. (Entre otras: obra civil en general, red de abastecimiento agua potable, red de saneamiento, red de pluviales e infraestructuras necesarias, línea subterránea de media tensión, centros de transformación, red subterránea de baja tensión, alumbrado público, red de telecomunicaciones, red de gas, red para electromovilidad, etc.).

1.c.- Acta de comprobación y autorización de puesta en marcha de centro de transformación.

1.d.- Autorización de la Dirección General de Industria relativa a puesta en servicio de las instalaciones de media Tensión.

1.e.- Autorización de la Dirección General Industria relativa a la puesta en servicio del Alumbrado Público y Contrato de Suministro de energía eléctrica para el mismo con titularidad municipal.

1.f.- Autorización de la Dirección General de Industria relativa a puesta en servicio de las instalaciones de Baja tensión.

1.g.- Documentación de aceptación de todas las instalaciones cedidas a las empresas suministradoras u operadores, en su caso.

1.h.- Dossier Técnico firmado por los Directores de las Obras, en el que como mínimo, se recojan tanto literal como gráficamente, los conceptos que más abajo se relacionarán, en los que como norma general de obligado cumplimiento, tanto para los proyectos de iniciativa particular como para los de iniciativa pública, la totalidad de los documentos técnicos que describan las obras o servicios de urbanización realmente ejecutados, deberán presentarse en soporte papel y en soporte informatizado, con el fin de poder llevar a cabo en el tiempo una actualización sistemática de la documentación gráfica y escrita del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como una adecuada gestión urbanística del mismo:

1.h.1.- Informe general de la Dirección Facultativa para la Recepción de las Obras e Instalaciones, relativo a:

- Trazado del viario.
- Red General de Abastecimiento de Agua, incluso Red de Hidrantes Contraincendios y Red de Riego.
- Red General de Saneamiento y Pluviales- instalaciones.
- Red de Alumbrado Público.
- Red de Telecomunicaciones.



- Red de instalación para electromovilidad
- Red de gas (no procede en este caso pues no se propone dicha instalación)

1.h.2.- Anexo 1: Formación y Pavimentación de Viales:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir- Situación final de las obras- Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados.
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de Viales.

1.h.3.- Anexo 2: Formación y Pavimentación de Aceras:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras- Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la formación de aceras.
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de Aceras.

1.h.4.- Anexo 3: Red General de Abastecimiento, Hidrantes Contraincendios y Riego:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir- Situación final de las obras- Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de la Red General de Abastecimiento, Hidrantes de Contraincendios y Riego.

- Actas de Prueba de Presión.

- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.

- Reportaje Fotográfico de la ejecución de las instalaciones de Abastecimiento, Hidrantes de Contraincendios y Riego

1.h.5.- Anexo 4: Redes Generales de Saneamiento y Pluviales:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas-Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras-Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de las Redes Generales de Saneamiento y Pluviales.

- Actas de Pruebas de Estanqueidad.

- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.

- Reportaje Fotográfico de la ejecución de la instalación de las Redes Generales de Saneamiento y Pluviales – instalaciones complementarias.

1.h.6.- Anexo 5: Red de Alumbrado Público:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir- Situación final de las obras-Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de Alumbrado Público.

- Actas de Pruebas de Funcionamiento.

- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.

- Reportaje Fotográfico de la ejecución de la instalación de la Red de Alumbrado Público.



1.h.7.- Anexo 6: Red de Telecomunicaciones:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir- Situación final de las obras-Conclusiones.
- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de Telecomunicaciones.
- Actas de Pruebas de Funcionamiento.
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de la ejecución de la instalación de la Red de Telecomunicaciones.

1.h.8.- Anexo 7: Red de Gas: (no procede en este caso pues no se propone dicha instalación)

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir- Situación final de las obras-Conclusiones.
- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de Gas.
- Actas de Pruebas de Funcionamiento.
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de la ejecución de la instalación de la Red de Gas.

1.h.9.- Anexo 8: Red de instalación para electromovilidad:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir- Situación final de las obras-Conclusiones.
- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación.
- Actas de Pruebas de Funcionamiento.
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de la ejecución de la instalación de la Red.

2.- Se designará representante legal autorizado por el Órgano de Gestión Urbanística en la Comisión para la Cesión-Aceptación de las Obras de Urbanización que deberá constituirse al efecto.

3.- Como contestación a la solicitud de cesión-aceptación de las obras de urbanización por parte del Órgano de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento de Santomera dentro del plazo de tres meses desde solicitud, procederá a convocar con suficiente antelación a cada uno de los miembros componentes de la Comisión de Cesión-Aceptación, estableciendo lugar, día y hora, o bien requerir, la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse. Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento de Santomera, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

4.- Es conveniente que la citada Comisión de Cesión-Aceptación de las Obras de Urbanización, esté formada por los siguientes miembros:

- Un representante del Ayuntamiento debidamente autorizado.
- Los Técnicos Municipales relacionados con las obras que se pretenden ceder-aceptar.
- Todos los Técnicos Directores de las obras que se pretenden ceder-aceptar.
- Un representante legal del Órgano de Gestión Urbanística, debidamente autorizado.



5.- La cesión y aceptación si procede, de las obras e instalaciones recogidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, será formalizada en Acta.

6.- La recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo. Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento de Santomera, la recepción adquirirá carácter definitivo.

7.- Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidas y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

#### **4.10. Garantías de conservación y terminación de las urbanizaciones.**

Se debe atender al Artículo 188. Recepción de obras de urbanización y conservación de la urbanización.

Punto 6. La recepción provisional de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.

La conservación de la urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios correspondientes, es competencia de la Administración actuante según se desprende del análisis realizado en el Informe de Sostenibilidad Económica.

#### **4.11. Red viaria-trazado viario.**

##### **4.11.1. Generalidades previas.**

A. Los viales se ejecutarán en las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito y de acuerdo con las normas generales de urbanización del presente Plan Parcial.

B. En cuanto a la pavimentación se recomienda, que a propuesta de los Técnicos Directores de las Obras de Urbanización, se elija por los Servicios Técnicos Municipales diferentes tipos para los materiales de pavimentación de aceras y encintado de bordillos (definiendo material, formato, colores y textura, etc.), de acuerdo con los diferentes ambientes a urbanizar y con la normativa de accesibilidad universal, de modo que una vez elegidos, adquieran la condición de materiales de obligada colocación dentro del ámbito del Plan Parcial.

C. Con carácter general, cuando una misma persona o entidad reúna la doble condición de urbanizador y constructor, podrá el Ayuntamiento de Santomera, si estima que existen garantías suficientes, permitir que la construcción de calzadas y aceras se realice en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

- En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

##### **4.11.2. Alineaciones.**

Las alineaciones, se adecuarán a las definidas en los planos de Ordenación y Gestión Urbanística del presente Plan Parcial.

En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica de los planos y la realidad y el Ayuntamiento de Santomera lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.



#### **4.11.3. Rasantes.**

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial hacia los imbornales para su recogida y gestión en los espacios a tal fin.

#### **4.11.4. Pendientes longitudinales.**

Se procurará que no superen el 6,00%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva, según indicaciones de la normativa de accesibilidad.

La pendiente mínima será del 0,50%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores (Hasta el 0.30%) siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma; utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

#### **4.11.5. Cruces en la calzada.**

En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7,00 ml. se realizarán chaflanes en los bordillos o se redondearán.

#### **4.11.6. Secciones transversales y aparcamientos.**

La pendiente transversal de la sección total del viario entre alineaciones oscilará entre el 1% y el 2%. Una vez definida por los Servicios Técnicos Municipales la rasante urbanística, (cota del pavimento de acera en su intersección con la alineación exterior), la pendiente de la acera hacia la calzada de la vía pública no podrá superar en ningún caso el 2% de desnivel, en ningún punto, ni siquiera en los accesos a garajes situados en sótano, semisótano o planta baja.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido, sin aparcamientos, no será menor de 4,00 ml. y en las de dos sentidos, sin aparcamientos, no será menor de 7,00 ml.

En las calles de nuevo trazado, la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,80 ml.

Siguiendo la Orden TMA/851/2021 cada plaza de aparcamiento que se prevea en el espacio o viario público así como en el sistema local de aparcamiento, tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 ml. de ancho y 5,00 ml. de largo (según PGMO de Santomera la dimensión en ancho debe ser de 2,50 m), por lo que se fija un ancho de 2,50 m. Las plazas accesibles destinadas a personas con movilidad reducida dispondrán adicionalmente una rampa y zona de aproximación y transferencia de dimensiones según esquema de detalle, según su diseño.

El diseño de todas las plazas de aparcamiento accesibles destinadas a personas con movilidad reducida se hará en base a la Orden TMA/851/2021, de 6 de agosto, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, ya que aunque el PGMO de Santomera, establece una dimensión mínima de ancho 3,30 m y 5,00 m de largo, no hace referencia a zona de aproximación por lo que se entiende que es más favorable el diseño de la Orden.



A tenor de lo regulado en el art. 106.h) de la LOTURM, los proyectos de urbanización que desarrollem el presente plan parcial, contendrá el trazado previsto en él así como las características de la red de comunicaciones del sector y de su enlace con los sistemas generales de comunicaciones previsto en el mismo, de acuerdo con la señalización que contiene en cuanto a alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, las cuales se adecuan a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica. Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 200,00 m<sup>2</sup> construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

En todos los espacios destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas accesibles para personas con movilidad reducida que como mínimo será de una plaza por cada cuarenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas y cumplirán con las dimensiones mínimas especificadas en esta Normativa Urbanística. Se ubicarán lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado. Además, estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los edificios para facilitar el acceso.

#### **4.11.7. Pavimentación.**

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

En las calles peatonales se recomienda con carácter preferente, el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos. Se acepta con limitaciones el hormigón impreso.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.).

En aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante y con tratamiento adecuado para repeler la suciedad.

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia normativa de resbaladicia para los suelos en zonas exteriores. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en el artículo 45 de la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, que queda desarrollado en el apartado 4.16 de estas Normas Urbanísticas.



#### 4.11.8. Vías ciclistas.

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Pistas-Bici, o plataformas para uso ciclista, totalmente independientes de calzadas y aceras.
- Carriles-Bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.
- Aceras-bici, integradas en la acera, con utilización indistinta por peatones y/o ciclistas.
- Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal-ciclista de carácter ambiental.

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de independencia con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, definiendo rampas máximas.
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones.
- Solución de los cruces con el viario.
- Señalización horizontal y vertical proyectada.

Se definen a continuación algunos de sus elementos básicos según las Normas Urbanísticas del PGMO de Santomera:

##### Sección.

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO DE CARRIL	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,50 ml	2,00 ml
Bidireccional	2,50 ml	3,00 ml

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, bien sea mediante encintados, bordillos o por el simple cambio de materiales en color o textura. Su trazado respetará el itinerario peatonal en todos sus puntos de cruce.

##### Cruces en la calzada.

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril-bici.

##### Firmes y pavimentos.

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la



circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento. Por último, se recomienda evitar los firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada viaria.

La numerosa bibliografía de recomendaciones sobre el diseño de vías ciclistas (La bicicleta en la ciudad. Manual de políticas y diseño para favorecer el uso de la bicicleta como medio de transporte. Ministerio de Fomento. 1999; Carril bici. Manual de recomendaciones de diseño, construcción, infraestructura, señalización, balizamiento, conservación y mantenimiento. Dirección General de Tráfico - DGT. Ministerio del Interior. 2000.; Calmar el tráfico. Pasos para una nueva cultura de la movilidad urbana. Ministerio de Fomento. 2008), permite la realización de proyectos con un alto grado de calidad. En tanto la Comunidad de Murcia no disponga de una norma o recomendación específica, los proyectos de vías ciclistas deberán indicar las recomendaciones que siguen, acogiéndose a la normativa de la Comunidad Autónoma cuando ésta sea publicada.

#### **4.12. Zonas verdes y otros espacios libres.**

##### **ZONAS VERDES - Sistema Local Espacios Libres –**

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general. En este caso, para su ejecución se diseñará en el proyecto de urbanización, bajo las especificaciones en el documento de gestión de aguas pluviales que acompaña a este documento ya que este espacio queda definido también como un SUD'S, pieza destinada a retención e infiltración de las aguas pluviales del sector y por lo tanto, se considera zona posiblemente inundable.

Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

En su diseño se atenderá también a los criterios del apartado 4.14, jardinería y mobiliario urbano – zonas verdes – de estas normas.

##### **ZONAS VERDES – Espacios de Uso de mejora y protección ambiental –**

Aunque su uso y dominio sea privativo quedará perfectamente delimitado por la geometría determinada en los planos de ordenación e incorporado a la topografía de las parcelas a las que pertenecen. En su diseño se atenderá a los criterios del apartado 4.14, jardinería y mobiliario urbano – zonas verdes – de estas normas.

Se tendrá en cuenta la plantación del número de árboles establecido en la memoria de ordenación.

#### **4.13. Sistema local de aparcamiento – zona de parking –**

Su diseño se llevará a cabo según la geometría establecida en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. Este espacio ha sido generado y posicionado de manera estratégica con el fin de dotar de las plazas de aparcamiento obligatorias al sector.

Su pavimentación será adecuada al uso al que se destina con recogida de aguas pluviales y conducida a red general para su gestión óptima por el depósito ANTI-DSU.

Quedarán delimitadas todas plazas de aparcamiento en batería con marcaje en el pavimento con dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m (según PGMO de Santomera la dimensión debe ser de 2,50 x 5,00 m) estableciéndose las calles



interiores de reparto con dimensión mínima de 5,00 m. Las plazas accesibles para usuarios de movilidad reducida se preverán y diseñarán bajo los criterios expuestos en el apartado 4.11.6 de estas Normas. En todos los elementos relacionados con las plazas de aparcamiento se atenderá a lo dispuesto en la orden TMA/851/2021.

#### **4.14. Jardinería y mobiliario urbano.**

##### **4.14.1. Criterios generales.**

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios destinados a zonas verdes, serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica fomentando la mejora ambiental y formación de sumideros de CO<sub>2</sub>.
- Mantener su funcionalidad y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos, como a la flora y fauna silvestre para garantizar la conservación de la biodiversidad de las especies silvestres.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de las zonas verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.
- En el diseño de las zonas verdes, se utilizarán con carácter general los principios de la xerojardinería, orientados a la construcción de jardines con bajo consumo de agua.
- En la selección de especies vegetales se utilizarán de forma preferente, aunque no necesariamente exclusiva, especies autóctonas (las especies arbóreas, preferentemente caducas). Se prohíbe el uso de especies exóticas.
- Los céspedes se utilizarán con criterios muy restrictivos, por ser los principales consumidores de agua de los jardines. Como alternativas al césped para cubrir el terreno, se emplearán plantas tapizantes, masas arbustivas, cortezas de pino, gravas y áridos decorativos y siempre minimizando los pavimentos, según resulte apropiado.
- Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales no obstaculizarán el ámbito de paso peatonal de un itinerario peatonal accesible, ni el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos y otros elementos, permitiendo a su vez el correcto alumbrado público. Se tendrá en cuenta el porte de los mismos en según su ubicación.

##### **4.14.2. Arbolado.**

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el uso de especies autóctonas preferiblemente de hoja caduca así como el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.



La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación. En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 ml. x 0,80 ml. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto la rejilla de alcorque alrededor del árbol.

En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2,00 ml. para la plantación de arbolado en las mismas.

No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo o aspersión, siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Estos sistemas de riego deberán ir provistos de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego. Las bocas de riego serán de tipo municipal y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será como máximo de 30,00 ml.

Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, debiéndose contemplar según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje conectada con la red de pluviales.

#### **4.14.3. Arbustos y plantas tapizantes.**

Los arbustos y plantas tapizantes son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán desde la base un tupido adecuado.

Las plantaciones de césped no serán aptas con el fin de optimizar el uso del agua de riego.

Su elección comportará un bajo consumo de agua y mantenimiento.

#### **4.14.4. Mobiliario urbano.**

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, contenedores y sus soportes, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color, textura y materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos visualizables de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego y superficies, así como UNE-EN-1177 o aquella norma que la sustituya.

En todos los elementos relacionados con el mobiliario urbano se atenderá a lo dispuesto en la orden TMA/851/2021.

#### **4.15. Buzones concentrados pluridomiciliarios.**

En cumplimiento de la Ley 24/01 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que obliga a la facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa postal



específica, Real Decreto 1829/1999 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que regula la prestación de los servicios postales, y que desarrolla lo establecido en la Ley 24/1998 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales (derogada por la Ley 43/2010, del servicio postal universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal) se deduce:

En las zonas dispersas, diseminados, así como en los entornos de gran desarrollo de construcción horizontal y mínima densidad de población, tanto en los supuestos de viviendas aisladas como en los ámbitos que desarrollen complejos turísticos, centros comerciales, mercados municipales, polígonos industriales, etc., y a los efectos de hacer posible un reparto regular de la correspondencia y de incrementar la calidad en la distribución de los envíos, se preverán obligatoriamente en el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, la ubicación adecuada de "Casilleros Concentrados Pluridomiciliarios".

En cada caso se elegirá el tipo más adecuado de casillero concentrado pluridomiciliario existente en el mercado (caseta postal o panel metálico), debiéndose ubicar en un lugar adecuado, con buena iluminación, de fácil acceso y lo más cercano posible a la entrada del recinto al que va a servir; a la vez que garantizar una integración estética acorde con el entorno.

No obstante, y atendiendo en este Plan Parcial a que se establecen dos únicas zonas (parcelas) edificables privadas y una de dotación pública, además de tener fachada a viales principales, se propone buzón individual en puerta de acceso peatonal en fachada de parcela identificada con su número domiciliario.

#### **4.16. Supresión de barreras arquitectónicas.**

Los proyectos de urbanización cumplirán con las condiciones establecidas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

A continuación se establecen criterios generales que deben observarse en este Plan Parcial y en los proyectos de urbanización respecto de los usuarios con movilidad reducida en lo referente a dicha ORDEN:

1- Se entiende que todos acerados deberán facilitar la movilidad de todas las personas instando a un RECORRIDO PEATONAL ACCESIBLE considerando los siguientes aspectos:

a) Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomiendan otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46 de la Orden.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados.

e) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 de la Orden.

f) La pendiente transversal máxima será del 2%.



g) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

h) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

i) Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI de la Orden.

2- En las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía. En cualquier caso, se cumplirán el resto de condiciones establecidas en este artículo.

3- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el capítulo VI.

4- Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.

#### REFERENTE A PLAZAS, PARQUES Y JARDINES

1. Las plazas, parques y jardines, exceptuándose las áreas ajardinadas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

b) No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.

c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11.

2. Se garantizará el acceso a las plazas, parques y jardines desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.

3. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en plazas, parques y jardines deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y deberán preverse áreas de descanso a lo largo del mismo en intervalos no superiores a 50 m.

4. En los itinerarios peatonales accesibles de los parques y jardines se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, las instalaciones, las actividades y los servicios disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en el capítulo XI e incluirá, como mínimo, la información relativa a ubicación y distancias.

#### REFERENTE A SECTORES DE JUEGO INFANTILES Y DE EJERCICIO

1. Al menos, uno de cada cinco elementos de cada sector de juegos infantiles y de ejercicios, contará con criterios de accesibilidad universal, debiendo ser, en el caso de los juegos infantiles, este elemento, de tipo dinámico o que genere movimiento al introducirse en su interior. Cuando haya más de un elemento que cuente con criterios de accesibilidad universal, deberán corresponder a diferente categoría.

2. Se garantizará el acceso a los sectores de juegos infantiles y de ejercicios, así como a cada elemento con criterios de accesibilidad universal, desde un



itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.

3. Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los elementos de juego y de ejercicio, y el entorno, para favorecer la orientación espacial y la percepción de las personas usuarias.

4. Junto a los elementos de juego y de ejercicio que deban contar con criterios de accesibilidad universal, se preverán espacios libres de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo. Dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

#### REFERENTE A ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

##### PAVIMENTOS

1. El pavimento del itinerario peatonal accesible cumplirá la orden TMA/851/2021, será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladicia para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resalte de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en el artículo 45 de la Orden.

2. En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de características exigidas en el apartado anterior.

##### REJILLAS, TAPAS DE INSTALACIÓN Y ALCORQUES

1. Las rejillas, tapas de instalación y alcorques ubicados en las zonas de uso peatonal se colocarán preferentemente de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible y deberán cumplir las siguientes especificaciones:

a) Las rejillas y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante y sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1,6 cm de diámetro como máximo, colocándose en el caso de las rejillas de modo que el lado mayor de sus huecos quede orientado en dirección transversal al sentido de la marcha. Las superficies cara vista de las rejillas y tapas de instalación serán no deslizantes, en seco y en mojado.

b) Los alcorques estarán protegidos preferentemente mediante rejillas, material compacto drenante no deformable u otros elementos de similares características enrasados con el pavimento circundante, para proporcionar la máxima seguridad. Cuando se utilicen bordillos o elementos delimitadores del alcorte elevados sobre el plano del pavimento circundante, deberán ser fácilmente detectables, con una altura mínima sobre dicho plano de 15 cm, y nunca invadirán el ancho mínimo libre de paso del itinerario peatonal accesible.

2. Fuera de la zona de uso peatonal, si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites



laterales externos del paso de peatones, éstas cumplirán las especificaciones anteriores.

#### VADOS VEHICULARES

Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.

#### REFERENTE A CRUCE ENTRE ITINERARIOS PEATONALES E ITINERARIOS VEHICULARES

##### CONDICIONES GENERALES

1. Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua en todo su desarrollo.

2. Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará según lo dispuesto en el artículo 20, y cuando las características y el uso del punto de cruce así lo recomiendan, con la solución prevista en su apartado 10.

3. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada no alterarán las condiciones generales del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera, con la excepción de la solución prevista en el apartado 9 del siguiente artículo.

4. Se garantizará que, junto a los puntos de cruce, no existan elementos que puedan obstaculizar el mismo o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad por parte de los peatones, así como la visibilidad de los peatones por parte del conductor.

#### VADOS PEATONALES

1. El diseño y ubicación de los vados peatonales se resolverá mediante uno, dos o tres planos inclinados, de acuerdo con las condiciones establecidas en este artículo.

2. La anchura mínima libre de paso del plano principal del vado, desde el que se accede a la calzada, será de 1,80 m.

3. El encuentro entre el plano principal del vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4 mm.

4. Se garantizará la inexistencia de aristas vivas en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.

5. El pavimento del vado cumplirá las características del artículo 11 e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46, a fin de facilitar la seguridad de utilización.

6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 3,00 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

7. La calzada en la zona de encuentro con el vado tendrá una contrapendiente máxima del 2%.

8. En los vados peatonales formados por un solo plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha, que generan un desnivel de altura variable en sus laterales, en el punto de cruce, deberán protegerse tales desniveles mediante la colocación de un elemento en cada lateral del plano inclinado.



9. En los vados peatonales donde se opte por nivelar calzada y acera mediante el rebaje de ésta en su totalidad, tal nivelación se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 6.

10. Para salvar el desnivel entre la acera y la calzada también se podrán nivelar ambas superficies mediante la elevación de la calzada en el paso de peatones, y se incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de las personas con discapacidad visual. Esta solución no podrá adoptarse cuando el trazado de los pasos de peatones no sea perpendicular a la acera.

11. Cuando exista una zona de aparcamiento colindante a la acera, o cualquier otra circunstancia que lo permita, ésta se podrá ampliar hacia la calzada sin sobrepasar el límite de dicha zona, minimizando las distancias de cruce y facilitando la visibilidad de los peatones hacia los vehículos y viceversa. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de la circulación.

#### PASOS DE PEATONES

1. Son pasos de peatones los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares. Su diseño y ubicación se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.

2. Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.

3. Tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será, siempre que sea posible, perpendicular a la acera, salvo cuando el recorrido natural de los peatones aconseje adoptar otra solución, priorizando siempre la seguridad. En este último caso se incorporará la señalización táctil de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 46, a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

4. Estarán señalizados mediante marcas viales en el plano del suelo, que cumplan con la exigencia de resbaladicia establecida en el artículo 11. Adicionalmente, siempre que las condiciones de seguridad y ubicación del paso lo requieran, se incluirá señalización vertical para los vehículos.

#### ISLETAS REFUGIO

1. Cuando en el itinerario peatonal del punto de cruce sea necesario atravesar una isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, dicha isleta tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones al que corresponde. Su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11 y se incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de las personas con discapacidad visual.

2. Podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 20, y un espacio intermedio entre ellos de una longitud mínima en el sentido de la marcha de 1,50 m. También podrán ejecutarse al mismo nivel de la calzada o sobre una plataforma situada hasta 4 cm por encima de la misma, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un plano inclinado con una



pendiente no superior al 12% y siempre y cuando, en estos casos, se asegure un espacio intermedio entre los planos inclinados de una longitud mínima en el sentido de la marcha de 1,50 m. En todo caso la longitud mínima de la isleta en el sentido de la marcha será de 1,80 m.

3. Las isletas cuya longitud en el sentido de la marcha sea inferior a 1,80 m no podrán considerarse aptas para el refugio de los peatones, por lo que deberán realizarse al nivel de la calzada y no incorporarán señalización táctil. En este caso, las señales del semáforo se regularán para permitir el cruce completo de la calzada.

4. Será preciso instalar una isleta de refugio intermedia, en todo caso, cuando el itinerario peatonal del punto de cruce supere la distancia de 14,00 m.

#### REFERENTE A URBANIZACIÓN DE FRENTE DE FACHADA

##### CONDICIONES GENERALES

1. Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.

2. En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de garantizar las condiciones de accesibilidad en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

#### REFERENTE A MOBILIARIO URBANO

##### CONDICIONES GENERALES

Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados, cuya modificación o traslado no requiere alteraciones sustanciales. Su diseño y ubicación responderá a los siguientes criterios:

a) No invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrá preferentemente alineado junto a la banda exterior de la acera y a una distancia mínima de 40 cm del límite entre el bordillo y la calzada. Cuando exista una zona de aparcamiento en línea junto a la acera se cuidará que se pueda entrar y salir del vehículo sin dificultad.

b) El diseño y ubicación de los elementos de mobiliario urbano garantizará que su envolvente por debajo de 2,20 m de altura carezca de aristas vivas y, excepto en el caso de las mesas y las fuentes, deberá asegurar su localización y delimitación a una altura máxima de 40 cm medidos desde el nivel del suelo, careciendo entre 0,40 y 2,20 m de altura, de salientes que vuelen más de 15 cm y que presenten riesgo de impacto.

c) Todo elemento transparente será señalizado según los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 41.

Se particularizará para cada elemento tratado de mobiliario urbano según los artículos del 26 al 34 de dicha Orden.

#### REFERENTE A ELEMENTOS VINCULADOS AL TRANSPORTE

##### PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES RESERVADAS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUDIDA

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas titulares de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad. Como



mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada a dicho fin y se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado, cuya anchura mínima libre de paso del plano del vado desde el que se accede a calzada sea de 1,20 m y, que cumpla con las especificaciones establecidas en el artículo 11, así como con lo establecido en los apartados 3, 4, 6 y 7 del artículo 20 para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,50 m de ancho y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada, paralela al vehículo, será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales, que cumplan con la exigencia de resbaladididad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones, u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,50 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladididad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

5. Las plazas de aparcamiento estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo de accesibilidad para la movilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

#### ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS

Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible y, además, cumplirá lo dispuesto en el artículo 13.

#### ESPACIOS RESERVADOS AL TRANSITO DE BICICLETAS Y VEHÍCULOS DE MOVILIDAD PERSONAL

El espacio reservado al tránsito de bicicletas y, en su caso, vehículos de movilidad personal, tendrá su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, el cual estará debidamente señalizado y diferenciado de las zonas de uso peatonal. Su trazado respetará el itinerario peatonal en todos sus puntos de cruce.



## REFERENTE A OBRAS E INTERVENCIONES

### CONDICIONES GENERALES

1. Las obras e intervenciones que se realicen en los espacios públicos urbanizados deberán garantizar las condiciones generales de accesibilidad en los itinerarios peatonales. Cuando las obras no permitan mantener las condiciones del itinerario peatonal accesible habitual se dispondrá de un itinerario peatonal accesible alternativo, debidamente señalizado, que persiga el mayor grado de adecuación efectiva a las condiciones establecidas en el artículo 5.

2. Cuando el itinerario peatonal accesible discurre por debajo de un andamio o estructura provisional dispondrá de elementos de protección y señalización específicos. Todos los montantes verticales u horizontales que delimiten el itinerario estarán recubiertos por materiales protectores frente a golpes y su visibilidad estará garantizada mediante colores de alto contraste.

3. Cuando el itinerario peatonal accesible alternativo discurre por el exterior de un andamio o estructura provisional, éste dispondrá de pasamanos continuo, instalado a 90 cm de altura, y una guía o elemento inferior, o se colocará una franja-guía de pavimento táctil indicador, de acuerdo con los parámetros establecidos en los artículos 45 y 46, que puedan ser detectados por las personas con discapacidad visual.

4. Las zonas de obras situadas en zonas de uso peatonal quedarán rigurosamente delimitadas con vallas o elementos estables, rígidos, sin aristas vivas y fácilmente detectables. Dispondrán de una señalización luminosa o de advertencia al inicio y al final del vallado y cada 50 m o fracción. Las vallas tendrán una altura mínima de 90 cm y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación.

5. Las puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos, así como otros elementos de acceso y cierre de la obra, no invadirán el itinerario peatonal accesible. Se evitarán elementos que sobresalgan de las estructuras; en caso de su existencia se protegerán con materiales seguros y de color contrastado, desde el suelo hasta una altura de 2,20 m.

## REFERENTE A COMUNICACIÓN Y SEÑALIZACIÓN

### CONDICIONES GENERALES

1. Todo sistema de comunicación y señalización que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados, deberá incorporar los criterios de diseño para todas las personas a fin de garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial, evitando la sobresaturación estimular.

2. En todo itinerario peatonal accesible las personas deberán tener acceso a la información necesaria para orientarse de manera eficaz durante todo el recorrido y poder localizar los distintos espacios y equipamientos de interés. La información deberá ser comunicada a través de un sistema de señales, rótulos e indicadores, distribuidos de manera sistematizada, instalados y diseñados para garantizar una fácil comprensión en todo momento.

Dichos aspectos quedarán justificados según los artículos del 41 al 47 de dicha orden.

### **4.17. Abastecimiento de agua potable y red de hidrantes.**

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable del Sector MZ-16 del término municipal de Santomera seguirán las determinaciones generales siguientes así como lo determinado en el Reglamento de aguas de Santomera:



#### **4.17.1. Disponibilidad de caudal, conexiones y refuerzos.**

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanizables se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en los planos de esquemas de infraestructuras del presente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto de urbanización, la autorización del órgano competente, análisis clínico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, la entidad o persona que se responsabiliza de la distribución domiciliaria, así como de la garantía del suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

#### **ORIGEN DEL ABASTECIMIENTO:**

La conexión se ha realizado a la red municipal de aguas cuyo punto de entronque ha sido facilitado por la actual concesionaria, la mercantil U.T.E. AGUAS DE SANTOMERA (Acciona Agua S.A.U y S.T.V Gestión S.L) y que se refleja en planos de infraestructuras.

El origen de los recursos de abastecimiento es la RED de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.

#### **DEMANDA:**

Para estimar esta demanda se ha tenido en cuenta la dotación por superficies destinadas a los distintos usos dentro del sector una vez actualizadas las superficies:

Uso Terciario- Actividad Económica ..... 4,00 l/m<sup>2</sup> /día (300 días año)

Espacios verdes, jardines ..... 1,20 l/m<sup>2</sup> / día (300 días año)

Equipamientos comunitarios ..... 2,50 l/m<sup>2</sup> /día (300 días año)

#### **DEMANDA:**

##### **Uso Terciario:**

Superficie: 46.061,00 m<sup>2</sup>

Demand: 4,00 l/m<sup>2</sup> /día (300 días año) \* 46.061 m<sup>2</sup> = 55.273,20 m<sup>3</sup> / año

##### **Uso Jardines y espacios de mejora ambiental:**

Superficie: 2\*(6.515,00 m<sup>2</sup>) = 13.030 m<sup>2</sup>

Demand: 1,2 l/m<sup>2</sup> / día (300 días año) \* 13.030 m<sup>2</sup> = 4.690,80 m<sup>3</sup> / año

##### **Uso Equipamiento comunitario:**

Superficie: 1.956 m<sup>2</sup>

Demand: 2,5 l/m<sup>2</sup> /día (300 días año) \* 2.379,70 m<sup>2</sup> = 1.467 m<sup>3</sup> / año

**TOTAL DEMANDADO: 61.431 m<sup>3</sup> / año**

#### **EVOLUCIÓN HÍDRICA:**

Se tiene en cuenta desde la implantación de la actividad, año 2019, hasta la completa colmatación edificatoria del sector a pleno rendimiento en el año 2029.

#### **Periodo 2019 - 2020:**

Se ha considerado una primera actuación sobre la zona edificable con los espacios propios de mejora ambiental al 70% y los espacios libres de zonas



verdes 100%. Consumo /año = (55.273,20 m<sup>3</sup> / año \* (0,70) + (4.690,80 / 2) \* 0,70 m<sup>3</sup> / año + (4.690,80 / 2) m<sup>3</sup> / año) = 38.691,24 + 1.641,78 + 2.345,40 = 42.678,42 m<sup>3</sup> /año

Periodo 2021 – 2024:

Se ha considerado una segunda actuación sobre la zona edificable (85%) con los espacios propios de mejora ambiental y los espacios libres de zonas verdes. Consumo /año = 55.273,20 m<sup>3</sup> / año \* (0,85) + (4.690,80 / 2) \* 0,85 m<sup>3</sup> / año + (4.690,80 / 2) m<sup>3</sup> / año = 46.982,22+ 1.993,59 + 2.345,40 = 51.321,21 m<sup>3</sup> /año

Periodo 2025 – 2029:

Se ha considerado una tercera actuación sobre la zona edificable (100%), zona equipamiento (100%) con los espacios propios de mejora ambiental (100%) y los espacios libres de jardín. Consumo /año = 55.273,20 m<sup>3</sup> / año \* + 4.690,80 / 2 m<sup>3</sup> / año + (4.690,80 / 2) m<sup>3</sup> / año + 1.467 m<sup>3</sup> / año = 61.431 m<sup>3</sup> /año

Dado que esta evolución se ha realizado atendiendo a pequeños ajustes superficiales en la ordenación, difiere del dato inicial estimado anual e informado por el organismo de cuenca de 59.319 m<sup>3</sup> /año, produciendo un incremento no sustancial del 2,4% por lo que se considera admisible tal y como se determina en el informe y anexo sobre Recursos hídricos.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50,00 m. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto de urbanización correspondiente, el dimensionamiento de la red y el caudal suficiente para un correcto suministro, en base a los datos anteriores. Se atenderá a las condiciones de los servicios municipales del ayuntamiento y la compañía municipal de Aguas así como el refuerzo a realizar sobre la red general existente con el fin de garantizar el suministro.

#### REFUERZOS:

Para satisfacer la demanda completa no sólo del sector, sino de los colindantes, también se hace necesario, por requerimiento municipal, renovar el trazado existente de la red actual que discurre por Ctra. De Benferri (dirección Santomera, desde nudo de conexión en carretera MU-414 hacia carretera de Benferri, en Barrio de los Zancas y desde aquí hacia el sector MZ-16) de tubería de PVC 125 por una tubería de F.D. de 250 en una longitud total de 1.888,00 m, discurriendo 888,00 m por zonas en zahorra y 1.000,00 m bajo asfalto.

#### 4.17.2. ELEVACIÓN Y REGULACIÓN

En caso de necesidad de instalación de red colectiva de regulación y elevación se hará conforme a normativa vigente y deberá de disponer, al menos, de dos bombas. Los depósitos, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria, con las renovaciones del agua necesarias y tratamiento adecuado, con el fin de mantener las condiciones de potabilidad en el mismo.

#### 4.17.3. Red de distribución.

La red que se proyecte, siempre que sea viable, tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales. La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.



La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 90 mm., excepto en fondos de saco, o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior sea de 1,00 ml.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes. Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) deberán cumplir las distancias de paralelismos y cruzamientos establecidas como mínimas por la normativa específica de cada instalación, debiendo guardar como la separación mínima de 0,50 ml. alrededor de la tubería de agua potable.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbre suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red; en cualquier caso la presión de servicio vendrá condicionada por las características del punto a servir. Se recomienda una velocidad de transporte en redes entre 0,50 y 1,5 m/s además se deberá tener en cuenta la posibilidad de golpe de ariete, según la maniobra de aparatos intercalados. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por el Ayuntamiento de Santomera y la compañía de aguas municipal.

Las acometidas a la parcela deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

Para el riego de parques y jardines, se establecerán en estas zonas, así como en espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup> por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes, derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso, no obstante, siendo preferible que los recursos para riego no procedan del agua doméstica potable. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación sanitaria vigente.

#### **4.17.4. Protección contra incendios.**

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los Servicios Técnicos Municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo, siempre en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a circulación y estacionamiento y debidamente señalizados.

Los hidrantes contraincendios se dispondrán a una distancia máxima entre ellos de 200 m., de tal manera que, la distancia de recorrido medida horizontalmente, no esté a más de 100 metros de un hidrante. El tipo de hidrante será en columna de 100 mm (CE- UNE-EN 14384), modelo adoptado por Excmo. Ayuntamiento de Santomera disponiendo éste de dos salidas de 70 mm y una de



100 mm, orientada perpendicular a fachada del edificio y de espaldas a ésta, con carcasa de protección.

El diseño y alimentación de la red se realizará, salvo otro criterio normativo, bajo la hipótesis de puesta en servicio de dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, y el caudal de cada uno de ellos, como mínimo, sea de 1.000 l/min durante dos horas y con una presión mínima de 10 m.c.d.a. El diseño, los ensayos de carga y estanqueidad, mantenimiento, etc. serán los indicados según el RD 513/2017, REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Todos los materiales deberán estar homologados (UNE-EN-14384) y deberán ser aceptados por la empresa concesionaria o técnicos municipales.

#### **4.18. Red de saneamiento y depuración.**

##### SISTEMA PROPUESTO:

La red será separativa, aunque el punto de entronque existente así como la red general municipal en la zona es del tipo unitario.

##### CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE CÁLCULO:

No se admitirán canalizaciones tubulares o alcantarillas de diámetro inferior a 300,00 mm., excepto en acometidas parcelarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 200,00 mm. y 250,00 mm., respectivamente o se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones. Se dispondrá arqueta de registro ubicada según instrucciones de la empresa concesionaria municipal.

Las velocidades máximas serán de 3,00 m/s cuando los conductores sean de hormigón centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de PVC o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/s y en todo caso superiores al 3 %.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será suficiente para la correcta limpieza de las alcantarillas.

Se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30,00 ml. y 50,00 ml., así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

Las conducciones 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 1,50 ml. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado en masa, para diámetros inferiores a 400,00 mm. y armados para tuberías de mayor calibre. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo y resistencia de acuerdo con las profundidades a las que queden instaladas.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas



de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad ante movimientos y deslizamientos de las mismas.

Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua.

Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes, si aún no existieran o resultaran inadecuadas.

Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del afluente y por otra, la erosión del material de las construcciones.

En todo lo especificado anteriormente se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente.

#### REFUERZO:

Según informe emitido por la sección de planeamiento y disciplina urbanística del ayuntamiento de Santomera a fecha 5 de noviembre de 2025, en base al informe interno del área de obras y servicios de dicho ayuntamiento, se encuentra actualmente ejecutado un proyecto integral de mejora y refuerzo de las instalaciones de bombeo de aguas residuales de La Almazara, por parte de la empresa concesionaria del servicio de agua potable y alcantarillado de Santomera, dentro del Proyecto DACUA II, lo que satisface el incremento de demanda generado.

#### 4.18.1. Depuración.

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y previstas en el municipio (EDAR). En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Ayuntamiento de Santomera y la empresa concesionaria del servicio, así como al plan de depuración para el núcleo de Santomera. Tal y como se especifica en el Anejo 9 "Recursos hídricos", se estima un volumen de agua residual a tratar para el global del Sector de 54.628 m<sup>3</sup> /año (sobre 150 m<sup>2</sup> /día) cuya caracterización de vertido deberá cumplir con el Decreto 16/1999 sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales al Alcantarillado, reflejando parámetros de carga que no afecten al rendimiento de tratamiento de la EDAR Santomera.

#### 4.19. Red de pluviales.

##### SISTEMA PROPUESTO:

El sistema estará compuesto por una red de tuberías, en sistema separativo, que discurrirá por las principales vías de circulación del sector y que desembocará en un tanque ANTI-DSU y posterior acometida a un SUD formalizado en el espacio verde. Este sistema queda descrito según memoria que acompaña a este documento y que deberá quedar recogido en un proyecto específico de instalación para la urbanización del sector.

##### CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE CÁLCULO:

La recogida de aguas se producirá mediante imbornales y rejillas de fundición dúctil estratégicamente colocadas, unidas mediante colectores de pluviales, compuesto por tuberías de PVC corrugado DN500 y pozos de registro con anillos prefabricados de hormigón armado en diámetro 1.20 m y separados en máximo



50 m, con tapas registrables de fundición D-400. La pendiente mínima será del 0,5% y la velocidad deberá estar entre 1 m/s y 5 m/s.

Para el cálculo del caudal máximo de diseño de colectores se propone obtenerlos a partir de una precipitación máxima para un periodo de retorno de dos años, la cuenca tributaria así como el coeficiente de escorrentía.

Para la superficie de las cuencas tributarias se tendrá en cuenta la pendiente de los viales así como las edificaciones.

Para los coeficientes de escorrentía se tendrá en cuenta estos coeficientes cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- a) Zonas con edificación abierta o aislada ..... 0,5
- b) Zonas de servicios e instalaciones o equipamiento ..... 0,2
- c) Zonas de parques, jardines, deportivas, cultivos ..... 0,1

En todo lo especificado anteriormente se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente.

La instalación deberá incorporar un sistema de cuantificación de alivios en los elementos de control de las instalaciones de regulación y evacuación.

#### **4.20. Infraestructura eléctrica.**

Se deberá tener en cuenta tanto en el proyecto de urbanización que ejecuta el presente Plan Parcial, las disposiciones vigentes de la legislación sectorial eléctrica, así como la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de este tipo de energía, previendo la ubicación de nuevas instalaciones y protegiendo las existentes, de manera que se asegure la dotación de este esencial suministro, tanto para las actividades económicas, industrial, actividades terciarias y de servicios, como para los usos residenciales, de manera que se garantice la calidad de vida de los ciudadanos del Sector de referencia. Para ello el Ayuntamiento de Santomera y los particulares, deberán arbitrar las oportunas consultas a la empresa suministradora de energía eléctrica para que manifieste las necesidades de las infraestructuras eléctricas del sector en cuestión. Como Infraestructura Eléctrica se entiende, la transformación, transporte y distribución de energía eléctrica.

Los Proyectos correspondientes a estas instalaciones eléctricas, cumplirán las condiciones siguientes:

- Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de Santomera de acuerdo con la compañía suministradora, debiendo cumplir con la Reglamentación y normativa eléctrica específica para cada tipo de instalación.

- El Cálculo de las redes de distribución se hará, según el grado de utilización de la instalación eléctrica y las distintas zonas a electrificar. Las previsiones de potencia para la dotación de los diferentes usos, deberán ser como mínimo las estipuladas en cada momento en la reglamentación en vigor y que para este sector, se consideran las mínimas recomendables siguientes:

- Para la previsión del uso de oficinas y comercios, 50 Watios por m<sup>2</sup> construido y planta, con un mínimo de 3.500 Watios a 230 Voltios y coeficiente de simultaneidad igual a 1,0.

- Para la previsión de uso de garajes con ventilación natural, 10 Watios por m<sup>2</sup> construido y planta, y 20 Watios por m<sup>2</sup> construido y planta para la ventilación forzada, con un mínimo de 3.500 Watios a 230 Voltios y coeficiente



de simultaneidad igual a 1,0. - Para la previsión de edificios destinados a la concentración de industrias, 50 Watios por m<sup>2</sup> construido.

- Para la previsión de edificios destinados a equipamiento comunitario, 100 Watios por m<sup>2</sup> construido y planta, con un mínimo de 3.500 Watios a 230 Voltios y coeficiente de simultaneidad igual a 0,50.

- Para la previsión de cargas para recarga de vehículos eléctricos se calculará multiplicando 3.680 watios por el nº de plazas de garaje construidas entre 40. La suma de todas estas potencias se multiplicará por el factor de simultaneidad que corresponda y se sumará con la previsión de potencia del resto de la instalación, en función del esquema de la instalación y de la disponibilidad de un sistema protección de la línea general de alimentación, tal y como se establece en la (ITC) BT-52. No obstante el proyectista de la instalación podrá prever una potencia instalada mayor cuando disponga de los datos que lo justifiquen.

- Para la iluminación de los viales y jardines se establece una previsión de, al menos, 2 w/m<sup>2</sup>.

En función de estas premisas, se determina una posible potencia estimada de:

- Uso industrial Global ..... 46.061 m<sup>2</sup> \* 50 w/m<sup>2</sup> \* 1,0 = 2.303 Kw

Hay que tener en cuenta que, de la demanda industrial expuesta, se cuenta con un centro de transformación propio en la industria de zona P-1 con entrega de potencia demanda en Media Tensión.

Luego la demanda respecto de este uso restante para el CT es:

- Uso Industria Resto ..... 4.606,10 m<sup>2</sup> \* 50 w/m<sup>2</sup> \* 1,0 = 230,30 Kw

- Uso equipamiento ..... 1.956 m<sup>2</sup> \* 100 w/m<sup>2</sup> \* 0,50 = 97,80 Kw

- Previsión recarga vehículos eléctricos ..... 3680 w \* 238 /40 =22,00 Kw

- Previsión CT = 350 KW

- Viales, área de aparcamiento y jardines ..... 5 Kw (sustitución por Fotovoltaica).

La demanda estimada global sería de 2423 Kw

- Según se desprende de los Convenios de fecha 14 de junio de 2017 y 24 septiembre de 2021 entre las partes, por parte de la compañía eléctrica Iberdrola Distribución Eléctrica SA para el desarrollo del Sector MZ-16, documentos que se adjuntan, la estimación de potencia solicitada a demanda y concedida es de 2350 KW, con capacidad de disponible en el PS hasta 5000 KVA.

PROMOTOR	FINCA	Tensión (V)	Potencia (kW)
ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A. (A30378327)	Parcela P-1	MT	2.072,87
	Parcela P-2 (1.2.1)	BT	77,14
	Parcela P-2 (1.2.2)	BT	77,14
	Equipamiento (1.1.2)	BT	117,85
	Alumbrado Público (1.1.1)	BT	5,00

TOTAL= 2.350 Kw.



**Atendiendo a la exposición anterior se entiende que existe capacidad de suministro suficiente según las necesidades del Sector.**

La distribución en baja tensión se realizará de acuerdo con el Reglamento específico y normativa de aplicación en vigor. El tendido de las líneas tanto de media como baja tensión, de forma general y salvo indicaciones, discurrirá subterráneo bajo las aceras con las protecciones reglamentarias. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo cuando se ignore la rasante definitiva de la vía pública, teniendo un carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento de Santomera estime que debe pasar a ser trazado subterráneo, sin que en ningún caso los trabajos de dicha modificación sean a cargo de éste. La protección respecto de una posible sobrecarga de las líneas se realizará por medio de cortocircuitos fusibles situados en los CT. Se cuidará la toma de tierra en los distintos puntos críticos de las redes.

La red de distribución eléctrica en Baja Tensión 400/230 V compuesta por cuatro conductores (tres de fase y un neutro) y tendrá su origen en el CT.

Con carácter general, los Centros de Transformación y sus instalaciones auxiliares, deberán establecerse dentro de construcciones situadas sobre terrenos de propiedad privada, debiendo cumplir las condiciones estéticas y de volumen exigidas por los diferentes apartados que sean de aplicación de las Normas Urbanísticas. Se proyecta un centro de transformación ubicado según planos de ordenación.

En los edificios, cuando la potencia a instalar sea superior a 50 K.V.A., estará obligada la propiedad a facilitar un local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen y que no se podrá establecer por debajo del segundo sótano, debiendo reunir el local y las instalaciones las debidas condiciones en cuanto a: Seguridad, Insonorización, Aislamiento Térmico, Ventilación, Tratamiento Antivibratorio, Emisiones Magnéticas, Ignifugación adecuada ante caso de incendio, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y Centros de Transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos. Una copia de este contrato deberá acompañarse al proyecto.

Las cajas generales de protección (CGP) y las cajas de seccionamiento serán de los tipos homologados por la compañía suministradora, el material envolvente será aislante. Éstas se instalarán sobre basamento de hormigón e irán recubiertos los laterales y el dorso por fábrica de ladrillo enlucida. También estas cajas generales pueden alojar los equipos de medida del abonado situándose en fachada, linde o vallado de parcela y se colocarán sobre las cajas de seccionamiento.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas en vigor, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido. Además se atenderá a las obras e instalaciones existentes, descritas en apartados anteriores, consideradas como compatibles y desde donde se desarrollará su continuidad.



#### **4.21. Alumbrado público.**

##### **4.21.1. Criterios de diseño.**

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y como un elemento caracterizador del espacio urbano, tanto de día como de noche, debiendo cuidarse la forma de iluminar y el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en cuanto a tipología y escala con el entorno circundante. Además se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Promover la eficiencia energética y el ahorro de energía en el alumbrado, y consecuentemente reducir el gasto económico, el consumo de combustibles y las emisiones de contaminantes a la atmósfera, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- Prevenir la contaminación lumínica restringiéndola al grado mínimo necesario para la seguridad de los usuarios e instalaciones, tanto en potencia como en número de puntos, a favor de proteger el medio ambiente nocturno, manteniendo al máximo posible las condiciones de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas.
- Minimizar la intrusión lumínica en el entorno doméstico y por tanto, disminuir las molestias y perjuicios causados a la ciudadanía.
- Reducir el deslumbramiento a usuarios de la vía pública, aumentando con ello la seguridad vial.
- Permitir el disfrute y la observación del cielo nocturno a la ciudadanía en general.
- Adecuar los requerimientos y características técnicas de las instalaciones de alumbrado exterior a las recomendaciones, estudios científicos y las normativas europeas vigentes.

##### **4.21.2. Requerimientos luminotécnicos recomendados.**

Para el diseño de las instalaciones y establecimiento de niveles luminotécnicos se seguirán las exigencias del RD 1890/2008 y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o normas que los sustituyan, así como las recomendaciones del Comité Español de Iluminación (CEI) la Comisión Internacional de la Iluminación (Comisión Internationale de L'Eclairage, CIE), el Instituto de Diversificación y Ahorro Energético (IDAE) y la Oficina Técnica para la Protección de la Calidad del Cielo (OTPC) del Instituto de Astrofísica de Canarias o las normas que las sustituyan.

La clasificación de las vías se basará en el siguiente cuadro y que se propone como B para las calzadas.

Clasificación	Tipo de vía	Velocidad del tráfico rodado (km/h)
A	De alta velocidad	v>60
B	De moderada velocidad	30<v≤60
C	Carriles bici	--
D	De baja velocidad	5<v≤30
E	Vías peatonales	v≤5



En el diseño se tendrá en cuenta los niveles de iluminación de los distintos viales según los requisitos fotométricos aplicables a las vías correspondientes y las diferentes clases de alumbrado, según la clasificación de la vía.

Clase de alumbrado	Iluminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas		
	Iluminancia Media Em (lux)	Uniformidad Global Uo (mínima)	Uniformidad Longitudinal U (mínima)
ME1	30,00	0,40	0,70
ME2	22,50	0,40	0,70
ME3a	15,00	0,40	0,70
ME3b	15,00	0,40	0,60
ME3c	15,00	0,40	0,50
ME4a	12,00	0,40	0,60
ME4b	12,00	0,40	0,50
ME5	7,50	0,35	0,40
ME6	5,00	0,35	0,40

Clase de alumbrado	Iluminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas	
	Iluminancia Media Em (lux)	Iluminancia mínima Emín (lux)
S1	15	5
S2	10	3
S3	7,5	1,5
S4	5	1

Clase de alumbrado	Iluminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas	
	Iluminancia Media Em (lux)	Iluminancia mínima Emín (lux)
CE1A	25	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

Los niveles de las tablas son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. También se aplican en espacios utilizados por peatones y ciclistas.

Cuando para una determinada situación de proyecto e intensidad de tráfico puedan seleccionarse distintas clases de alumbrado, se elegirá la clase teniendo



en cuenta la complejidad del trazado, el control de tráfico, la separación de los distintos tipos de usuarios y otros parámetros específicos, buscando la máxima eficiencia energética.

Cualquier otro alumbrado específico (adicional de pasos de peatones, parques y jardines, escaleras y rampas, glorietas, áreas de trabajo, etc) así como del tipo ornamental que se contemple o considere en el desarrollo del sector y el proyecto de alumbrado público atenderá a las exigencias mínimas y requisitos fotométricos establecidos en la normativa.

Los niveles de iluminación mínimos aconsejados serán de 18 lux para calles principales y de 12 lux para calles secundarias con tráfico rodado, siendo de 8 lux para zonas peatonales y zonas verdes.

#### **4.21.3. Geometría de la instalación.**

En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante báculos o columnas galvanizadas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La altura de montaje de las luminarias quedará justificada en cada caso, recomendándose los 12 m en viales y una disposición entre puntos adecuada para mantener la homogeneidad lumínica requerida. En zonas peatonales y jardines pueden ser de 4 a 6 m.

La distribución será tal que se optimice la potencia y el número de puntos, para garantizar una eficiencia tanto luminotécnica como de consumo y evitar la contaminación lumínica.

#### **4.21.4. Componentes de la instalación.**

Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas de forma que se disminuya al máximo la contaminación lumínosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar y se montarán sobre báculos galvanizados.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se contará con tecnología LED o cualquier otra tecnología que esté disponible en el mercado de mayor eficacia lumínosa y mayor eficiencia energética.

Nunca se instalará un sistema de luz fría (por encima de 4000 °K), ya que su espectro tiene un alto contenido de luz azul que provoca numerosos efectos negativos en la salud y en el medio ambiente, además de ser la que más se dispersa en la atmósfera. Por este motivo se recomienda la luz cálida con temperatura de color igual o inferior a 3000 °K ya que reduce el efecto sobre los ritmos circadianos de los animales.

Las luminarias a utilizar serán con Flujo Hemisférico Superior inferior al 1% certificado.



La inclinación máxima de la luminaria sobre la línea horizontal será de 5.<sup>º</sup>

En la instalación se aconseja incorporar un sistema de accionamiento por reloj astronómico o sistema de encendido centralizado, siendo desaconsejable el empleo de células fotoeléctricas debido a la notable desviación que provoca esta tecnología en el encendido. Correspondrá a la Administración Local fijar el tiempo de funcionamiento.

La instalación deberá contar con un sistema de regulación del nivel luminoso deberán permitir la disminución del flujo emitido hasta un 50% del valor en servicio normal, y del consumo de energía en al menos un 25%, manteniendo la uniformidad de los niveles de iluminación, durante las horas con funcionamiento reducido.

Las instalaciones de alumbrado público, se calificarán mediante una etiqueta de calificación energética que va de la A a la G según se especifique en el RD 1890/2008, o norma que lo sustituya. Dicha etiqueta se adjuntará en la documentación del proyecto y deberá figurar en las instrucciones que se entreguen a los titulares, tal y como marca el RD 1890/2008. Las instalaciones de alumbrado deberán tener una calificación energética B o superior para alumbrado vial funcional (de más de 5 metros de altura). Queda prohibido cualquier equipo que produzca contaminación lumínica.

Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones bajo tubo y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

En todo caso las instalaciones cumplirán con la normativa específica vigente en la materia.

#### **4.22. Red de telecomunicaciones.**

Las redes de telecomunicaciones atenderán y ajustarán al marco legislativo vigente. Las infraestructuras que conformarán las redes públicas de comunicaciones electrónicas se proyectarán y desarrollarán, respetando los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas. Tendrán como referencia las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE) hasta tanto no se apruebe un Real Decreto para ello. En concreto, las Normas UNE de la SERIE 133100:2021 y de la SERIE 133100:2024. Se trazarán soterradas bajo conducciones normalizadas con los distintos tipos de arquetas también normalizadas. Los armarios de control y demás aparatajes que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia viaria.

El trazado discurrirá utilizando zonas de dominio público como aceras y calzadas mediante canalizaciones según normativa y condiciones técnicas en vigor. Se contemplará en el proyecto de telecomunicaciones a tal efecto en la urbanización el soterramiento de la línea existente en aéreo que discurre por la fachada de parcela en Ctra. de Benferri (CV 868) reuniendo las autorizaciones necesarias.

Una vez finalizado el proyecto de urbanización, las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas pasarán a dominio público y será la Administración Pública titular de dicho dominio la que ponga dicha infraestructura



a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

## 5. Normas de edificación.

### 5.1. Suelo destinado a industria ligera – actividad económica-

NORMA URBANÍSTICA DE ZONA (NORMAS DE EDIFICACIÓN) ZONA - "P-1" Y "P-2"	
<b>NORMA URBANÍSTICA DE ZONA</b>	INDUSTRIA LIGERA-AISLADA O ADOSADA ZONAS "P-1" Y "P-2"
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:</b>	Industria ligera aislada, adosada o en hilera en parcela independiente. Con carácter excepcional, "nave -almacén vertical o en altura"
<b>DEFINICIÓN:</b>	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. "MZ-16", como: ZONA "P-1" ZONA "P-2"  Industria Ligera.- Se corresponde con aquellas actividades industriales de transformación, envasado, transporte o distribución, en las que se adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso existente en el sector o zona de ubicación y en las que una vez corregidos sus procesos, no deberán estar calificadas como actividades insalubres, nocivas o peligrosas por el Órgano de Calificación Ambiental competente, debiéndose además, tomar todas las medidas necesarias para no superar los 60 decibelios de noche y 70 decibelios de día, medidos en el eje de la calle a la que recaigan si se trata de emisión de ruidos, o la filtración de emisión de gases o de predepuración de efluentes en el caso de vertidos para no producir daños a la red pública de saneamiento.  Independentemente de lo reflejado en el párrafo anterior, para que una industria o actividad sea considerada por la Normativa Urbanística del presente Plan General Municipal de Ordenación como "INDUSTRIA LIGERA-ACTIVIDAD LIGERA", la actividad industrial que desarrolle, deberá ser coincidente o de análogas características a las contempladas en el siguiente listado de actividades permitidas en las zonas de Industria ligera, de tal manera, que si no estuviera en el listado o no cumpliera las características y parámetros expresados, no podría ser considerada Industria-Actividad Ligera:
<b>USOS</b>	
<b>Característicos:</b>	INDUSTRIA LIGERA - ACTIVIDAD ECONÓMICA
<b>Complementarios:</b>	Garaje - Aparcamiento



<b>Compatibles:</b>	<p>Se permiten, además de los usos característicos y complementarios, los usos definidos y listados como permitidos en zonas de Industria Ligera en el apartado 51.1. de las Normas Urbanísticas del PGMO.</p> <p>Son usos compatibles con el de Industria Ligera:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Garaje- Aparcamiento de vehículos industriales o no industriales.</li><li>• Actividades en Espacios Libres y Zonas Verdes.</li><li>• Equipamientos.</li><li>• Sociales</li><li>• Deportivos</li><li>• Servicios Urbanos</li><li>• Servicios Infraestructuras básicos.</li><li>• Actividades Industriales</li><li>• Actividades de Servicios Terciarios</li><li>• Actividades de Almacenaje y distribución de mercancías.</li><li>• Actividades comerciales.</li><li>• Oficinas.</li><li>• Actividades de alojamiento turístico.</li><li>• Actividades de establecimientos de restauración.</li><li>• Actividades de servicios recreativos.</li><li>• Actividades de otros servicios terciarios.</li><li>• Estaciones de suministro de combustible.</li><li>• Vivienda de portero o guardería con un máximo de 150,00 m<sup>2</sup> construidos, en naves de al menos, 1.000,00 m<sup>2</sup> edificados en planta.</li></ul> <p>Se considerarán como actividades ligeras otras actividades análogas o similares a las anteriormente relacionadas. Con carácter general se entenderán que además de las relacionadas, pertenecen también al grupo de las industrias o actividades ligeras, aquellas que están consideradas como compatibles con el uso residencial, así como las actividades similares que no superen las limitaciones establecidas para ello en la presente Normativa Urbanística.</p> <p>Todas las actividades relacionadas, adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso existente en el sector o zona de ubicación.</p> <p>Una vez corregidos sus procesos, no deberán estar calificadas como actividades insalubres, nocivas o peligrosas por el Órgano de Calificación Ambiental competente.</p>
<b>Prohibidos:</b>	Uso residencial con excepción de vivienda de portero o guardería con un máximo de 150,00 m <sup>2</sup> construidos, en naves de al menos, 1.000,00 m <sup>2</sup> edificados en planta.
<b>PARCELA - ALINEACIONES - VOLUMEN</b>	
<b>Parcela Mínima:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Fachada mínima de parcela a vial público:</b>	20,00 m
<b>Alineación exteriores – Vallados y casetas de guardia:</b>	Las alineaciones de los vallados de parcela a vial público quedarán ajustadas a las alineaciones a las alineaciones exteriores oficiales que marcan los planos de ordenación del documento Plan Parcial. Las casetas de guardia y acceso podrán también quedar alineadas a dicha alineación oficial de vial.
<b>Alineaciones interiores de edificación:</b> <b>Alineaciones interiores de vallados:</b>	Las alineaciones interiores de la edificación serán libres. La edificación deberá limitarse a estar contenida dentro del espacio limitado al aplicar, como mínimo, la alineación interior de los espacios S.U.P.M.A privativos y un mínimo de 3 m. donde no existan, excepto en las fachadas a vial público, que el retranqueo a respetar será de 5 m o la alineación interior S.U.P.M.A. siempre que ésta sea igual o superior. Las alineaciones interiores de los vallados de parcela serán los correspondientes a las alineaciones exteriores de los espacios S.U.P.M.A privativos de las parcelas edificables.
<b>Retranqueos mínimos obligatorios:</b> <b>Fachada a vía pública: Linderos laterales y de fondo:</b>	5,00 m. No se fijan respecto de los linderos con espacios S.U.P.M.A. privados. 3,00 m. para el resto.
<b>Edificabilidad máxima permitida:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zona "P-1" = 1,0267 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S, sobre superficie de parcela neta (descontando la superficie SUPMA privativa)</li><li>• Zona "P-2" = 1,0086 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S, sobre superficie de parcela neta (descontando la superficie SUPMA privativa)</li></ul>
<b>Fondo máximo edificable:</b>	Por tratarse de parcelas con tipología de edificación abierta sujetas a retranqueos obligatorios, no se establece fondo máximo edificable.
<b>Ocupación máxima de suelo:</b>	El suelo a ocupar por la edificación será la resultante de aplicar sobre la parcela los retranqueos mínimos obligatorios respecto a cada uno de los linderos y fachada con las consideraciones de alineación respecto a los espacios S.U.P.M.A. privados en parcela. En caso de agrupación de varias parcelas se calculará la ocupación resultante de las parcelas individualistas y se aplicará sobre la total en la forma que se considere más conveniente, siempre respetando los retranqueos perimetrales mínimos obligatorios y las condiciones de alineación sobre los espacios S.U.P.M.A. privativos de parcela.
<b>Altura máxima de cornisa:</b>	18,50 m 35,00 m, excepcionalmente, la tipología de "nave-almacén vertical o en altura". Véase apartado "Condiciones particulares para edificaciones de carácter excepcional de altura de cornisa superior a 18,50 ml hasta la máxima permitida de 35,00 ml".
<b>Número máximo de plantas:</b>	El número máximo de plantas será de 5 (B+4)
<b>Número mínimo de plantas:</b>	El número mínimo de plantas será de 1



Sótano y semisótano:	SI.
<b>PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos cumpliendo además con los ratios fijados por el PGMO de Santomera según el uso implantado.</li><li>• Será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 50 plazas proyectadas, destinadas al uso de personas con movilidad reducida, bajo los requisitos geométricos y funcionales según la normativa vigente.</li><li>• Las plazas de aparcamiento podrán estar en los espacios de retranqueo.</li></ul>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferior a las establecidas como mínimas para esta zona.</li><li>• Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona urbanística. Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle.</li><li>• En ambos casos, la superficie máxima construida resultante será la de aplicar los parámetros de ocupación máxima y número de plantas máximo de la presente Norma Urbanística de Zona.</li></ul>
<b>NAVES NIDO</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Con el ánimo de regular la promoción de suelos destinados a la actividad económica industrial, en el suelo Urbano Consolidado, en todas las Unidades de Actuación y Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollos el Suelo Urbano No Consolidado, así como los Planes Parciales que desarrollos el Suelo Urbanizable, con uso característico industrial indiferenciado, con independencia del cumplimiento del resto de parámetros de obligado cumplimiento para la zona, sector o área, se permite la división de las naves industriales, en régimen de propiedad horizontal, de forma que las divisiones de las naves no sean inferiores a 150,00 m<sup>2</sup> y presenten un frente mínimo de fachada a vial interior de 5,00 m. y los espacios no construidos de carácter privativo estén en régimen de propiedad horizontal.</li><li>• Para dar acceso a los locales que no tengan fachada a viales públicos se deberá de realizar un vial perimetral privado de 9,00 m. de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación. Alternativamente se puede admitir una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13,00 m. y de 25,00 m. de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios privados de cada parcela, quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota correspondiente, quedando obligados a su conservación y mantenimiento.</li><li>• Se ha de presentar proyecto único de edificación, o Estudio de Detalle en caso de actuar parcialmente, en el que se incluya la subdivisión interior y las obras de urbanización que aseguren la dotación de los servicios urbanísticos de cada local y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en obras de urbanización en unidades de actuación, justificando el cumplimiento de la dotación de aparcamientos.</li></ul>
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
	<p>Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO.</li><li>• Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO.</li><li>• La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO.</li><li>• Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 5, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas.</li><li>• Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo.</li><li>• Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano.</li><li>• En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.</li><li>• Los cerramientos laterales y de fachada de la parcela, estarán formados por un zócalo ciego con altura mínima de 0,60 ml. y máxima de 1,20 ml., por encima del cual se podrán colocar elementos vegetales, elementos metálicos, materiales diáfanos, etc., con una altura máxima de coronación de 2,00 ml. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la acera.</li></ul>



CONDICIONES ESPECÍFICAS	
	La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
ENERGÍA RENOVABLES	
	En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las energías renovables, y en especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población.  Con carácter obligatorio, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de, al menos, los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
CONDICIONES PARTICULARES PARA EDIFICACIONES DE CARÁCTER EXCEPCIONAL DE ALTURA DE CORNISA SUPERIOR A 18,50 ml HASTA LA MÁXIMA PERMITIDA DE 35,00 ml	
CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:	
	Con carácter excepcional las edificaciones y obras, que alberguen usos, instalaciones y actividades que, por sus características peculiares, (suficientemente justificada como puede ser el caso, entre otros, de los centros logísticos de almacenaje y distribución de productos), necesiten de ejecutar las mismas bajo la tipología de "nave-almacén vertical o en altura", la altura máxima de cornisa podrá alcanzar los 35,00 ml.  Además, para estas edificaciones excepcionales, la ocupación máxima será del 40% de la ocupación permitida en planta y una separación a linderos igual o mayor de un tercio (1/3) de su altura de cornisa que, para el caso de la separación a fachada, se medirá desde el eje del viario. Esta separación a linderos será siempre igual o superior al mínimo establecido.
CONDICIONES PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN	
	En el proyecto de Edificación, se redactará un Anexo de Condiciones Estéticas que justifique su integración paisajística que contendrá una memoria, planos con un estudio y simulación volumétrica atendiendo como mínimo a los siguientes aspectos:  - Definición de materiales, texturas y colores a utilizar en fachadas y cubiertas justificando su integración arquitectónica cromática, priorizando los colores neutros (de baja intensidad y saturación) frente a los fuertes y contrastados. Se prohibirán las texturas y acabados reflexivos. - Se evitará colocar cartelería en esa franja de altura. - Se evitará colocar cualquier tipo de iluminación en esa franja de altura.  El ayuntamiento podrá exigir que se modifiquen o introduzcan en el proyecto de Edificación mejoras estéticas necesarias siempre que estén justificadas para mejorar el ornato público.

## 5.2. Suelo destinado a los sistemas de equipamiento comunitario.

NORMA URBANÍSTICA DE ZONA (NORMAS DE EDIFICACIÓN) ZONA - "S.L.E.C"	
EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	
NORMA URBANÍSTICA DE ZONA	EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS ZONAS "S.L.E.C"
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Edificación e instalaciones destinadas a Sistemas Locales de Equipamientos promovidos por las Administraciones Públicas.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. "MZ-16", como S.L.E.C-1:  EQUIPAMIENTOS SOCIALES: <ul style="list-style-type: none"><li>• EQUIPAMIENTO SOCIAL – EDUCACIONAL y DOCENTE (Colegios-Guarderías-Centros de investigación, etc).</li><li>• EQUIPAMIENTO SOCIAL – CULTURAL (Centros Culturales-Bibliotecas-Museos-Salas de Exposición-Jardines Botánicos, etc).</li><li>• EQUIPAMIENTO SOCIAL – SANITARIO (Centros de Salud-Centros de Servicios Médicos y Quirúrgicos-Clínicas, Públicas-Ambulatorios-Hospitales, etc).</li><li>• EQUIPAMIENTO SOCIAL – BIENESTAR SOCIAL y ADMISTRATIVO (Centros Sociales-Centros de Asociaciones, etc).</li><li>• EQUIPAMIENTO SOCIAL – RELIGIOSO (Catedrales-Basílicas-Iglesias-Centros de Culto Religioso-Centros de Asistencia Religiosa, etc.). EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:<ul style="list-style-type: none"><li>• EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Pabellones Deportivos-Pistas Deportivas Piscinas-Gimnasios-Centros de Élite o de Alto Rendimiento Deportivo-, Centros de Educación Física, etc.).</li></ul></li></ul> EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS.



<b>USOS</b>	
<b>Característicos:</b>	El destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y bienestar así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana.
<b>Complementarios:</b>	Otros destinados a completar los fines equipacionales previstos.
<b>Compatibles:</b>	Otros destinados a completar los fines equipacionales previstos.
<b>Condicionados:</b>	No se definen
<b>Prohibidos:</b>	No se definen
<b>CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN.</b>	
<b>En manzana cerrada:</b>	Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique: <ul style="list-style-type: none"><li>• Tipología de edificación entre medianeras con el número máximo de plantas definido en la manzana o tramo donde se ubique.</li></ul>
<b>Edificación Aislada:</b>	Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique: <ul style="list-style-type: none"><li>• Tipología de edificación aislada, con retranqueos y edificabilidad análogos al tipo de ordenanza que le circunda.</li><li>• Cuando las necesidades del equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente.</li></ul>
<b>PARCELACIÓN – RETRANQUEOS – VOLUMEN – CONDICIONES PARTICULARES.</b>	
<b>Parcelación</b>	Parcela mínima: No se fija Frente mínimo: No se fija
<b>Retranqueos</b>	Fachada: Libre Linderos: Libre
<b>Volumen</b>	Edificabilidad: Análoga a la definida por la Norma Urbanística de Zona que circunda al equipamiento. Altura máxima: Análoga a la definida por la Norma Urbanística de Zona que circunda al equipamiento. Ocupación máxima: Análoga a la definida por la Norma Urbanística de Zona que circunda al equipamiento. NOTA: La edificabilidad consumida por el equipamiento colectivo no computa en la edificabilidad lucrativa del Plan Parcial Sector "MZ-16".
<b>Condiciones particulares</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá redactarse y aprobarse un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a edificabilidad de la zona de ubicación del equipamiento.</li><li>• Los cerramientos laterales y de fachada de la parcela, en caso de que existan, estarán formados por un zócalo ciego con altura mínima de 0,60 ml. y máxima de 1,20 ml., por encima del cual se podrán colocar elementos vegetales, elementos metálicos, materiales diáfanos, etc., con una altura máxima de coronación de 2,00 ml. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la acera.</li></ul>

### **5.3. Suelo destinado a los sistemas de espacios libres.**

Las zonas calificadas como espacios libres y zona verde en este Plan Parcial se regirán en todos sus aspectos por las Normas Urbanísticas de Zona que a continuación se detallan, debiéndose tener, no obstante, en cuenta las siguientes limitaciones:

- No se podrá construir ningún tipo de edificación de las previstas en Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.
- Se realizará, con carácter preferente, plantaciones de arbolado con el fin de lograr una masa arbórea.
- En la selección de especies vegetales se utilizarán de forma preferente, aunque no necesariamente exclusiva, especies autóctonas (las especies arbóreas, preferentemente caducas). Se prohíbe el uso de especies exóticas.
- Se estará a lo especificado en el anexo de cambio climático.



<b>NORMA URBANÍSTICA DE ZONA (NORMAS DE EDIFICACIÓN) ZONA - "S.L.E.L" SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>NORMA URBANÍSTICA DE ZONA</b>	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES ZONAS "S.L.E.L"
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:</b>	Pequeñas construcciones con CARÁCTER PROVISIONAL destinadas a quioscos de bebidas, periódicos, etc.
<b>DEFINICIÓN:</b>	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. "MZ-16", como S.L.E.L-1:  Espacios no edificados destinados fundamentalmente a la plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio y recreativas.
<b>USOS</b>	
<b>Característicos:</b>	El uso característico y predominante es el específico de los espacios libres de dominio y uso público, como son parques, jardines, plazas, parques y áreas de recreo y peatonales.
<b>Compatibles:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pequeñas instalaciones de quioscos, etc.</li> <li>• Usos de espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre.</li> <li>• Servicios asociados al disfrute de la zona verde.</li> <li>• Redes de Infraestructura de telecomunicaciones.</li> </ul>
<b>Prohibidos:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los no especificados en los apartados anteriores.</li> <li>• En las áreas específicas de juegos infantiles no se permitirán edificaciones más que las dedicadas a este fin.</li> </ul>
<b>PARCELA - ALINEACIONES - VOLUMEN</b>	
<b>Parcela mínima</b>	No se limita.

### 5.3.2. Suelo destinado a los usos de protección y mejora ambiental.

<b>NORMA URBANÍSTICA DE ZONA (NORMAS DE EDIFICACIÓN) ZONA - "S.U.P.M.A" USOS DE PROTECCIÓN Y MEJORA AMBIENTAL</b>	
<b>NORMA URBANÍSTICA DE ZONA</b>	USOS DE PROTECCIÓN Y MEJORA AMBIENTAL DE USO PRIVADO ZONAS "S.U.P.M.A"
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:</b>	Ninguna.
<b>DEFINICIÓN:</b>	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. "MZ-16", como S.U.P.M.A.-1, S.U.P.M.A.-2 (2-A, 2-B, 2-C, 2-D, 2-E, 2-F, 2-G y 2-H), S.U.P.M.A.-3 y S.U.P.M.A.-4:  Espacios no edificados destinados fundamentalmente a la plantación de arbolado y jardinería.
<b>USOS</b>	
<b>Característicos:</b>	El uso característico y predominante es el específico de los espacios libres.
<b>Compatibles:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redes de Infraestructura de telecomunicaciones</li> </ul>
<b>Prohibidos:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los no especificados en los apartados anteriores.</li> </ul>
<b>PARCELA - ALINEACIONES - VOLUMEN</b>	
<b>Parcela mínima</b>	No se limita.

### 5.4. Suelo destinado a los sistemas locales de infraestructuras.

Las parcelas así calificadas y señaladas en los Planos de Ordenación del Plan Parcial están destinadas a acoger aquellas instalaciones precisas para el adecuado funcionamiento del conjunto de los terrenos ordenados, tales como Centros de transformación, maniobra o seccionamiento eléctricos así como depósitos o tanques para gestión de las aguas pluviales y dispositivos de vigilancia y control de contaminación aire. Las parcelas destinadas al sistema de infraestructuras eléctricas no consumen edificabilidad lucrativa.



#### 5.4.1. Suelo destinado a los sistemas locales de infraestructuras eléctricas.

NORMA URBANÍSTICA DE ZONA (NORMAS DE EDIFICACIÓN) ZONA - "S.L.INF-C.T."	
NORMA URBANÍSTICA DE ZONA	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS - CENTROS DE TRANSFORMACIÓN ZONA "S.L.INF-C.T."
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Edificación aislada en parcela independiente destinada al uso de servicios urbanos.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. "MZ-16", como S.L-INF-C.T: Centros de Transformación, maniobra y seccionamiento eléctrico situados en parcela independiente en tipología de construcción con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o de un espacio libre exterior.
USOS	
Característicos:	El uso característico exclusivo y predominante será el de Centros de Transformación, maniobra y seccionamiento eléctrico.
Compatibles:	Ninguno
Prohibidos:	Todos los que no coincidan con el característico.
PARCELA - ALINEACIONES - VOLUMEN	
Parcela mínima	La necesaria para su implantación.
Fachada mínima	No se define
Alineaciones exteriores de la edificación	Dentro de las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores de la edificación	No se definen alineaciones interiores.
Retranqueos mínimos obligatorios:	
Fachada a vía pública:	Los establecidos por la empresa Suministradora Eléctrica.
Linderos laterales y de fondo:	Los establecidos por la empresa Suministradora Eléctrica.
Edificabilidad máxima permitida:	No se define.
Fondo máximo edificable:	No se define.
Ocupación máxima de suelo:	La necesaria para la implantación del servicio.
Altura máxima de cornisa	La necesaria para la implantación del servicio.
Número máximo de plantas	1 Planta

#### 5.4.2. Suelo destinado a los sistemas locales de infraestructuras pluviales.

NORMA URBANÍSTICA DE ZONA (NORMAS DE EDIFICACIÓN) ZONA - "S.L.INF-D.P."	
NORMA URBANÍSTICA DE ZONA	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS PLUVIALES - DEPÓSITOS O TANQUES DE AGUA PLUVIAL ZONA "S.L.INF-D.P."
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Construcción en parcela independiente destinada al uso de servicios urbanos.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. "MZ-16", como S.L.INF-D.P.: Depósitos o tanques soterrados así como estación de bombeo situados en parcela independiente en tipología de construcción con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o de un espacio libre exterior.
USOS	
Característicos:	El uso característico exclusivo y predominante será el de depósito o tanque de retención y almacenamiento de aguas pluviales.
Compatibles:	Los relacionados con la gestión y retención del agua pluvial. La instalación de estaciones y equipos para vigilancia y control de la contaminación del aire. Los relacionados con Redes de Infraestructura de telecomunicaciones
Prohibidos:	Todos los que no coincidan con el característico y compatible-.
PARCELA - ALINEACIONES - VOLUMEN	
Parcela mínima	La necesaria para su implantación.
Fachada mínima	No se define
Alineaciones exteriores de la edificación	Dentro de las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores de la edificación	No se definen alineaciones interiores.



<b>Retranqueos mínimos obligatorios:</b>	
<b>Fachada a vía pública:</b>	No se establecen.
<b>Linderos laterales y de fondo:</b>	No se establecen.
<b>Edificabilidad máxima permitida:</b>	No se define, si bien la construcción deberá quedar enrasada o por debajo de la cota de la rasante del terreno donde se emplace para el caso de depósitos o tanques.
<b>Fondo máximo edificable:</b>	No se define.
<b>Ocupación máxima de suelo:</b>	La necesaria para la implantación del servicio.
<b>Altura máxima de cornisa</b>	La construcción deberá quedar enrasada o por debajo de la cota de la rasante del terreno donde se emplace para el caso de depósitos o tanques siendo la necesaria para estación de vigilancia.
<b>Número máximo de plantas</b>	La construcción deberá quedar enrasada o por debajo de la cota de la rasante del terreno donde se emplace para el caso de depósitos o tanques siendo de una altura para estación de vigilancia.

#### **5.4.3. Suelo destinado a los sistemas locales de infraestructuras de aparcamiento.**

<b>NORMA URBANÍSTICA DE ZONA (NORMAS DE EDIFICACIÓN) ZONA – "S.L.INF-A.P."</b>	
<b>NORMA URBANÍSTICA DE ZONA</b>	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS-APARCAMIENTO ZONA "S.L.INF-A.P."
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:</b>	No se permite construcción alguna salvo pérgolas como elementos de sombra y/o emplazamiento de paneles fotovoltaicos relativos a la medida compensatoria de Emisiones de CO2 de alcance-1.
<b>DEFINICIÓN:</b>	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. "MZ-16", como S.L.INF-A.P.-1: Área destinada a aparcamiento en extensión.
<b>USOS</b>	
<b>Característicos:</b>	El uso característico exclusivo y predominante será el de aparcamiento al aire libre.
<b>Compatibles:</b>	Los relacionados con el uso de aparcamiento. Los relacionados con Redes de Infraestructura de telecomunicaciones.
<b>Prohibidos:</b>	Todos los que no coincidan con el característico.
<b>PARCELA – ALINEACIONES - VOLUMEN</b>	
<b>Parcela mínima</b>	La necesaria para su implantación.

#### **5.5. Suelo destinado a los sistemas de comunicaciones.**

##### **5.5.1. Sistema general de comunicaciones.**

Por estarlo establecido dentro de las determinaciones del P.G.M.O. de Santomera para este Sector "MZ-16" con preordenación básica, se ha contemplado en la redacción del presente Plan Parcial el trazado y la ordenación del Sistema General de Viario (CB4, R2 y z1) vinculado al sector que comunica con los sectores inmediatamente limítrofes, MZ-15, MZ-17 y G-Hefame. Dicho sistema general queda grafiado en los planos de Ordenación siguiendo las alineaciones gráficas facilitadas por el Ayuntamiento en su transposición con el P.G.M.O. de Santomera. Según Convenio Urbanístico el ayuntamiento se compromete a la urbanización del sistema general Carretera de Benferri debiendo el propietario del sector ceder los terrenos así como realizar la conexión adecuada con dicho sistema general.

##### **5.5.2. Sistema local de comunicaciones.**

Como consecuencia de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial de este sector "MZ-16", se ha previsto el trazado del sistema local de viario (S.L.VI-1) que está adecuadamente grafiado y acotado en el plano de Ordenación. Se ha determinado un único viario que es coincidente con el determinado en la preordenación básica del Sector siguiendo las alineaciones gráficas facilitadas por el Ayuntamiento en su transposición con el P.G.M.O. de Santomera.



## **6. Normas de protección.**

Estas normas de protección que se redactan a continuación se desarrollan a tenor de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias así como de las consideraciones establecidas al respecto tanto en el Documento Ambiental Estratégico como en el Anejo de Cambio Climático y que acompañan documentalmente este Plan Parcial.

### **6.1. Protección de valores culturales.**

#### **6.1.1. Protección de edificios y zonas arqueológicas.**

Dentro del ámbito delimitado de suelo urbanizable sectorizado del Plan Parcial (UR/SS/IL/"MZ-16") – Sector "MZ-16", no se recoge ningún Edificio Protegido ni zonas arqueológicas, no estableciéndose ninguna protección específica en la Normativa Urbanística del presente Plan Parcial.

#### **6.1.2. Protección de arbolado representativo.**

Dentro del ámbito delimitado de suelo urbanizable sectorizado del Plan Parcial (UR/SS/IL/"MZ-16") – Sector "MZ-16", no se cuenta con arbolado de características especiales para su protección ni plantas protegidas ni catalogadas según la legislación vigente. Los terrenos pendientes de urbanizar están destinados actualmente, a plantación agrícola de cítricos de corta edad. A la hora de llevar a cabo la planificación de los terrenos se propone que dichas plantas sean acotadas y enmacetadas para su posterior reubicación, no necesariamente en este sector.

#### **6.1.3. Protección de cauces públicos y/o tradicionales.**

Dentro del ámbito delimitado de suelo urbanizable sectorizado del Plan Parcial (UR/SS/IL/"MZ-16") – Sector "MZ-16", no se recoge ningún cauce ni canal de riego público y/o tradicional, no estableciéndose ninguna protección específica de cauces o canales de riego en la Normativa Urbanística del Presente Plan Parcial.

## **6.2. Protección del paisaje y conservación de la biodiversidad.**

1. En el diseño de las nuevas infraestructuras que se ejecuten derivadas de la aprobación de este Plan Parcial, se adoptarán medidas en fachadas, cubiertas, etc., que permitan la colonización de especies de fauna y que garanticen la conservación de las especies silvestres, según la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

2. Se tendrá especial cuidado en la eliminación de especies que formen parte del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el catálogo español de especies exóticas invasoras. Deberán gestionarse atendiendo a la legislación vigente sobre residuos en la retirada de los restos de poda y desbroces; se deberá poner especial cuidado en no fomentar la dispersión de sus diásporas.

3. En las zonas verdes así como en los espacios de mejora ambiental se dispondrán especies de arbolado y plantas adecuadas a las condiciones endofclimáticas, estando prohibido la introducción de especies exóticas o invasoras o con potencial invasor.

4. Se evitará el almacenaje de residuos, basura, etc fuera de las zonas habilitadas para ello. Dichas zonas serán adecuadas y estarán ocultas visualmente.



5. El sistema de iluminación tanto de los viales y jardines así como las ornamentales de los edificios y publicitarias estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica.

### **6.3. Protección ambiental, salud pública y cambio climático.**

1. Deberán contemplarse las medidas de control y diseñarse las instalaciones industriales implantadas para garantizar durante su funcionamiento y actividad, la salud pública de la población, entre otros aspectos, sobre contaminación, ruido, atmósfera, residuos y vertidos, debiendo contar con las autorizaciones ambientales que le sean de aplicación.

2. Se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente sobre ruido y en particular, en el Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al ruido en la Región de Murcia.

3. En el proyecto de urbanización se deberá realizar un documento específico con detalle constructivo con el fin de detallar cómo se llevará a cabo la compensación del 100% de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1) por destrucción del carbono retenido en suelo y en la vegetación, evaluada en 24,92 Tn. de CO<sub>2</sub> en el anejo de Cambio Climático que acompaña este documento. Esta compensación se propone realizarla mediante instalación de energía solar fotovoltaica en autoconsumo según las directrices del apartado 6.4 del presente documento.

4. En el proyecto de urbanización se deberá realizar un documento específico con detalle constructivo con el fin de compensar el 37,7% de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1) por las obras de urbanización del Plan Parcial, evaluadas en 158,60 Tn. de CO<sub>2</sub> según cálculos en el anejo de Cambio Climático que acompaña este documento. Esta compensación se llevará a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica en autoconsumo según las directrices del apartado 6.4 del presente documento.

5. En el proyecto de urbanización se deberá redactar un anejo específico en desarrollo tanto de las normas aquí recogidas como en base al anejo de "gestión de aguas pluviales" (que trata tanto de la gestión del agua pluvial como de las medidas correctoras por el desarrollo del sector) que acompaña este documento en favor de captura y aprovechamiento del agua de lluvia (de cubiertas de edificios, aparcamientos y otros espacios impermeables) y aguas grises. Deberá desarrollarse la recogida de aguas, ejecución de depósitos y otros elementos necesarios para recuperar y reutilizar el agua de lluvia, así como prevenir la inundabilidad del sector según las directrices establecidas en este documento de Plan Parcial.

6. El proyecto de urbanización definirá el tipo de arbolado, preferiblemente de hoja caduca y baja demanda de agua, que permita sombrear y reverdecer todas las zonas verdes y recorridos peatonales así como evitar el sellado de dichas zonas.

7. En el proyecto de urbanización se deberá redactar un anejo específico constructivo de "infraestructuras para la electromovilidad", que incluya al menos, la previsión de un punto de recarga y canalizaciones (conductos para cables eléctricos) para al menos una de cada cuarenta plazas determinadas, que permitan la recarga de vehículos eléctricos. (en el sentido del Reglamento (UE) 2023/1804 del Parlamento y del Consejo de 13 de septiembre de 2023 así como bajo el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba



una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos»). Se atenderá también a las exigencias o criterios del Plan de Movilidad Sostenible Municipal.

8. En el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta, en la medida de lo posible, la creación del efecto isla de calor, minimizando las superficies selladas, fomentando el uso de bandas verdes, utilizando pavimentos permeables y plantación de arbolado para sombras.

9. En el proyecto de urbanización y, en concreto, en el proyecto que desarrolle el alumbrado público, se estará a lo condicionado según los aspectos lumínicos tratados en el apartado específico de estas normas.

10. En el proyecto de obra de las edificaciones será obligado disponer de dotación de energía renovable (principalmente la solar), tal y como se determina en las normas de edificación, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de la menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

11. Se propone, siempre que sea técnicamente posible y viable, que el diseño de los edificios incluya la captura y utilización de las aguas pluviales y la reutilización de las grises.

12. Las construcciones se diseñarán con criterios de consumo racional de materiales y recursos, así como se eficiencia energética. Se establecerán medidas para reducir los consumos de agua. Se minimizará la producción de residuos.

13. Tanto en la ejecución de las obras de urbanización como en las de edificación se deberá garantizar la efectividad de las obras de saneamiento necesarias para aguas residuales además de optar por un sistema separativo.

14. En el proyecto de urbanización así como en los proyectos de obra edificatoria del sector, se deberá incluir un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición que se producirán en ésta, que deberá definir, entre otros aspectos, una estimación de su cantidad, las medidas genéricas de prevención que se adoptarán, el destino previsto para los residuos, así como una valoración de los costes derivados de su gestión que deberán formar parte del presupuesto del proyecto. También, como medida especial de prevención, se establece la obligación, en el caso de obras de demolición, reparación o reforma, de hacer un inventario de los residuos peligrosos que se generen, proceder a su retirada selectiva y entrega a gestores autorizados de residuos peligrosos. Dicho documento se redactará según el RD 105/2008, 1 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

15. Las edificaciones y actividades proyectadas en el sector atenderán a las exigencias normativas en materia de gestión de residuos así como a lo establecido en las normas urbanísticas del PGMO de Santomera.

#### **6.4. Compensación fotovoltaica.**

Tanto para compensar las emisiones de alcance 1 (pérdida de Carbono del suelo y consumo de combustible en las obras) como para incorporar la autosuficiencia energética al polígono, se propone planificar una pequeña instalación fotovoltaica, que, por medio de baterías acumulables de la energía solar, doten de suministro eléctrico alternativo, parcial o total, al cuadro



de mando y protección del alumbrado público. Dicha instalación permitiría suministrar electricidad a los equipos de alumbrado público y programadores de riego automático también. Su legalización sería independientemente al proyecto del alumbrado, atendiendo al proyecto técnico oportuno para este fin y haciendo referencia en el proyecto de urbanización. Se propone instalar una potencia nominal de 15 Kw.

Para calcular las emisiones evitadas asociadas a la instalación de autoconsumo propuesta de 15 Kw, se atiende a una equivalencia en emisiones "factor de referencia" de 0,331 kg de CO<sub>2</sub> como media del mix eléctrico peninsular con el objeto de evitar fluctuaciones con los años para producir de 1 KWh eléctrico.

De esta manera, atendiendo a la instalación propuesta se estima producir 23.200 kwh de media anual. Si se considera una producción total en el periodo progresivo de 25 años de la vida útil de la instalación de 580.000 kw y, aplicando el factor de referencia de 0,331 kg de CO<sub>2</sub> / 1 KWh eléctrico, se evitarían 192 Toneladas de emisiones de CO<sub>2</sub>. Dicha instalación compensaría las emisiones de alcance 1, estimadas, según el Informe ambiental estratégico y recogidas en el anexo específico de Cambio Climático de 183,53 Tn de CO<sub>2</sub>.

Esta medida se valora estimativamente en el documento de Estudio Económico relativo a la ejecución del Plan Parcial.

## **7. Normas sobre accesibilidad en las edificaciones.**

1. Todas las edificaciones, instalaciones y servicios que se deseen implantar en cualquiera de las parcelas del Sector "MZ-16", deberán cumplir los aspectos que sobre accesibilidad le sean de aplicación en relación a lo contenido en la Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia así como del Decreto 177/2024, de 12 septiembre, Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.

2. Se estará también a lo dispuesto a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. para los diferentes usos así como del CTE, DB-SUA en los usos que les corresponda su aplicación.

## **8. Normas para la seguridad ciudadana y emergencias.**

Teniendo en cuenta el riesgo sísmico de acuerdo con lo establecido en el Plan Sismimur de la Región de Murcia, considerando los valores de PGA (aceleración máxima de movimiento de suelo) para esta zona de 0,30 g a 0,36 g en suelo duro y de 0,22 g en roca, se indica:

1. Las edificaciones se proyectarán siguiendo la normativa sísmica aplicable en vigor para esta zona sísmica.

2. Se informará si las edificaciones proyectadas e infraestructuras de este sector se encuentran dentro de las construcciones consideradas de especial importancia, en el catálogo de elementos de Riesgo, Anejo 1 del Plan Sismimur, con el fin de que puedan tenerse en cuenta en el Plan de actuación de ámbito local, en prevención ante cualquier situación extraordinaria de emergencia y evaluar la necesidad de un Plan de autoprotección.

3. Se deberá incorporar al plan de emergencia de las empresas la respuesta frente a una situación de terremoto con el fin de evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

Teniendo en cuenta que la autovía A-7 se encuentra dentro de la red de vías de Itinerarios de Mercancías Peligrosas, según el Plan Transmур, y que parte del



sector se encuentra dentro de la zona vulnerable en la franja de 1 Km a ambos lados de la A-7, se prescribe:

4. Se deberá incorporar al plan de emergencia de las empresas situadas dentro de esta zona de afección en el sector, la respuesta frente a una situación de emergencia en la zona de afección comunicada por el organismo oficial pertinente con el fin de evitar daños personales, bienes y medio ambiente.

**9. Disposición final.**

Estas Normas Urbanísticas reguladoras entrarán en vigor en el momento de la publicación de su Aprobación Definitiva.

En Santomera, a 14 de enero de 2026.—El Alcalde-Presidente, Víctor Manuel Martínez Muñoz.