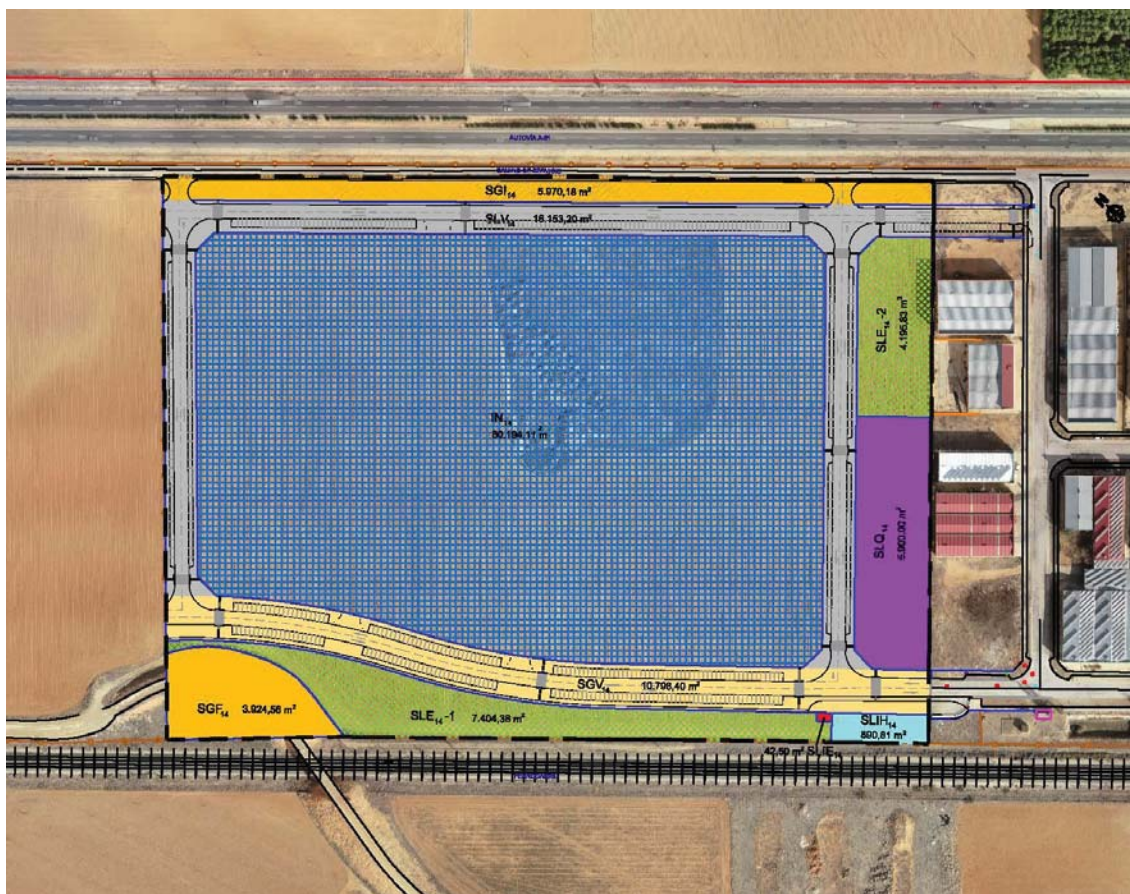


ALTERNATIVA TÉCNICA
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA
PROMOTOR: ALUIND S.L.



PLAN PARCIAL DE MEJORA

AUTOR:

JOSE TOMAS ROBLES DESCALZO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

CIVILING

T 628 361 494 www.civiling.es

ABRIL 2024

ÍNDICE

MEMORIA.....	3
1. ANTECEDENTES.....	4
1.1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	4
1.2. PROMOCIÓN Y FORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	6
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	7
2.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.....	7
2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	7
2.2.1. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS.....	7
2.2.2. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.....	7
2.2.3. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	8
2.2.4. CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS.....	8
2.3. USOS ACTUALES DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	8
2.3.1. ACTIVIDADES.....	8
2.3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	8
2.3.3. EDIFICACIONES.....	9
2.3.4. INFRAESTRUCTURAS.....	9
2.4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.....	9
2.5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.....	9
2.6. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYEN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	13
2.7. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.....	13
2.7.1. FERROCARRIL.....	13
2.7.2. CARRETERAS.....	14
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	15
3.1. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN.....	15
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	16
3.3. JUSTIFICACIÓN DE UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.....	19
3.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVISTA.....	19
3.5. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.....	22
3.5.1. VIARIO.....	22
3.5.1.1. DEFINICIÓN VIARIO.....	22
3.5.1.2. JUSTIFICACIÓN VIARIO.....	22
3.5.2. ZONAS VERDES.....	23
3.5.2.1. DEFINICIÓN ZONAS VERDES.....	23
3.5.2.2. JUSTIFICACIÓN ZONAS VERDES.....	23
3.5.3. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTO.....	24
3.5.3.1. DEFINICIÓN EQUIPAMIENTOS.....	24
3.5.3.2. JUSTIFICACIÓN EQUIPAMIENTOS.....	24
3.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA LA MANCHA Y LA ORDEN TMA/851/2021.....	25
3.7. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	25
4. CUADROS RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.....	26
4.1. CUADRO DE SUPERFICIES DEL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO.....	26
4.2. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO POR PARCELAS.....	26
4.3. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SUELO DOTACIONAL.....	26
4.3.1. DOTACIONAL ZONAS VERDES.....	26
4.3.2. DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS.....	26
4.3.3. DOTACIONAL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.....	26
4.3.4. DOTACIONAL Balsa de Tormenta.....	26
ORDENANZAS.....	28
1. GENERALIDADES.....	29
1.1. OBJETO Y ÁMBITO.....	29
1.2. INTERPRETACIÓN.....	29
1.3. NORMATIVA SUPLETORIA.....	29

2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	30
2.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	30
2.2.	CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	30
2.3.	PARCELACIONES URBANÍSTICAS.....	30
2.4.	ESTUDIOS DE DETALLE.....	30
2.5.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	30
3.	NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	31
3.1.	SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS.....	31
3.2.	INDUSTRIA AISLADA (IA).....	31
3.2.1.	DEFINICIÓN.....	31
3.2.2.	CLASIFICACIÓN.....	31
3.2.3.	DETERMINACIONES DE VOLÚMEN.....	31
3.2.4.	DETERMINACIONES DE LOS USOS.....	32
3.3.	SUELO DE USO DOTACIONAL PÚBLICO. ZONAS VERDES.....	32
3.4.	SUELO DE USO DOTACIONAL PÚBLICO. EQUIPAMIENTO.....	32
3.5.	SUELO DE USO INFRAESTRUCTURAS.....	32
4.	NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	33
4.1.	DEMOLICIONES.....	33
4.2.	MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	33
4.3.	PAVIMENTACIÓN.....	33
4.4.	RED DE SANEAMIENTO.....	34
4.5.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	35
4.6.	DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA.....	36
4.7.	ALUMBRADO PÚBLICO.....	38
4.8.	REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.....	38
4.9.	RED DE GAS.....	39
4.10.	SEÑALIZACIÓN.....	39
4.11.	ZONAS VERDES.....	39
	PLANOS.....	41

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I-1	SITUACION DE LOS TERRENOS EN LA ORDENACION URBANISTICA
I-2	ESTRUCTURA CATASTRAL DE LOS TERRENOS
I-3	TOPOGRAFIA DE LOS TERRENOS
I-4	USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACION Y EDIFICACIONES EXISTENTES
I-5	ORDENACION ESTRUCTURAL DEL AR-14 Y DE SU ENTORNO DEFINIDA EN EL POM
I-6	AFECCIONES FISICAS Y JURIDICAS QUE INFLUYEN EN LA ORDENACION

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O-1	CALIFICACION DE LOS TERRENOS
O-2	DOTACIONES PUBLICAS
O-3	COMPARATIVO DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA DEL POM
O-4	SECCIONES TIPO DEL VIARIO
O-5	ALINEACIONES Y RASANTES
O-6.1	REDES DE SERVICIOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA
O-6.2	REDES DE SERVICIOS. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
O-6.3	REDES DE SERVICIOS. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES
O-6.4	REDES DE SERVICIOS. TELECOMUNICACIONES
O-6.5	REDES DE SERVICIOS. ENERGÍA ELÉCTRICA
O-6.6	REDES DE SERVICIOS. ALUMBRADO PÚBLICO
O-6.7	REDES DE SERVICIOS. SUMINISTRO DE GAS
O-6.8	SEÑALIZACIÓN. PLAZAS ACCESIBLES Y PLAZAS CON ESTACIÓN DE RECARGA

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan de Ordenación Municipal de La Gineta data del año 2009 y en el mismo se definen cuatro Nuevos Desarrollos de suelo industrial: el AR-12, AR-13, AR-14 y AR-15.

El AR-14 se encuentra en contacto directo con el AR-13 a desarrollar y con el Polígono Industrial de Torobizco, situados entre la autovía A-31 y la línea del ferrocarril Madrid-Alicante-Valencia.

El artículo 26.1 del Decreto legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU) establece lo siguiente:

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

En concordancia, el artículo 53 del Decreto 248/2004, de 14-09-004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la TRLOTAU, establece:

Los Planes Parciales definen y, en su caso, complementan o mejoran la ordenación detallada o, en su caso, estructural correspondiente a sectores completos de suelo urbanizable.

En el caso del AR-14 es la mejora de la ordenación detallada lo que se persigue, si bien es necesario hacer un pequeño ajuste del sistema general viario propuesto en el POM, por la presencia de un puente sobre el ferrocarril que impide materializar un trazado rectilíneo, así como aumentar de una a dos las zonas verdes (sistema local de espacios libres) para responder a los estándares del artículo 31 de la TRLOTAU.

El artículo 58 y siguientes del Reglamento de Planeamiento regula la documentación que contendrá un Plan Parcial:

1. **MEMORIA INFORMATIVA**
 - a) *Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.*
 - b) *Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.*
 - c) *Aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.*
 - d) *Condicionantes urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenación Municipal.*

- e) *Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo del Plan Parcial.*
- f) *Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.*

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- a) *Justificación de la adecuación a la ordenación estructural.*
- b) *Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.*
- c) *Descripción y justificación de la ordenación detallada prevista y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.*
- d) *Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales, con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la TRLOTAU.*
- e) *Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora, con justificación de su cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.*
- f) *Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle, definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.*
- g) *Ficha resumen del ámbito de ordenación, y, en su caso, de cada unidad de actuación urbanizadora, con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo a la memoria.*

3. PLANOS DE INFORMACIÓN (soporte gráfico e informático y escala adecuada)

- a) *Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.*
- b) *Estructura catastral de los terrenos, vigente en el momento de la elaboración del Plan Parcial.*
- c) *Topografía del terreno.*
- d) *Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.*
- e) *Ordenación estructural del sector y de su entorno definida en el Plan de Ordenación Municipal.*
- f) *Afecciones físicas y jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos.*

4. NORMAS URBANÍSTICAS

5. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, EN SU CASO.

6. PLANOS DE ORDENACIÓN (soporte gráfico e informático y escala adecuada, mínimo 1:2000)

- a) *Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, expresando el destino urbanístico preciso de éstos y, en su caso, la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.*
- b) *Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada, sistemas locales, y, en su caso, las correspondientes a la ordenación estructural, sistemas generales. Para la red viaria, determinación de sus anchos y características geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.*
- c) *Trazado y características de las redes y galerías de servicios públicos previstos por el Plan de Ordenación Municipal o dispuestos por el Plan Parcial. En caso de integración de éste en un PAU podrán remitirse al Proyecto de Urbanización correspondiente.*
- d) *Delimitación, en su caso, de unidades de actuación urbanizadora.*
- e) *Parcelación de los terrenos al menos con carácter orientativo, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos.*
- f) *Señalamiento de las afecciones reseñadas en el artículo 60.6 del Reglamento TRLOTAU.*

g) Otros extremos necesarios para la mejor definición de la ordenación detallada, tales como representaciones gráficas prospectivas, imágenes virtuales,...

El Plan Parcial de Mejora, de conformidad con lo establecido en el citado art. 26 del TrLOTAU, tiene por objeto la ordenación detallada del ámbito del AR-14 del P.O.M. De 2009 de La Gineta con las siguientes finalidades:

- Trazado de la red de comunicaciones propias del sector y de conexión con el entorno.
- División del ámbito del sector en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- Creación de zonas verdes y de suelo dotacional como equipamiento de contingencia y resolución del drenaje de pluviales en consonancia de acuerdo a los estándares fijados por el TrLOTAU y su Reglamento de Planeamiento.
- Establecimiento de suelo ordenado para el uso industrial.
- Definición de las características y trazado de las redes de infraestructuras de su ámbito, así como las conexiones con las redes generales.

El PAU del AR-14 pondrá en contacto directo los nuevos terrenos con el resto del municipio, especialmente con los polígonos de Garysol y Torobizco ya desarrollados y el futuro sector AR-13 aún no programado.

1.2. PROMOCIÓN Y FORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Se redacta el presente Plan Parcial de Mejora como documento perteneciente a un Programa de Actuación Urbanizadora, promovido por la empresa ALUIND S.L. por Gestión Indirecta, la cual actúa como agente urbanizador.

El Plan Parcial de Mejora se incluye en el apartado de Alternativa Técnica del citado Programa de Actuación Urbanizadora, con la finalidad de desarrollar lo establecido en el planeamiento general vigente de La Gineta

El citado planeamiento general está constituido por el Plan de Ordenación Municipal de La Gineta, que clasifica el suelo en que se desarrolla el ámbito de la actuación prevista como SUELO URBANIZABLE.

La redacción del Plan Parcial de Mejora se ha realizado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos José Tomás Robles Descalzo.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.

El área sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial de Mejora se encuentra situada al sureste del casco urbano de La Gineta, dentro del área delimitada como suelo urbanizable del AR-14 del P.O.M. de 2009.

La delimitación del ámbito del presente Plan Parcial de Mejora se ha llevado a cabo de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado, con las delimitaciones de otros ámbitos de desarrollo urbanístico colindantes y de la plataforma ferroviaria con los siguientes límites:

Nordeste: Autovía A-31.

Sureste: Polígono industrial Torobizco.

Suroeste: Línea de ferrocarril Madrid - Alicante.

Nordoeste: AR-13 (suelo urbanizable)

La medición realizada a partir de los datos obtenidos en el levantamiento topográfico arroja una SUPERFICIE TOTAL de 135.474,01 m²

2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.2.1. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS.

Según el estudio geotécnico realizado los materiales que aparecen en los perfiles litológicos son principalmente limos arenosos y limos arenarcillosos. También se encuentran un estrato de capa caliza que aparece en el fondo de las catas realizadas.

De los Estudios Geotécnicos realizados se deduce que la capacidad portante del terreno es buena y apta para la edificación.

2.2.2. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.

El terreno es llano, con un desnivel de 3,3 metros entre el punto más alto, situado en el extremo norte y el más bajo situado en el extremo sur.

La configuración topográfica del terreno no presenta dificultades para la urbanización del mismo.

Al encontrarse más alto que el polígono de Torobizco las aguas residuales pueden llevarse sin problemas hasta dicha zona industrial.

Desde el polígono de Torobizco las aguas residuales se bombean hasta llegar a la EDAR.

En cuanto a las aguas pluviales está previsto conducir las hasta una nueva balsa de tormenta que se va a construir en una parcela exclusiva para tal fin.

Las cotas y curvas de nivel quedan suficientemente reflejadas en el Plano Topográfico que forma parte de este documento.

2.2.3. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

En relación con su microclima, con carácter general se puede afirmar que responde con exactitud en lo referente a su régimen pluviométrico, humedad relativa y vientos, al clima frío continental, con precipitaciones anuales de 300 a 600 mm. y grandes variaciones térmicas de invierno a verano, oscilando entre 4 y 8 °C bajo cero en invierno y 35 a 40 °C sobre cero en verano.

Los vientos dominantes son de componente noroeste.

2.2.4. CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS.

En superficie no se encuentra ningún curso de agua que condicione el uso urbanístico del ámbito.

El AR-14 se encuentra fuera de dominio público hidráulico. Según la cartografía de la Confederación Hidrográfica del Júcar no existen elementos hidrológicos superficiales en las cercanías de la actuación y tampoco aparece ningún tipo de cauce temporal en el MTN a escala 1:25.000 del IGN.

En los estudios geotécnicos realizados no se ha encontrado el nivel freático, si bien tan solo se ha llegado a una profundidad de 3 metros en las catas.

2.3. USOS ACTUALES DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

2.3.1. ACTIVIDADES.

En la actualidad todo el terreno del AR-14 lo conforma una única parcela que se encuentra vallada, si bien está compuesta por dos parcelas catastrales. En su mayor parte tiene un uso agrícola, con cultivos de secano, si bien un 14% de su superficie no es apta para el cultivo, al haber sido utilizada como préstamo y posteriormente rellenado con terrenos no apropiados.

Los terrenos no tienen afectos aprovechamientos forestales, cinegéticos de ningún tipo, debido a la práctica ausencia de arbolado, tampoco existe fauna susceptible de aprovechamiento cinegético.

2.3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos que forman parte del AR-14 los constituyen tres parcelas catastrales, nº 1325, nº 1324 y nº 9001 del polígono nº 8 de La Gineta, que según el Catastro tienen las siguientes referencias:

	AR-14
1	02035A008013250000DO
2	02035A008013240000DM
3	02035A008090010000DD

El propietario de las parcelas 1 y 2 es ALUIND S.L., la empresa promotora de este PAU y el propietario de la parcela 3 es ADIF.

2.3.3. EDIFICACIONES.

El terreno está completamente vacante de edificaciones.

2.3.4. INFRAESTRUCTURAS.

El ámbito de la actuación se encuentra delimitado en su parte noreste por la autovía A-31 y delimitado en su parte suroeste por la línea de ferrocarril convencional Madrid -Alicante.

Dentro de los límites del sector existe una tubería de suministro de agua potable que da servicio al polígono de Torobizco. Paralela a ella existe una tubería que lleva las aguas residuales desde el Polígono de Torobizco a la EDAR municipal, estando ambas cercanas a las vías del ferrocarril.

Pero la infraestructura más importante que existe es el puente sobre el ferrocarril, situado en la parcela 3, propiedad de ADIF y cuya parcela se encuentra afecta a su destino: Sistema General Ferroviario

2.4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.

La previsión urbanística del Plan, que programa los terrenos con un uso global industrial, el grado de consolidación de los polígonos industriales de Torobizco y Garysol y la ausencia de impedimentos de orden geotécnico u otra naturaleza señalan a los terrenos como APTOS para su utilización urbana.

2.5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.

El POM de La Gineta señala en su plano nº 4.4 de "SUELO URBANIZABLE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO, CALIFICACIÓN DE USOS GLOBALES MAYORITARIOS, RÉGIMEN Y GESTIÓN Y SISTEMAS GENERALES" la implantación del sistema general viario SGV₁₄.

Además, en su plano nº 4.8 de "SUELO URBANIZABLE. ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS. SISTEMAS LOCALES. ALINEACIONES Y RASANTES" indica otros condicionantes para la ordenación del ámbito que desarrolla este Plan Parcial de Mejora, como la implantación de dos zonas verdes: SLE₁₄₋₁ Y SLE₁₄₋₂, el viario sistema local: SLV₁₄₋₁, SLV₁₄₋₂, SLV₁₄₋₃ y dos áreas dotacionales: SLQ₁₄₋₁, SLQ₁₄₋₂.

Los Sistemas Generales previstos indicados en la ficha del POM son los siguientes:

Sistema General Viario SGV₁₄ de 10.632 m².

Los Sistemas Locales previstos indicados en el POM son los siguientes:

Sistema Local de Zonas Verdes SLE₁₄ de 12.438 m².

Sistema Local Viario SLV₁₄ de 31.095 m².

Sistema Local de Equipamiento SLQ₁₄ de 6.219 m².

Es de destacar que no existe correspondencia entre las superficies que aparecen en la ficha del POM y lo reflejado en los planos. Así la superficie de espacios libres que según la ficha debería ser de 12.438 m² tiene en planos 5.767 m², por lo que no cumple con los estándares que fija el planeamiento.

Igualmente, no coincide la superficie del sistema local viario, que según la ficha debería tener 31.095 m² y en planos tiene 19.893 m². También la superficie del sistema general viario difiere entre lo reflejado en la ficha, 10.632 m² y lo reflejado en planos, 11.935 m².

Esta comparativa se expone en el cuadro siguiente:

CESIONES DE SISTEMAS LOCALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE EN PLANOS m ²	SUPERFICIE EN FICHA m ²
SLE ₁₄₋₁	ZONA VERDE	1.177	
SLE ₁₄₋₂	ZONA VERDE	4.614	
TOTAL CESIONES ZONAS VERDES		5.791	12.438
SLQ ₁₄	DOTACIONES	7.441	6.219
TOTAL CESIONES DOTACIONES		7.441	6.219
SLV ₁₄	VIARIO	19.972	31.095
TOTAL CESIONES SISTEMAS LOCALES		33.204	49.752

CESIONES DE SISTEMAS GENERALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE EN PLANOS m ²	SUPERFICIE EN FICHA m ²
SGV ₁₄	VIARIO	11.935	10.632
TOTAL CESIONES SISTEMAS GENERALES		11.935	10.632
SUPERFICIE TOTAL AR-14		127.184	135.012

Las ordenanzas que se incluyen en el Plan Parcial de Mejora son acordes con lo establecido en el POM de La Gineta y por la normativa urbanística vigente. El resto de condiciones particulares que establece el POM para el ámbito del AR-14 que nos ocupa aparecen en la ficha correspondiente:

FICHA AR-14 POM

		AREA DE REPARTO:		AR-14	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	SUPERFICIE TOTAL (m ²)		135.012		
	S.G. Existentes (m ²):		0		
	S.G. a Obtener (m ²):	Viario (SGV14):		10.632	
		ZV/EL (SGE14):		0	
		Otras Dotaciones (SGQ14):		0	
		TOTAL:		10.632	
	S.G. Adscritos (m ²)		0		
	SECTORES	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	
	S 14-1	135.012	135.012	124.380	
	Aprovechamiento tipo:		0,552751		
S 14-1		AR - 14			
SUPERFICIE NETA (m ²)		124.380			
S.G. Existentes (m ²):		0			
S.G. a Obtener (m ²):	Viario (SGV14):		10.632		
	ZV/EL (SGE14):		0		
	Otras Dotaciones (SGQ14):		0		
	TOTAL:		10.632		
Intensidad (m ² t):		74.628			
Edificabilidad bruta unitaria (m ² t/m ² s):		0,60			
Altura máxima de la edificación		15 m			
DET. PORMENORIZADAS	S 14-1		AR - 14		
	Edificabilidad neta (m ² t/m ² s):		1,00		
	S.L. Existentes (m ²):		0		
	S.L. a Obtener (m ²):	Viario (SLV14):		31.095	
		ZV/EL (SLE14):		12.438	
		Otras Dotaciones (SLQ14):		6.219	
		TOTAL		49.752	
	Normativa Aplicable:	Normas zonales:	IN:	74.628	
			EZV:	12.438	
			ED:	6.219	
Uso Mayoritario	Industrial Productivo cat. 3ª y 4ª				
Usos Condicionados	Comercial, Oficinas, Hostelero clase B Cat 1ª				
Usos Complementarios	Garaje Categoría 3ª y 4ª				
Usos Compatibles	Dot Equipamientos Cat DEIS (excepto tratamiento de residuos y cementerios), Dot Zonas Verdes.				
Usos Prohibidos	Los restantes				
Tipología:	Edificación industrial aislada y adosada				
GESTIÓN	Determinaciones para la gestión		Directa/ Indirecta		
	El urbanizador de cada sector está obligado a realizar todas las infraestructuras precisas para el adecuado funcionamiento. Asimismo los urbanizadores de sucesivas actuaciones que se beneficien de estas infraestructuras deberán compensarle abonando la parte proporcional de la inversión (art. 122.8 de la LOTAU), así como abonar al Ayuntamiento las infraestructuras realizadas por éste previamente a la actuación urbanizadora de que se trate (art. 119.4 de la LOTAU).				
Las actuaciones urbanizadoras que se realicen en las proximidades de la línea férrea deberán remitir a la Gerencia de Producción del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias memoria y planos de las actividades a realizar así como carta de solicitud de autorización.					

Aprobado definitivamente con condiciones del

CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU DESARROLLO

AREA DE REPARTO:

AR-14

Deberá desarrollar sus sistemas generales viarios.

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la creación del nuevo depósito en el casco urbano y su correspondiente tubería de conducción.

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de La Gineta.

Aprobado definitivamente - con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 28 JULIO 2009 Y 20 OCTUBRE 2009 Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



2.6. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYEN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

No están programadas inversiones públicas en el ámbito del sector.

2.7. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

Se ha revisado la Legislación correspondiente en materia de vías pecuarias, espacios naturales, montes, cauces públicos, aguas, medio ambiente, embalses, defensa nacional y servidumbres de líneas eléctricas, no encontrando en ninguno de estos grupos normativos disposiciones de especial incidencia sobre la actuación que se pretende.

Únicamente se ha encontrado afección por la legislación sectorial de carreteras y ferrocarriles.

2.7.1. FERROCARRIL.

Sí que existe la presencia colindante de la vía del ferrocarril que impone las zonas de protección previstas en la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, recientemente modificada por la Ley 26/2022. La actuación también queda sujeta al resto de legislación vigente: el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y el RD 929/2020, de fecha 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario y el artículo 26 de su Reglamento, en la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. Concretamente, entre los fines contemplados de encuentra el Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

En la materia de que se ocupa este Plan Parcial de Mejora, la ordenación de la edificación para poder materializar los aprovechamientos a que tienen derecho los propietarios de los terrenos, resulta fundamental la línea límite de edificación. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

Así, el artículo 15 de la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del sector ferroviario, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. Esta distancia de 20 m es asumida por el Plan Parcial de Mejora, sin perjuicio de las consultas íter-

administrativas a que haya lugar, ya que se consideran zonas urbanas los suelos clasificados como urbanos o los suelos urbanizables delimitados, programados o sectorizados o categorías equivalentes. Entre dicha línea y el dominio público no se permiten más obras y actividades que la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, zonas ajardinadas, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Toda actividad edificatoria que se prevea dentro de la zona de protección del ferrocarril ha de contar con la autorización del titular del mismo.

2.7.2. CARRETERAS.

El ámbito se encuentra afectado por la A-31, autovía de Alicante, perteneciente a la red de carreteras del Estado.

La ley 37/2015, de 29 de septiembre, define en su artículo 28 las zonas de protección de las carreteras, estableciendo las zonas de dominio público, afección y de limitación a la edificabilidad.

Todas ellas se han tenido en cuenta en la redacción del presente Plan Parcial de Mejora.

En diciembre de 2023, durante la fase de concertación interadministrativa, se ha llevado a cabo la cesión de un tramo de 2.225 m. de la vía de servicio de la autovía por parte de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha al Ayuntamiento de La Gineta. Este tramo coincide con la ubicación de los dos polígonos actuales y el desarrollo del AR-13 y el AR-14 del POM de La Gineta.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN.

Las modificaciones que este Plan Parcial de Mejora realiza sobre lo contemplado en el Plan de Ordenación Municipal son las siguientes:

1. El Sistema General Viario SGV₁₄, no puede llevarse a cabo según la definición del POM, pues no tuvo en cuenta el Sistema General Ferroviario existente, que consiste en un puente sobre la vía del ferrocarril. Esta infraestructura ocupa parte del suelo donde estaba previsto el SGV₁₄ y también el SGV₁₃ del área de reparto colindante, por lo que es necesario el desvío del Sistema General Viario de ambos ámbitos mediante una curva de amplio radio para que resulte cómoda a la circulación de vehículos, si bien en este P.P.M. solo se contempla el desvío dentro del ámbito del AR-14.
2. Se ha creado un Sistema General de Infraestructuras SGI₁₄ para poder hacer una reserva de suelo en la franja de terreno afectada por la autovía (zona de servidumbre), terrenos que el POM dejaba fuera del límite del AR-14.
3. La superficie total de zonas verdes contempladas en el POM no es suficiente para cumplir con el estándar mínimo, por lo que se crea una nueva zona verde SLE₁₄-2 en la manzana donde está previsto el equipamiento SLQ₁₄, situándola próxima a la autovía para mejorar la imagen de la urbanización industrial.
4. Se suprime la calle SLV₁₄-1 para conseguir una manzana de mayor dimensión, por las necesidades de las edificaciones industriales que es preciso construir.
5. Se han incluido dos sistemas locales de infraestructuras, que se consideran necesarios:
 - El SLIH₁₄, sistema local de infraestructura hidráulica, donde se ubicará una balsa de tormenta donde se recojan las aguas pluviales.
 - El SLIE₁₄, sistema local de infraestructura eléctrica, donde se instalará un centro de transformación.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales previstos indicados en el POM son los siguientes:

- Sistema General Viario SGV₁₄ de 10.632 m².

Sistemas Locales.

Los Sistemas Locales previstos indicados en el POM son los siguientes:

- Sistema Local de Zonas Verdes SLE₁₄ de 12.438 m².
- Sistema Local Viario SLV₁₄ de 31.095 m².
- Sistema Local de Equipamiento SLQ₁₄ de 6.219 m².

Las superficies anteriores que aparecen reflejadas en la ficha del P.O.M. no se corresponden con lo reflejado en los planos. Así la superficie de espacios libres que según la ficha debería ser de 12.438 m² tiene en planos 5.767 m², lo que justifica que en la propuesta del PPM se hayan tenido que plantear dos zonas para espacios libres, ya que la situada entre el sistema general viario y el ferrocarril no es suficiente.

Igualmente, no coincide la superficie del sistema local viario, que según la ficha debería tener 31.095 m² y en planos tiene 19.893 m². También la superficie del sistema general viario difiere entre lo reflejado en la ficha, 10.632 m² y lo reflejado en planos, 11.935 m².

En el siguiente cuadro se indican las superficies que figuran en la ficha del POM. comparadas con las superficies extraídas de los planos del POM.

SISTEMAS LOCALES EN EL POM

PARCELA	USO	SUPERFICIE EN PLANOS m ²	SUPERFICIE EN FICHA m ²
SLE ₁₄ -1	ZONA VERDE	1.177	
SLE ₁₄ -2	ZONA VERDE	4.614	
TOTAL ZONAS VERDES		5.791	12.438
SLQ ₁₄	DOTACIONES	7.441	6.219
TOTAL DOTACIONES		7.441	6.219
SLV ₁₄	VIARIO	19.972	31.095
TOTAL SISTEMAS LOCALES		33.204	49.752

SISTEMAS GENERALES EN EL POM

PARCELA	USO	SUPERFICIE EN PLANOS m ²	SUPERFICIE EN FICHA m ²
SGV ₁₄	VIARIO	11.935	10.632
TOTAL SISTEMAS GENERALES		11.935	10.632

La propuesta detallada del POM no contempla algunos de los sistemas locales que se hacen necesarios para una correcta definición de la urbanización, como son:

- El SLIH₁₄, sistema local de infraestructura hidráulica, necesario para la instalación de una balsa de tormenta donde se recojan las aguas pluviales.
- El SLIE₁₄, sistema local de infraestructura eléctrica, donde se podrá instalar un centro de transformación.

Éstos sí se contemplan en el Plan Parcial de Mejora.

En cuanto a los sistemas generales, el PPM contempla dos que no fueron tenidos en cuenta en la redacción del POM:

- El SGI₁₄, sistema general de infraestructuras (reserva de la autovía), que comprende los terrenos situados entre la calle 2 y la vía de servicio de la autovía, terrenos que el POM dejaba fuera del límite del AR-14.
- El SGF₁₄, sistema general ferroviario existente, que contempla dejar los terrenos que ya son propiedad de ADIF afectos a su destino, que es el paso superior del camino de servicio sobre la vía del ferrocarril, que el POM contemplaba por error como una futura zona verde (SLE₁₄-2)

Con las verdaderas dimensiones del ámbito del AR-14 se elabora la nueva ficha, que se presenta en la página siguiente:

FICHA AR-14 PPM

		AREA DE REPARTO: AR-14		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	SUPERFICIE TOTAL (m ²)		135.474,01	
	S.G. Existentes (m ²):	Ferroviano (SGF ₁₄):	3.924,56	
		Viario (SGV ₁₄):	10.798,43	
	S.G. a Obtener (m ²):	ZV/EL (SGE ₁₄):	0	
		Reserva Autovía (SGI ₁₄):	5.970,18	
		Otras Dotaciones (SGQ ₁₄):	0	
		TOTAL:	16.768,61	
	S.G. Adscritos (m ²):		0	
	SECTORES	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	S 14-1	135.474,01	131.549,45	114.780,84
	Aprovechamiento tipo:		0,552751	
	S 14-1		AR-14	
	SUPERFICIE NETA (m ²)		114.780,84	
	S.G. Existentes (m ²):			0
Viario (SGV ₁₄):			10.798,43	
S.G. a Obtener (m ²):	ZV/EL (SGE ₁₄):		0	
	Reserva Autovía (SGI ₁₄):		5.970,18	
	Otras Dotaciones (SGQ ₁₄):		0	
	TOTAL:		16.768,61	
Intensidad (m ² t):			72.714,09	
Edificabilidad bruta unitaria (m ² t/m ² s):			0,633504	
Altura máxima de la edificación			15 m	
S 14-1		AR-14		
Edificabilidad neta (m ² t/m ² s):			0,90673	
S.L. Existentes (m ²):			0	
	Viario (SLV ₁₄):		16.153,20	
S.L. a Obtener (m ²):	ZV/EL (SLE ₁₄):		11.600,21	
	Otras Dotaciones (SLQ ₁₄):		5.900,00	
	Otras Dotaciones (SLIH ₁₄):		890,81	
	Otras Dotaciones (SLIE ₁₄):		42,50	
	TOTAL:		34.586,72	
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	IN	80.194,11	
		EZV	11.600,21	
		ED	5.900,00	
Uso Mayoritario	<i>Industrial Productivo cat 3ª y 4ª y Almacenaje</i>			
Usos Condicionados	<i>Comercial, Oficinas, Hostelero clase B cat. 1ª</i>			
Usos Complementarios	<i>Garaje categoría 3ª y 4ª</i>			
Usos Compatibles	<i>Dot Equipamientos Cat DEIS (excepto tratamiento de residuos y cementerios), Dot. Verdes</i>			
Usos Prohibidos	<i>Los retantes</i>			
Tipología	<i>Edificación industrial aislada y adosada</i>			
GESTIÓN	Determinaciones para la gestión	<i>Directa / Indirecta</i>		

AREA DE REPARTO: AR-14	
CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU DESARROLLO	<p>Deberá desarrollar sus sistemas generales viarios.</p> <p>Deberá pagar la parte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la aportación económica proporcional para la creación del nuevo depósito en el casco urbano y su correspondiente tubería de conducción. <p>Queda condicionado a la garantía:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la ejecución, o en su caso financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad. • de la ejecución, o en su caso financiación, de los sistemas generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de La Gineta.

3.3. JUSTIFICACIÓN DE UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

Los terrenos que conforman el AR-14 van a quedar conectados a través de las calles 1 y 2 con el polígono de Torobizzo, y conectados con el camino de servicio a través de las calles 3 y 4.

También queda bien resuelta la conexión con el futuro desarrollo del AR-13 a través de las calles 1, 2 y 3.

La plataforma del ferrocarril en el límite suroeste de los terrenos del AR-14 no será rebasable en este ámbito, pero sí en el ámbito del AR-13, al utilizarse el actual camino de servicio que cruza las vías con un paso elevado.

3.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVISTA.

El sector se ordena atendiendo a la necesidad de crear una gran manzana industrial que permita la implantación de las instalaciones industriales previstas por el promotor del PAU.

La mejora planteada respeta las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, manteniendo el límite propuesto en el POM y sin aumentar ni disminuir la superficie del AR-14.

La zona dotacional equipamiento se mantiene donde propone el POM y el dotacional de espacios libres se divide en dos zonas al no ser suficiente el que propone el POM entre las vías del ferrocarril y el sistema general viario.

Esto se debe a que el POM consideró como espacios libres la superficie que actualmente ocupa el entorno del camino público en su paso superior sobre las vías del ferrocarril y que en el PPM hemos definido como sistema general ferroviario existente afecto a su destino

Por tanto, el cambio propuesto radica en convertir las dos manzanas de suelo industrial en una sola de mayor tamaño que permita la construcción de naves de grandes dimensiones, necesarias para el tipo de industria que se pretende instalar.

Los Sistemas Generales previstos en el PPM son los siguientes:

- Sistema General Viario SGV₁₄ de 10.798,43 m².
- Sistema General de Reserva de Autovía SGI₁₄ de 5.970,18 m².
- Sistema General Ferroviario SGF₁₄ de 3.924,56 m².

Los Sistemas Locales previstos indicados en el PPM son los siguientes:

- Sistema Local de Zonas Verdes SLE₁₄ de 11.600,21 m².
- Sistema Local Viario SLV₁₄ de 16.153,20 m².
- Sistema Local de Equipamiento SLQ₁₄ de 5.900,00 m².
- Sistema Local de Infraestructura Eléctrica SLIE₁₄ Dde 42,50 m².
- Sistema Local de Infraestructura Hidráulica SLIH₁₄ de 890,81 m².

El cuadro comparativo entre la ficha del POM y la propuesta del PPM es el siguiente:

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

PARCELA	USO	SUPERFICIES m ² EN PPM	SUPERFICIES m ² EN FICHA POM
IN ₁₄	INDUSTRIAL Y ALMACENAJE	80.194,11	74.628,00
		EDIFICABILIDAD m ² t (PPM)	EDIFICABILIDAD m ² t (POM)
		72.714,09	74.628,00

SISTEMAS LOCALES.

PARCELA	USO	SUPERFICIES m ² EN PPM	SUPERFICIES m ² EN FICHA POM
SLE ₁₄₋₁	ZONA VERDE	7.404,38	
SLE ₁₄₋₂	ZONA VERDE	4.195,83	
TOTAL ZONAS VERDES		11.600,21	12.438
SLQ ₁₄	DOTACIONES	5.900,00	6.219
SLIH ₁₄	INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA	890,81	
SLIE ₁₄	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	42,50	
TOTAL DOTACIONES		6.833,31	6.219
SLV ₁₄	VIARIO	16.153,20	31.095
TOTAL SISTEMAS LOCALES		34.586,72	49.752

SISTEMAS GENERALES.

PARCELA	USO	SUPERFICIES m ² EN PPM	SUPERFICIES m ² EN FICHA POM
SGV ₁₄	VIARIO	10.798,43	10.632
SGL ₁₄	RESERVA AUTOVÍA	5.970,18	-
SGF ₁₄	EXISTENTE (F.F.C.C.)	3.924,56	-
TOTAL SISTEMAS GENERALES		20.693,17	10.632
SUPERFICIE TOTAL AR-14		135.474,00	135.012

3.5. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

3.5.1. VIARIO.

3.5.1.1. DEFINICIÓN VIARIO.

La red viaria de sistemas locales del ámbito del Plan Parcial ocupa una superficie total de 16.153,20 m².

Los tipos de secciones de calle diseñados se pueden ver en el plano de perfiles tipo y su detalle es el siguiente:

- **Tipo I: ancho 25 metros. (vial 1)**

Acera:	3,00 m.
Aparcamiento:	5,00 m.
Calzada:	8,00 m.
Aparcamiento:	5,00 m.
Acera:	2,50 m.
Reserva infraestructuras	1,50 m.

- **Tipo II: ancho 18 metros. (vial 2)**

Acera:	3,00 m.
Aparcamiento:	5,00 m.
Calzada:	8,00 m.
Acera:	2,00 m.

- **Tipo III: ancho 18 metros. (vial 3,4)**

Acera:	2,50 m.
Aparcamiento:	2,50 m.
Calzada:	8,00 m.
Aparcamiento:	2,50 m.
Acera:	2,50 m.

3.5.1.2. JUSTIFICACIÓN VIARIO.

La previsión de plazas de aparcamiento con carácter público a localizar en espacios anejos al viario viene dictada por el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU en número equivalente al 50% como mínimo de las prevista con carácter privado en el sector. Al tratarse de un sector de uso global industrial, es exigible una plaza de aparcamiento privado por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, en el caso de este sector será $72.714,09 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 364$ plazas de aparcamiento privado. Por lo tanto, se deben situar en espacios públicos anejos al viario un mínimo del 50% de estas, o sea 182 plazas. El Plan Parcial se ha diseñado con una previsión de 413 plazas de aparcamiento situadas en línea y en batería en bandas anejas al viario, por lo que se encuentra cumplida la exigencia del Reglamento de Planeamiento.

Se cumple la reserva de plazas de aparcamiento:

	Edificabilidad máx	Mínimo plazas aparc	Plazas en el P.P.M.
AR-14	72.714,09 m ²	182	413

De los cuales al menos el 2,5 % serán aptas para personas con movilidad reducida: $413 \times 0,025 = 10,3$ por lo que se habilitarán 11 plazas, tal y como se muestra en el plano O-6.8.

3.5.2. ZONAS VERDES.

3.5.2.1. DEFINICIÓN ZONAS VERDES.

El artículo 24 del Reglamento de Planeamiento dispone que las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

- a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso, y recorrido peatonal o faltas de centralidad.
- b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- d) Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

De conformidad con estos requisitos y con el condicionante de ubicación que propone el POM de La Gineta se han diseñado las dos zonas verdes en el presente Plan Parcial de Mejora, mejorando en centralidad respecto al propuesto en el POM.

Por las condiciones de soleamiento y por la capacidad vegetal del propio terreno, la ubicación es propicia para la plantación de especies vegetales que junto con el mobiliario urbano y ajardinamiento se desarrollan en el Proyecto de Urbanización.

3.5.2.2. JUSTIFICACIÓN ZONAS VERDES.

La situación y geometría de las zonas verdes responde a las previsiones del POM.

Según el TRLOTAU en su artículo 31 y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla en su artículo 22, los estándares de calidad para sectores de suelo urbanizable de uso global industrial establecen la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, en un mínimo del 15% de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Las dos zonas verdes previstas en este Plan Parcial cumplen perfectamente con el estándar:

	Superficie neta m ²	TRLOTAU	Plan Parcial de Mejora
AR-14	114.780,84	$10 / 100 = 11.478,08 \text{ m}^2$	11.600,21 m ²

Cumplen, a su vez, con los requisitos dimensionales establecidos por el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose clasificar como "jardín" el Espacio Libre 2, al tener una superficie mayor de 1.000 m² y un diámetro inscrito mayor de 30 metros y de "barrera" el Espacio Libre 1, al poder inscribirse un diámetro mayor de 10 metros y ajardinarse con un mínimo de 100 árboles de porte alto por hectárea.

	Superficie	Diámetro
EL-1 (barrera)	7.404,38 m ²	> 10 m
EL-2 (jardín)	4.195,83 m ²	> 30 m
TOTAL AR-14	11.600,21 m ²	

3.5.3. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTO.

3.5.3.1. DEFINICIÓN EQUIPAMIENTOS.

El Plan Parcial de Mejora prevé varias parcelas destinadas para dotaciones públicas de equipamiento:

- **SLQ₁₄: 5.900,00 m².**
Se ha situado en la ubicación que contempla el POM de La Gineta. Tiene fachada a la calle 1 y a la calle 4, además de ser colindante con el espacio libre EL-1 y con parcelas industriales del contiguo polígono industrial de Torobizco. Está parcialmente afectada por la línea límite de edificación de la zona de protección del ferrocarril. Se califica como equipamiento de contingencia.
- **SLIH₁₄: 890,81 m².** Es la parcela dotacional con destino infraestructura hidráulica. Se encuentra situada en la zona limítrofe con la vía de ferrocarril y en la equina sureste de la actuación. Dará servicio a toda la actuación, almacenando las aguas de tormenta. Se ve parcialmente afectada por la línea de edificación de la zona de protección ferroviaria, estando toda la instalación prevista fuera de la mencionada línea. Se califica como equipamiento de uso infraestructuras-servicios urbanos Ciclo Hidráulico.
- **SLIE₁₄: 42,50 m².** Se sitúa junto a la parcela dotacional de destino infraestructura hidráulica y el sistema local zona verde 1, con fachada a la calle 1. Destinado a albergar un centro de transformación de energía eléctrica. Se califica como equipamiento de uso infraestructuras-servicios urbanos Instalaciones Eléctricas.

3.5.3.2. JUSTIFICACIÓN EQUIPAMIENTOS.

Según el TRLOTAU en su artículo 31 y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla en su artículo 22, los estándares de calidad para sectores de suelo urbanizable de uso global industrial establecen la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, en un mínimo del 15% de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales, destinándose un tercio de dicha reserva a equipamientos.

SLQ ₁₄	5.900,00 m ²	
SLIH ₁₄	890,81 m ²	No computa
SLIE ₁₄	42,50 m ²	No computa

	Superficie neta m ²	TRLOTAU	Plan Parcial de Mejora
AR-14	114.780,84	5 / 100 = 5.739,04 m ²	5.900,00 m ²

3.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA LA MANCHA Y LA ORDEN TMA/851/2021.

El Plan Parcial de Mejora contempla las determinaciones que establece la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha, así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, que desarrolla la Ley anterior.

En particular, se ha tenido en cuenta lo especificado en el art. 4, punto 1. de la Ley 1/1994, en el que se determina que en los instrumentos de planeamiento deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad.

Estas determinaciones se desarrollan en el Capítulo II (Disposiciones sobre la Accesibilidad Urbanística) y el Anexo I (Normas de Accesibilidad Urbanística) del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, que también se contemplan en el presente Plan Parcial.

En particular, son de aplicación en este Plan Parcial los siguientes artículos del Anexo I:

- Art. 1.1. los itinerarios peatonales previstos son accesibles, cumpliendo en todos sus puntos los requisitos allí establecidos
- Art. 1.2. de elementos de urbanización accesibles, en lo relativo a vados accesibles y pasos de peatones accesibles.
- Art. 1.2.6. de aparcamientos accesibles en cuanto a las dimensiones necesarias y señalización de los mismos.
- Art. 1.3. de mobiliario urbano accesible

Todas estas circunstancias se justifican con detalle en el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las plazas de aparcamiento accesibles se han previsto 13 unidades, que supone una plaza por cada 31 disponibles, al ser 413 plazas las existentes en vía pública. (Plano O-6.8)

3.7. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

El Plan Parcial de Mejora prevé una única unidad de ejecución.

4. CUADROS RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

4.1. CUADRO DE SUPERFICIES DEL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO.

NUEVAS SUPERFICIES REALES	
Superficie bruta (Sb)	131.549,45 m ²
Superficie sistemas generales existentes (SGEx)	3.924,56 m ²
Superficie sistemas generales internos (SGInt)	16.768,61 m ²
Superficie neta (Sn)	114.780,84 m ²
Sistemas generales exteriores adscritos (SGAds)	0,00 m ²
Superficie total del sector (St) = Sb+SGAds	135.474,01 m ²

*

APROVECHAMIENTO TIPO (At)	0,552751
Aprovechamiento lucrativo máximo	72.714,09 m ² utc

4.2. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO POR PARCELAS.

PARCELA	SUPERFICIE m ²	K edif	Edificabilidad m ² t
IN ₁₄	80.194,11	0,90673	72.714,09

4.3. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SUELO DOTACIONAL.

4.3.1. DOTACIONAL ZONAS VERDES.

	Superficie
SLV ₁₄ -1	7.404,38 m ²
SLV ₁₄ -2	4.195,83 m ²
TOTAL AR-14	11.600,21 m ²

4.3.2. DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS.

SLQ ₁₄	5.900,00 m ²
-------------------	-------------------------

4.3.3. DOTACIONAL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.

SLIE ₁₄	42,50 m ²
--------------------	----------------------

4.3.4. DOTACIONAL Balsa de tormenta.

SLIH ₁₄	890,81 m ²
--------------------	-----------------------

Albacete, abril de 2024



José Tomás Robles Descalzo
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

ORDENANZAS

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO Y ÁMBITO.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso en el ámbito del AR-14 delimitado en el Plan Parcial de Mejora.

1.2. INTERPRETACIÓN.

Las normas y documentos gráficos de este Plan Parcial de Mejora se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de este plan expresados en el correspondiente apartado de la Memoria.

En la interpretación del Plan Parcial prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos y a la mejora de los espacios libres.

1.3. NORMATIVA SUPLETORIA.

En todo aquello no previsto por estas ordenanzas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del sector que delimita el Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas y Normas Urbanísticas del P.O.M. de La Gineta.

También se estará a lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal, concretamente al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero de 2023, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos incluidos en el ámbito del AR-14 delimitado en el Plan Parcial de Mejora pasarán a tener la calificación de Suelo Urbano una vez aprobado el Plan Parcial, y la manzana industrial y la parcela dotacional que se configuran adquirirán la condición de solar mediante la implantación de los servicios urbanísticos que desarrolle el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación del suelo ordenado por el presente Plan Parcial de Mejora, según los usos admisibles y sin perjuicio de las compatibilidades admitidas, se compone de Suelo Industrial y Suelo Dotacional.

2.3. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

La delimitación del Plan Parcial de Mejora coloca a los terrenos en situación de reparcelación, en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en la vía administrativa de la operación reparcelatoria.

2.4. ESTUDIOS DE DETALLE.

No se admite la redacción de Estudios de Detalle.

2.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El AR-14 consta de una única unidad de actuación. Para la ejecución material de las obras previstas en este Plan Parcial de Mejora se ha redactado un Proyecto de Urbanización que comprende todas las obras necesarias.

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1. SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS.

A efectos de estas Ordenanzas, el presente Plan Parcial se remite a las determinaciones que para cada caso establece el POM de La Gineta.

3.2. INDUSTRIA AISLADA (IA).

3.2.1. DEFINICIÓN.

Regula la edificación de la parcela:

IN₁₄

Se trata de una única manzana destinada a la actividad industrial.

PARCELA	SUPERFICIE m ²	K edif	Edificabilidad m ² t
IN ₁₄	80.194,11	0,90673	72.714,09

3.2.2. CLASIFICACIÓN.

1. Grado INDUSTRIAL: Industrial productivo e industrial almacenaje: parcela IN₁₄

3.2.3. DETERMINACIONES DE VOLÚMEN.

- a) Parcela mínima edificable:

Se establece en 15.000 m² y con la obligación de dar fachada forzosamente a viario rodado.

- b) Retranqueo mínimo:

5 metros frontal y lateral.

- c) Altura máxima:

10 metros para el bloque representativo en el frente de fachada.

La altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 metros y a 20 metros el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima resultara de aplicar un coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela industrial de 0,90673 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

e) Alineaciones y rasantes:

Serán las especificadas en el Plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial de Mejora, incluyéndose los chaflanes que vengan especificados en el mismo.

Para el resto de condiciones se estará a lo dispuesto para la Norma Zonal IN: INDUSTRIAL del POM de La Gineta en todo lo que no contradiga las determinaciones anteriores.

3.2.4. DETERMINACIONES DE LOS USOS.

INDUSTRIAL

a) Uso cualificado:

INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP) Categoría 3ª y 4ª

INDUSTRIAL ALMACENAJE (IA) en todas sus categorías

b) Usos condicionados:

Comercial (TC), Oficinas (TO), Hostelero (TH) clase B categoría 1ª

c) Usos complementarios:

Garaje (DC) Categoría 3ª y 4ª

d) Usos compatibles:

Dotacional Equipamientos categoría de Infraestructuras-Servicios Urbano excepto tratamiento de residuos y cementerios, Espacios Libres y Zonas Verdes.

e) Usos prohibidos: los restantes

3.3. SUELO DE USO DOTACIONAL PÚBLICO. ZONAS VERDES.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Zonal EZV: EQUIPAMIENTO ZONA VERDE del POM de La Gineta

3.4. SUELO DE USO DOTACIONAL PÚBLICO. EQUIPAMIENTO.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Zonal ED: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL del POM de La Gineta

3.5. SUELO DE USO INFRAESTRUCTURAS.

Se corresponden con los espacios reservados para el centro de transformación de energía eléctrica (SLIE sistema local de infraestructura eléctrica), y la parcela destinada a la balsa de tormenta de aguas pluviales (SLIH sistema local de infraestructura hidráulica).

La parcela SLIE tendrá un uso exclusivamente para la instalación de centro de transformación de la energía eléctrica.

En la parcela SLIH se instalará la balsa de retención excavada a cota inferior a la rasante y deberá estar vallada.

4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1. DEMOLICIONES.

No existen construcciones en el ámbito de la actuación.

4.2. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Consta el capítulo de dos unidades fundamentales:

a) Excavación, tanto de residuos de la construcción, que se localizan en un área concreta y que llegan a encontrarse en espesores de 3 metros, como del desbrozado previo y la excavación en tierras, necesaria para conseguir las rasantes previstas con la inclusión del paquete del firme. La capa de tierra vegetal presenta, según el estudio geotécnico, un espesor de 20 cm.

b) Terraplenado mediante suelo adecuado, previo compactado y perfilado de caja. Con el fin de conseguir una explanada E3 se estabilizará el terreno con cemento en sus 30 cm. de coronación.

4.3. PAVIMENTACIÓN.

Para el uso de las calzadas se define un tipo de tráfico acorde a la actividad industrial que se espera:

Tráfico T31

Para tráfico T31 y explanada E3 se selecciona del Catálogo de Firmes de la Instrucción la **Sección 3131**, de 41 cm de espesor y que está constituida por las siguientes capas por orden descendente:

- Capa de rodadura de 3 cm de mezcla bituminosa en caliente de granulometría discontinua BBTM 11B tipo drenante, con betún modificado BM-3b 55/70.
- Capa intermedia de 5 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo AC-22 BIN 50/70 S.
- Capa base de 8 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo AC-32 BASE 50/70 G.
- Base Granular de 25 cm de zahorra artificial.

Entre el firme asfáltico y el aparcamiento se utilizará bordillo de hormigón bicapa achaflanado tipo A1 de 14x20 cm.

La pavimentación del aparcamiento será de hormigón HA-25/P/20/X0 en un espesor de 20 cm con terminación semipulida. Incorporará un mallazo de acero de 30x30x6 para evitar fisuración.

Entre el aparcamiento y el acerado se utilizará bordillo de hormigón bicapa tipo C7 de 20x22 cm.

El acerado será de hormigón semipulido con adición de polvo de cuarzo coloreado, de 10 cm de espesor, con mallazo de acero de 30x30x6 para evitar fisuración.

Como encofrado perdido del hormigón del acerado se utilizará un bordillo monocapa tipo A2 de 10x20 cm situado dentro de la parcela que podrá ser eliminada cuando se realice el cerramiento de las parcelas.

SECCIONES TIPO.

En el plano O-5 Alineaciones y rasantes se determina la definición geométrica del trazado en planta, referida a puntos singulares. En el plano O-4 se grafian las secciones tipo del viario.

Las secciones de la red viaria están compuestas de tres elementos básicos: calzada, acera y aparcamiento superficial a uno o dos lados de la calzada.

Las secciones tipo establecidas para la red viaria son las siguientes:

- **Tipo I: ancho 25 metros. (vial 1)**

Acera:	3,00 m.
Aparcamiento:	5,00 m.
Calzada:	8,00 m.
Aparcamiento:	5,00 m.
Acera:	4,00 m.

- **Tipo II: ancho 18 metros. (vial 2)**

Acera:	3,00 m.
Aparcamiento:	5,00 m.
Calzada:	8,00 m.
Acera:	2,00 m.

- **Tipo III: ancho 18 metros. (vial 3,4)**

Acera:	2,50 m.
Aparcamiento:	2,50 m.
Calzada:	8,00 m.
Aparcamiento:	2,50 m.
Acera:	2,50 m.

4.4. RED DE SANEAMIENTO.

Se proyecta un sistema separativo para la recogida de las aguas pluviales y residuales que se generan en la urbanización.

Se ha diseñado una red de aguas pluviales que recoge las aguas de las parcelas y del viario y lo conduce a la balsa de tormenta, que se sitúa en la zona más baja de toda la actuación, en las cercanías de las vías del ferrocarril y pegando al polígono de Torobizco. En la actualidad hay dos balsas similares situadas en los polígonos de Garysol y Torobizco que funcionan sin problemas, ya que los terrenos situados bajo ellos tienen suficiente capacidad drenante como para que las aguas recogidas tras las lluvias se infiltren a los pocos días.

Las conducciones de aguas pluviales a instalar estarán formadas por tuberías de PVC corrugado de diámetros 315, 400, 500, 600 y 800 mm además de 200 mm para la ejecución de las acometidas.

La recogida de las aguas se efectúa mediante imbornales formados por arquetas de hormigón 40x100x70 cm con marco y rejilla de fundición, colocados en los viales en la línea de aguas y acometerán a los pozos mediante tubería de PVC Ø 200 mm.

El punto de vertido de la red de aguas residuales se localiza en el pozo de la red existente en el cruce de las calles labradores y albañiles, según las indicaciones hechas por Gestagua, empresa que gestiona las aguas en el término de La Gineta. Desde allí las aguas llegarán a la depuradora que da servicio al polígono de Torobizco.

Se ha realizado el estudio de pendientes teniendo en cuenta que el Sector AR-13 colindante verterá sus aguas residuales en la red aquí definida, con lo que se garantiza que las profundidades y las pendientes de la futura red del AR-13 serán aceptables.

Las conducciones a instalar en el interior estarán formadas por tuberías de PVC corrugado de diámetros 315 mm, pues las aguas negras generadas dentro del polígono no serán importantes.

Al instalarse una red separativa en la urbanización es importante cuidar que, en la ejecución de la obra de urbanización y en las obras de construcción de la industria, las aguas pluviales de las parcelas sean reconducidas a las arquetas que se conectan a la red de aguas pluviales, acometiendo únicamente a la red de aguas negras las aguas residuales propias de la industria y del uso sanitario.

Se colocan pozos de registro de hormigón de 1 metro de diámetro interior provistos de marco y tapa de fundición de hierro y arquetas domiciliarias para cada una de las parcelas industriales que acometerán a los pozos mediante tubería de PVC Ø 200.

Los colectores se instalarán en zanjas abiertas al efecto, que mantendrán las pendientes definidas en los perfiles longitudinales, se colocarán sobre cama de arena de 10 cm de espesor y se cubrirán con la misma arena hasta 20 cm por encima de la arista superior de la tubería. Posteriormente se rellenará el resto de la zanja con los materiales procedentes de la excavación compactados al 98% del próctor modificado.

Se realizarán acometidas domiciliarias a las parcelas mediante arquetas de fábrica de ladrillo de 40x40cm con tapa de fundición dúctil norma EN-124 y que se colocarán en las aceras para poder supervisar los vertidos.

4.5. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La red de agua potable está gestionada en el municipio por la empresa Gestagua.

La nueva red de abastecimiento estará formada por conducciones de PVC orientado de 110 mm de diámetro, que formará un anillo alrededor de la manzana industrial y se conectará a la red existente a través de las calles 1 y 2. Estos dos puntos de conexión se encuentran en los cruces de la calle 1 y 2 con la calle Labradores, de manera que en caso de avería se pueda cortar cualquier tramo sin comprometer el suministro.

Las conducciones se instalarán bajo las aceras realizándose las acometidas mediante tubería de polietileno de 63 mm de diámetro.

Se han colocado seis hidrantes para la protección contra incendios con dos salidas de

70 mm que se ubican sobre aceras y distribuidos de manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea mayor de 200 metros.

Se han previsto en los puntos de ramificación las válvulas en número suficiente para poder aislar tramos de la red en caso de averías. Las válvulas de corte y maniobra serán de compuerta, cierre elástico y de fundición dúctil para todos los diámetros.

Las tuberías se instalarán bajo acera en zanja de 60 cm. de ancho y dejando un recubrimiento de 60 cm. desde la clave de la conducción al nivel de acera. Se instalarán sobre lecho de arena y se cubrirán del mismo material 10 cm. por encima de la clave. El resto de zanja se rellenará con material de la excavación compactadas por tongadas no superiores a 20 cm.

Los hidrantes contra incendios tendrán entrada de 100 mm y dos salidas de 70 mm, de acuerdo con la norma NBE-CPI-91 (Art. 2.4), se ubican sobre aceras en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea mayor de 200 m.

Las tuberías se instalarán bajo acera en zanja de 57 cm. de ancho para los diámetros de 100 y 200 mm y dejando un recubrimiento de 60 cm. desde la clave de la conducción al nivel de acera. Se instalarán sobre lecho de arena y se cubrirán del mismo material hasta 30 cm. por encima de la clave. El resto de zanja se rellenará con tierra procedente de la excavación compactada por tongadas no superiores a 20 cm.

Las válvulas de corte y maniobra serán de compuerta, cierre elástico y de fundición dúctil, según exigencia de los Servicios de Aguas Municipales. Las arquetas dispondrán de tapa de fundición dúctil norma EN-124.

Las acometidas a las parcelas se realizarán mediante arquetas de 40x40cm con tapa de fundición dúctil norma EN-124, que quedarán instalados en las aceras.

4.6. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA.

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE 20 KV.

Para dotar de suministro eléctrico a la actuación urbanística objeto del presente proyecto, se instalará una línea subterránea de doble circuito de 20 KV de 25 metros de longitud que unirá el anillo de la compañía suministradora, con el centro de seccionamiento a instalar con tres celdas telemandadas y motorizadas en configuración 3L.

La línea de doble circuito tendrá origen en dos empalmes con la línea Tarazona de la ST Albacete, en su tramo subterráneo de llegada al CR Pgno ind Garisol (903704420) y final en el centro de seccionamiento telemandado a instalar.

- Los conductores a instalar serán HEPRZ1 12/20 kV 2 (3x1x240) mm² Al
- La canalización será subterránea bajo tubo sobre lecho de arena u hormigón.
- Tendrá una longitud de 25 m.
- Este circuito será cedido a la compañía suministradora I-DE una vez cumplido todos los requisitos.

CENTRO DE SECCIONAMIENTO

Para dotar de suministro eléctrico a la parcela industrial se instalará un centro de

seccionamiento, el cual será el inicio de una línea subterránea de 20 kV particular.

El Centro de Seccionamiento, tipo compañía, objeto de este proyecto tiene la misión de suministrar energía, sin necesidad de medición de la misma. La línea subterránea de 20 KV de doble circuito LA1, energizará dicho centro de seccionamiento, del cual saldrá la línea subterránea de 20 KV particular hasta el centro de transformación de abonado ubicado en la parcela industrial.

Dicho centro será de hormigón prefabricado, irá en superficie y estará dotado de dos celdas 20 KV para entrada de la línea 20 kV Tarazona y celda de salida de línea hacia el centro de transformación del cliente y equipos de protección de servicios auxiliares.

El centro tendrá acceso libre desde la vía pública. De acuerdo con la actual reglamentación, dicho centro de seccionamiento telemandado que da continuidad a la línea i-DE, debe ser cedido a la empresa eléctrica, realizándose la operación de los interruptores desde el Despacho de Operación de i-DE.

El centro de seccionamiento albergará 3 celda de línea, siendo la alimentación de BT externa al CT. En este centro no se contempla la instalación de transformadores de potencia.

La parte superior de la envolvente prefabricada quedará libre de todo obstáculo para su posible apertura para la inserción y retirada de la aparamenta.

LINEAS SUBTERRÁNEAS DE BAJA TENSIÓN

La tensión de suministro en baja tensión será de 0,4 KV y 50 HZ

El conductor a emplear cumplirá con lo especificado en la norma: NI 56.37.01, cables unipolares XZ1 con conductores de aluminio para redes subterráneas de Baja tensión.

Las líneas serán de las siguientes características:

XZ1 0,6/1kV 3x1x240 + 150 Al NI 56.37.01

Las canalizaciones para la instalación de las líneas se realizarán bajo tubo en asiento de arena u hormigón. Dichas líneas discurrirán desde el cuadro de distribución de baja tensión ubicado en un centro de transformación existente hasta las CGP a instalar en las parcelas de urbanización.

PROGRAMA DE NECESIDADES

Para el dimensionado de las instalaciones se ha obtenido la potencia demandada según el REBT en la ITC-BT-10 y MT 2.80.12.

Para dotar de suministro eléctrico a las zonas verdes se ha estimado una potencia de 2W /m².

En las necesidades de potencia de la presente urbanización existen dos particularidades:

- En la parcela de uso industrial, al conocer el consumo de la industria, se tomará el valor real (630 kW) para el cálculo de las instalaciones.

- En la parcela de uso Dotacional, se estima una previsión de potencia de 100 kW.

Parcelas	Potencia prevista (kW)	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Uso
INDUSTRIA	630,00	80.194,11	72.714,09	INDUSTRIAL
SLE-1	15,00	7.446,66		Z. VERDE
SLE-2	9,00	4.195,83		Z. VERDE
SLQ	100,00	5.900		DOTACIONAL
SLV-14	15,000	-	-	VIALES
Potencia Total	769,00			

4.7. ALUMBRADO PÚBLICO.

VIAL 1-3-4

Para la iluminación de estos viales se ha utilizado una disposición bilateral al tresbolillo, con luminarias PRILUX AVATAR 24L 72/74,6 W 740 VA00K0M 8N CMR, sobre columnas JOVER AB-13 de 9 ml de altura separadas 40 m.

VIAL 2

Para la iluminación de este vial se ha utilizado una disposición unilateral, con luminarias PRILUX AVATAR 24L 96 W 740 VA00K0M 8N CMR, sobre columnas JOVER AB-13 de 9 ml de altura separadas 29 m.

ZONAS VERDES

Para la iluminación de la zona verde 2 se instalarán luminaria PRILUX IRCANA 32 L 730 VA00KM 8N DA CMR en columnas ATP ATLAS PLUS-M de 4 ml de altura.

La previsión de potencia demandada por la instalación de alumbrado se realizará siguiendo las indicaciones de ITC-BT09.

El número total de luminarias de la instalación será:

Luminaria Tipo I: 44 unidades, PRILUX AVATAR 72/74,6W

Luminaria Tipo II: 16 unidades, PRILUX AVATAR 96W

Luminaria Tipo III: 10 unidades PRILUX IRCANA 32

4.8. REDES DE TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES.

La red de telefonía está gestionada por la empresa TELEFÓNICA, S.A., cuyas normas han sido tenidas en cuenta para la redacción del presente documento.

La red se ha diseñado en estrecho contacto con el servicio de planificación de la empresa telefónica, que será la encargada de gestionar la red una vez construida

La red está formada por un prisma de hormigón de 6 tubos de PVC de 63 mm. de diámetro a situar bajo el acerado.

Las arquetas a utilizar son de tipo D y DM, normalizadas por la compañía, registrables, colocadas en las aceras, que sirven para hacer cambios de dirección, derivaciones o

ramificaciones. Se instalarán prefabricadas con tapas homologadas de la compañía, según detalles expresados en planos suministrados por la compañía. Los conductores accederán a las arquetas mediante huecos dejados al efecto en las mismas a distancias normalizadas.

La red tendrá dos puntos de conexión, uno en el polígono de Garysol y otro en el polígono de Torobizco, que se unirán a través de la red a instalar bajo el camino de servicio.

4.9. RED DE GAS.

El suministro de gas lo va a realizar la empresa Nedgia desde la red que tiene en el polígono Industrial de Campollano de Albacete. Puesto que esa acometida constará de un proyecto independiente desarrollado por la propia compañía de gas, en este proyecto tan solo se contempla la construcción del tramo de canalización que discurre dentro de los límites de la urbanización.

Se proyecta el suministro de gas a media presión B (entre 0,4 y 4 bares) a la parcela industrial, mediante canalización con tubería de POLIETILENO SDR-11 de 200 mm de diámetro bajo el acerado.

Las válvulas de derivación funcionarán como llave general de corte y se situarán junto al punto de enganche en el lugar fijado por la compañía e indicado en los planos. Se dispondrán en arquetas normalizadas por la compañía con tapa de fundición dúctil, igualmente normalizada.

Las conducciones de polietileno con las que se realiza la distribución general se alojarán en una zanja de 0.50 metros de ancho y 1.20 m de profundidad, sobre cama de arena de río de 15 cm. de espesor y recubierta por el mismo material hasta 30 cm por encima de la generatriz superior de la tubería. El relleno de la zanja se completará con material procedente de la excavación exento de árido mayor de 10 mm., compactado en tongadas de 30 cm.

El Agente Urbanizador se compromete a realizar las obras complementarias a las que figuran en los planos con el fin acometer en el punto de conexión indicado por la compañía suministradora.

4.10. SEÑALIZACIÓN.

Durante la ejecución de las obras se procederá a una señalización provisional y una vez ejecutada se señalará horizontalmente conforme a la norma IC 8.2, la señalización vertical se hará conforme a la norma IC 8.1, se colocarán señales de STOP, Ceda el paso, direcciones prohibidas, sentido obligatorio, etc., y carteles informativos.

La señalización vertical será de aluminio, reflectante clase RA3 y la altura libre mínima de las señales verticales será de 2,10 m.

Se colocará la señalización marcada en los planos, tanto vertical como horizontal.

Se han previsto pasos peatonales con pintura reflectante en bandas de 0,5x5m., con señalización vertical, bordillo rebajado y acera de botón de 20x20 cm.

4.11. ZONAS VERDES.

Ocupan un total de 11.600,21 m², ubicadas en dos áreas. Actualmente se encuentran sin masa vegetal por lo que está prevista la plantación de arbolado diverso y la instalación de mobiliario urbano.

De forma general, las dos zonas, estarán formadas por dos modelos.

- El primero, situado entre la calle 1 y la vía del ferrocarril, tiene como objeto crear una barrera visual y acústica con la infraestructura férrea, y por su forma alargada se le ha dotado de un paseo en toda su longitud, al que se puede acceder desde la calle 1 por varios puntos de entrada.
- El segundo, que se localiza entre las calles 2 y 4 y actual polígono de Torobizco, creará un jardín con áreas de estancia y vegetación.

Para el arbolado en alineaciones en las calles 1 y 2 se han seleccionado una especie de sombra, el platanus acerifolia, con un tamaño mediano-grande, que se adapta bien a las condiciones técnicas del proyecto y al resto de especificaciones municipales y normativas. En cuanto al arbolado en las dos zonas verdes, y con ánimo de que exista variedad, se proponen las siguientes especies.

- Ulmus minor
- Celtis australis
- Pistacea atlántica
- Ácer monspessulanum
- Pyrus pyraster
- Fraxinus ornus
- Juníperus turífera
- Eleagnus angustifolia
- Pinus pinea
- Cedrus líbani
- Cupressus sempervirens
- Quercus faginea
- Sorbus aucuparia
- Sorbus doméstica
- Populus alba
- Tamarix gállica
- Taxus baccata
- Juníferus oxicedrus
- Laurus Nóbilis.

Albacete, abril de 2024



José Tomás Robles Descalzo
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

PLANOS

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

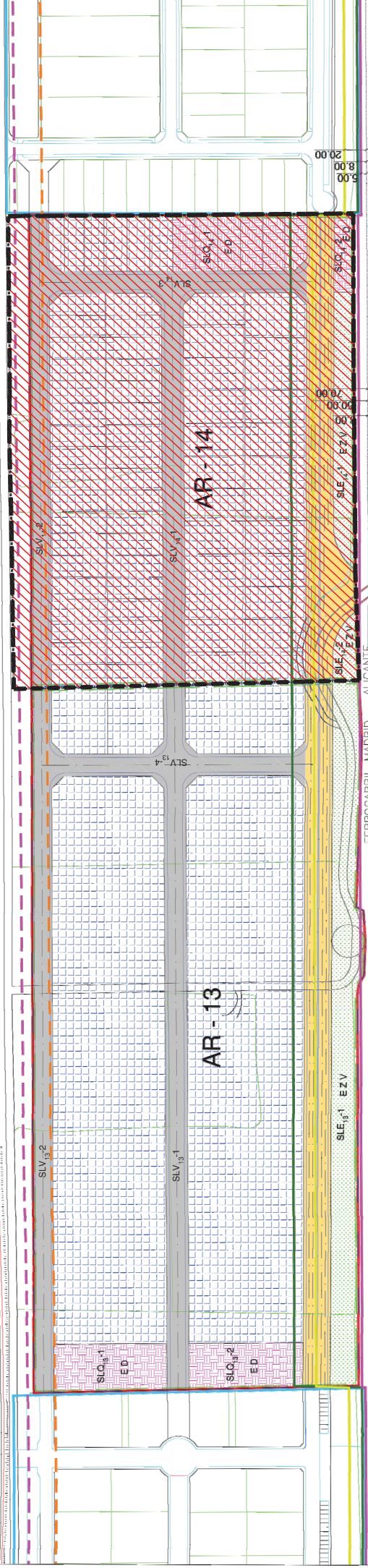
- I-1 SITUACION DE LOS TERRENOS EN LA ORDENACION URBANISTICA
- I-2 ESTRUCTURA CATASTRAL DE LOS TERRENOS
- I-3 TOPOGRAFIA DE LOS TERRENOS
- I-4 USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACION Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- I-5 ORDENACION ESTRUCTURAL DEL AR-14 Y DE SU ENTORNO DEFINIDA EN EL POM
- I-6 AFECCIONES FISICAS Y JURIDICAS QUE INFLUYEN EN LA ORDENACION

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O-1 CALIFICACION DE LOS TERRENOS
- O-2 DOTACIONES PUBLICAS
- O-3 COMPARATIVO DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA DEL POM
- O-4 SECCIONES TIPO DEL VIARIO
- O-5 ALINEACIONES Y RASANTES
- O-6.1 REDES DE SERVICIOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- O-6.2 REDES DE SERVICIOS. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
- O-6.3 REDES DE SERVICIOS. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES
- O-6.4 REDES DE SERVICIOS. TELECOMUNICACIONES
- O-6.5 REDES DE SERVICIOS. ENERGIA ELÉCTRICA
- O-6.6 REDES DE SERVICIOS. ALUMBRADO PÚBLICO
- O-6.7 REDES DE SERVICIOS. SUMINISTRO DE GAS

A - 31 - AUTOVÍA DE LEVANTE

A - 31 - AUTOVÍA DE LEVANTE

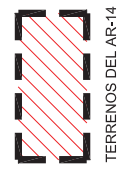


Camino

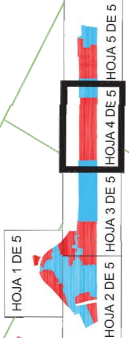
FERROCARRIL MADRID - ALCÁZAR

NORMAS ZONALES: USOS PORMENORIZADOS	
S.U.-2	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
S.U.-3	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
S.U.-4	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
S.U.-5	RESIDENCIAL MANZANA CERRADA
TER	TERCIARIO COMERCIAL Y HOTELERO
I.IN	INDUSTRIAL ALMACENAJE Y PRODUCTIVO
E.ID	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS
E.Z.V	DOTACIONAL ZONAS VERDES
TRA	ACTUACIÓN EN RÉGIMEN TRANSITORIO
ALINEACIONES	
	ALINEACIÓN CONSTRUCCIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

DELIMITACIÓN	
—	LÍMITE DE SUELO URBANO
—	LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE
—	LÍMITE DE ÁREA DE REPARTO
—	LÍMITE DE SECTOR
—	LÍNEA DE SERVIDUMBRE AUTOVÍA
—	LÍNEA DE EDIFICACIÓN AUTOVÍA
—	LÍNEA SERVIDUMBRE FERROCARRIL
—	LÍNEA EDIFICACIÓN FERROCARRIL
—	LÍNEA PROTECCIÓN FERROCARRIL
—	LÍNEA PROTECCIÓN CEMENTERIO
SISTEMAS LOCALES	
—	SISTEMA LOCAL VARIOS Nº K DEL ÁREA DE REPARTO (INDICADO EN EL PLANO 4.1) (TODOS SIEMPRE LA TERCERA HOJA)
—	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y Z. VERDES Nº K DEL ÁREA DE REPARTO
—	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO Nº K DEL ÁREA DE REPARTO



TERRENOS DEL AR-14



PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA

PLANO Nº: **I-1**

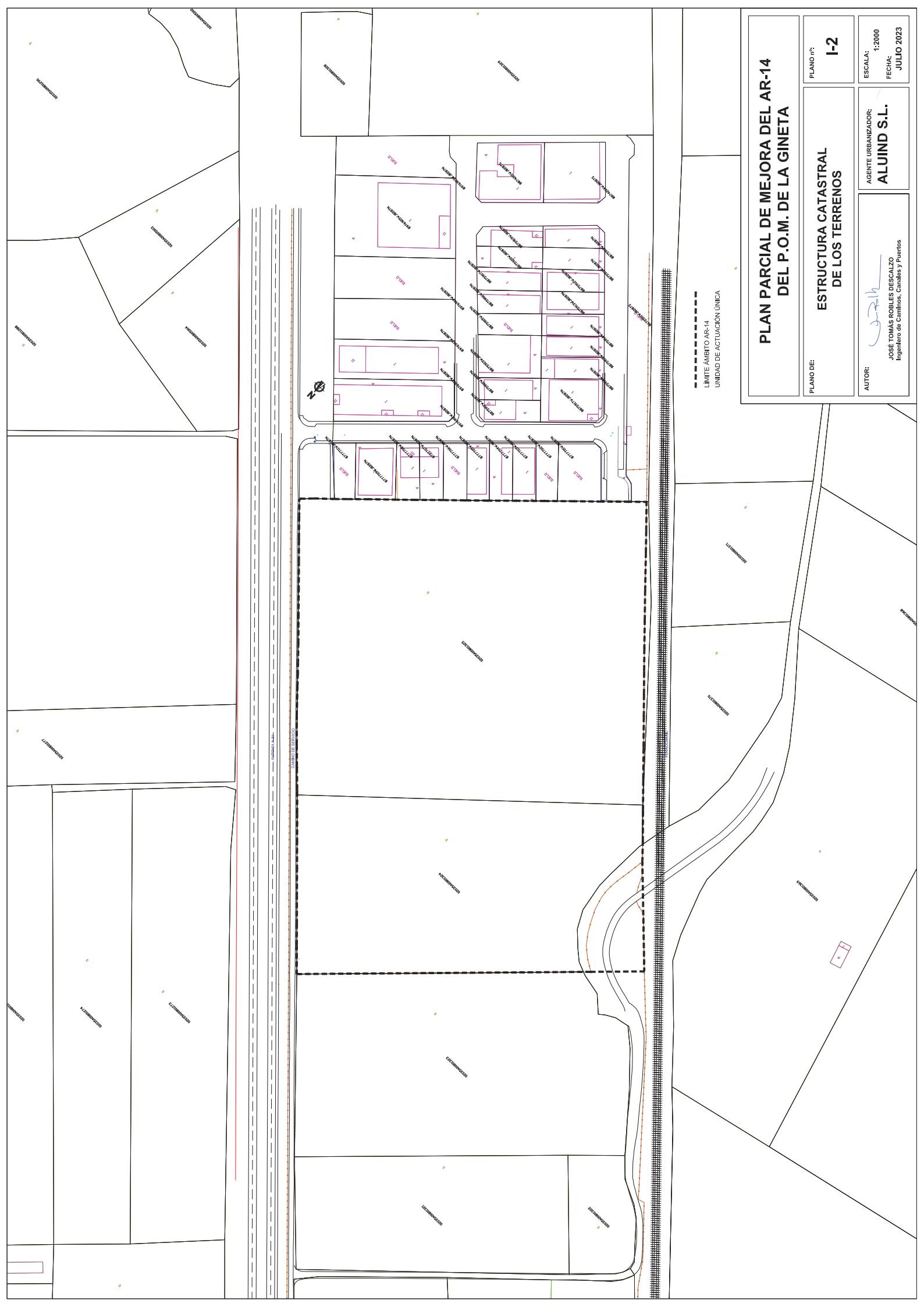
ESCALA: 1:2500

FECHA: JULIO 2023

AGENTE URBANIZADOR: **ALUIND S.L.**

AUTOR: *[Signature]*
JOSE TOMÁS ROBLES DESCALZO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

PLANO DE: **SITUACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**



**PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14
DEL P.O.M. DE LA GINETA**

PLANO N°:

I-2

ESCALA:

1:2000

FECHA:

JULIO 2023

ESTRUCTURA CATASTRAL
DE LOS TERRENOS

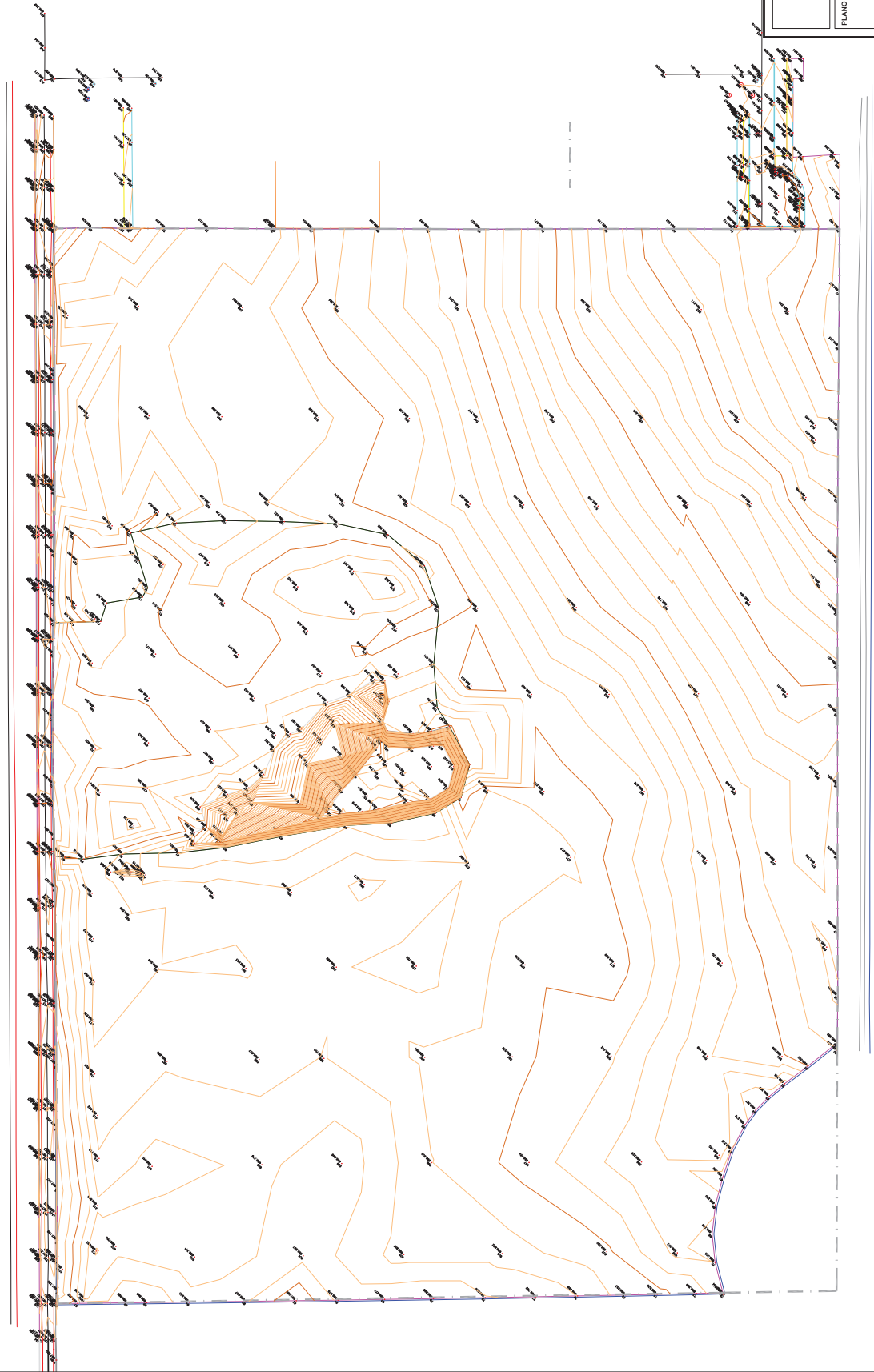
AGENTE URBANIZADOR:

ALUIND S.L.

AUTOR:

Jose Tomás Robles Descalzo
JOSE TOMÁS ROBLES DESCALZO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

--- LÍMITE ÁMBITO AR-14
UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA



MW	Calles de Inter
MW	Intermed
Arriba	Piso de distribución
Arriba	Piso de planta
Arriba	Arreglo estándar
Arriba	Ferros estándar
Arriba	Arreglo de tipo

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA	
PLANO DE:	I-3
TOPOGRAFIA DE LOS TERRENOS	
AUTOR:	AGENTE URBANIZADOR:
JOSE TOMAS ROBLES DESALDO Ingeniero en Construcción, Civil y Fomento	ALUIND S.L.
ESCALA:	FECHA:
1:1000	JULIO 2023

—AUTOMVA-A-31—

CAMINO DE SERVICIO



PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA

PLANO DE:

USOS, APROVECHAMIENTOS,
VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES
EXISTENTES

PLANO N°:

I-4

AUTOR:

JOSE TOMAS ROBLES DESCALZO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

AGENTE ORGANIZADOR:

ALUIND S.L.

ESCALA:

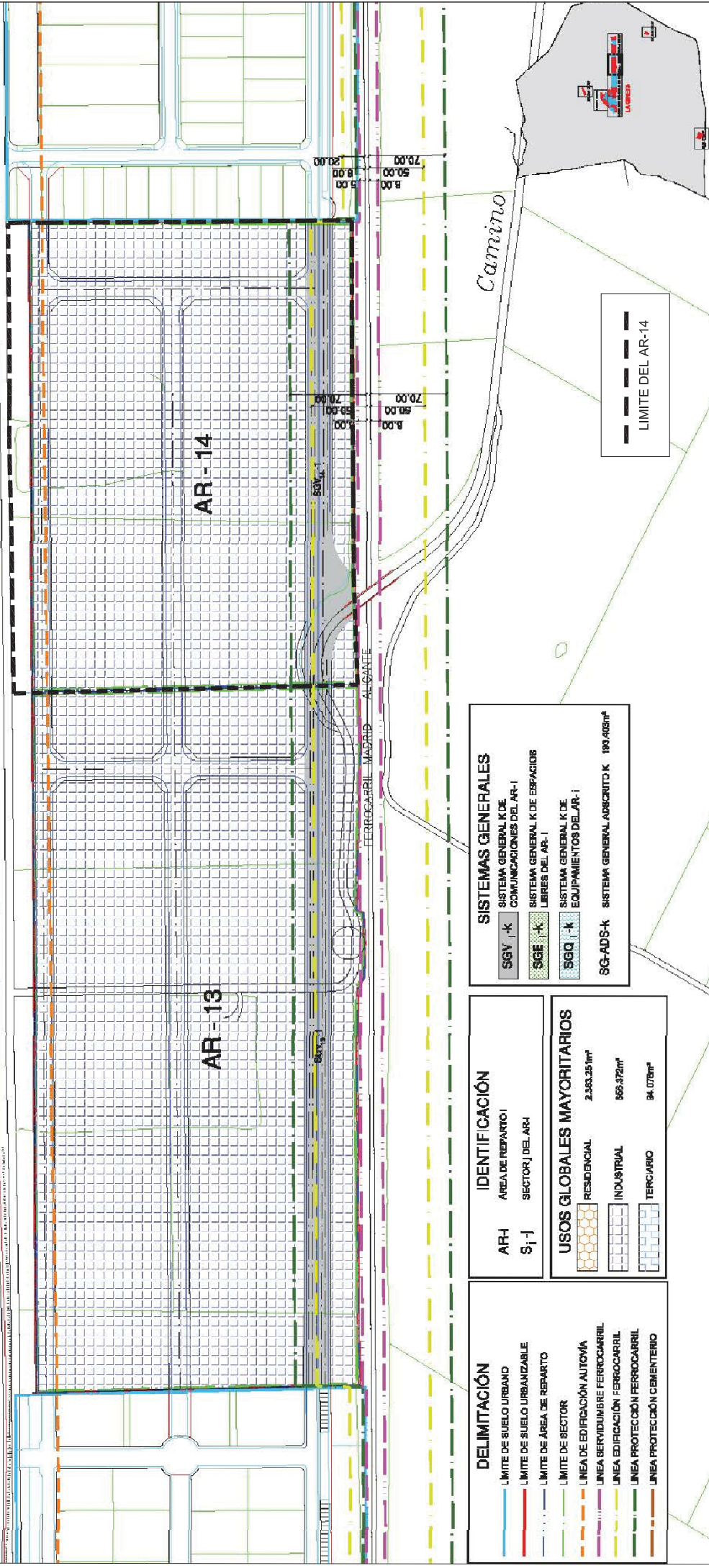
1:1000

FECHA:

JULIO 2023

A - 31 - AUTOVIA DE LEVANTE

A - 31 - AUTOVIA DE LEVANTE



DELIMITACIÓN

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE DE AREA DE REPARTO
- LIMITE DE SECTOR
- LINEA DE EDIFICACIÓN AUTOMÁ
- LINEA BERVIDUMBRE FERROCARRIL
- LINEA EDIFICACIÓN FERROCARRIL
- LINEA PROTECCIÓN FERROCARRIL
- LINEA PROTECCIÓN CEMENTERO

IDENTIFICACIÓN

ARH	AREA DE REPARTO I
S ₁₋₁	SECTOR I DEL ARH

USOS GLOBALES MAYORITARIOS

RESIDENCIAL	2.363.251m ²
INDUSTRIAL	565.372m ²
TERCARIO	94.075m ²

SISTEMAS GENERALES

SGV - k	SISTEMA GENERAL K DE COMUNICACIONES DEL AR-1
SGE - k	SISTEMA GENERAL K DE ESPACIOS LIBRES DEL AR-1
SGQ - k	SISTEMA GENERAL K DE EQUIPAMIENTOS DEL AR-1
SG-ADS-k	SISTEMA GENERAL ADSCRITO K 199.405m ²

--- LIMITE DEL AR-14

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA

PLANO Nº: **I-5**

ESCALA: 1:2500

FECHA: JULIO 2023

AGENTE ORGANIZADOR: **ALUIND S.L.**

AUTOR: *[Signature]*
 JOSE TOMÁS ROBLES DESCALZO
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA GINETA

CONSULTOR: **IVA LEYING**

MOTOR DEL PROYECTO: *[Logo]*
 JAVIER MUÑOZ GONZALEZ
 INGENIERO DE OBRAS CIVILES Y P.O.M.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

AUTOMATA 11
ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANTACION

CAMINO DE SERVICIO

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACION



ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE LA AUTOVÍA
ZONA DE SERVIDUMBRE DE LA AUTOVÍA

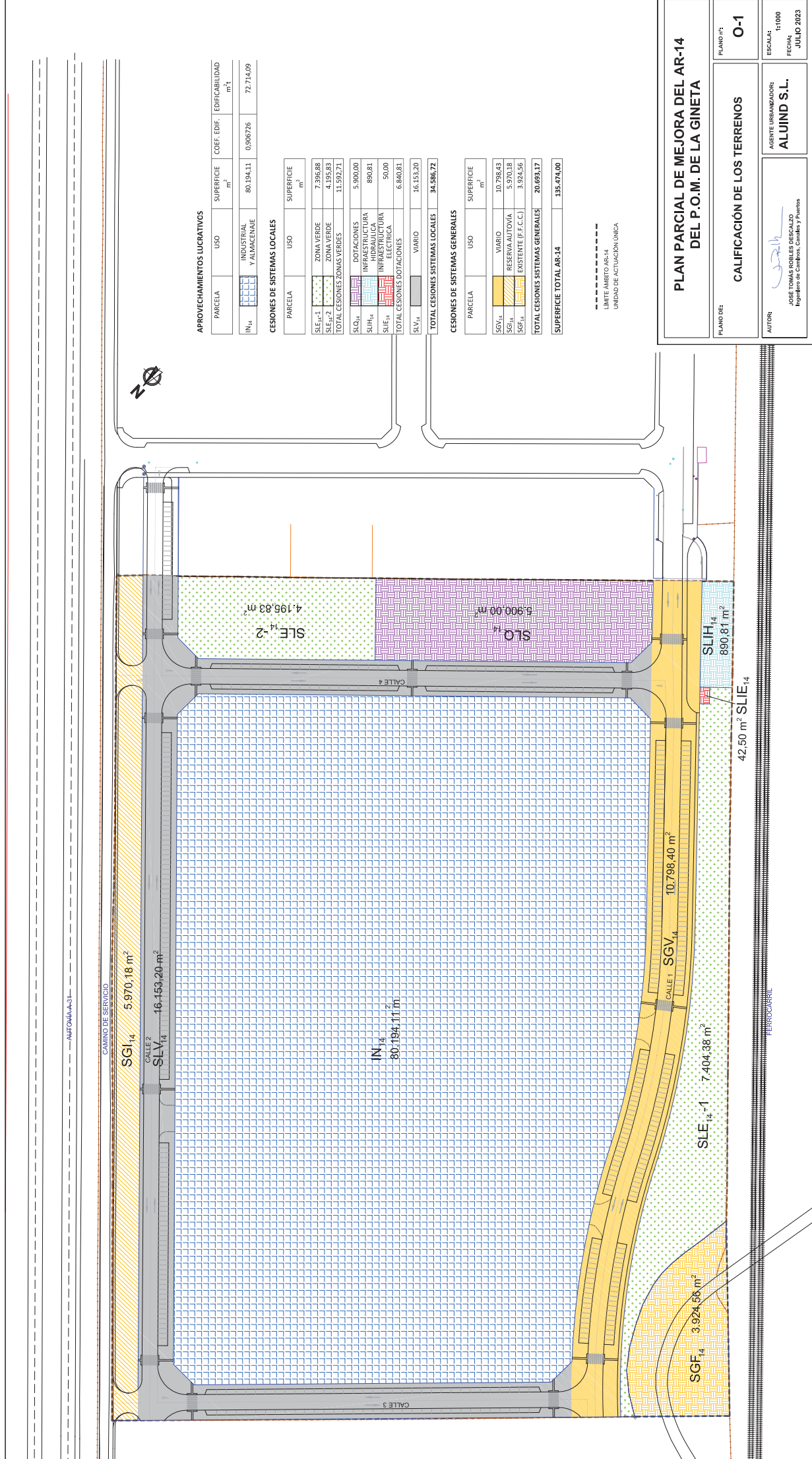
LÍMITE ÁMBITO AR-14
UNIDAD DE ACTUACION ÚNICA

LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCION
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACION
LÍMITE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANTACION

FERROCARRIL

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA

PLANO DE:	1-6
AFECCIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS QUE INFLUYEN EN LA ORDENACIÓN	
AGENTE URBANIZADOR:	ALUIND S.L.
AUTOR:	JOSE TOMAS ROBLES DESCALZO Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
ESCALA:	1:1000
FECHA:	JULIO 2023



APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD m ²
IN ₁₄	INDUSTRIAL Y AGRICOLA	80.194,11	0,806726	72.714,09

CESIONES DE SISTEMAS LOCALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²
SLE ₁₄₋₁	ZONA VERDE	7.396,88
SLE ₁₄₋₂	ZONA VERDE	4.195,83
TOTAL CESIONES ZONAS VERDES		11.592,71
SGI ₁₄	DOTACIONES	5.970,00
SLI ₁₄	INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA	890,81
SLIE ₁₄	INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	50,00
TOTAL CESIONES DOTACIONES		6.840,81
SLV ₁₄	VARIO	16.153,20
TOTAL CESIONES SISTEMAS LOCALES		34.586,72

CESIONES DE SISTEMAS GENERALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²
SGV ₁₄	VARIO	10.798,43
SGI ₁₄	RESERVA AUTOVIA	5.970,18
SGF ₁₄	EXISTENTE (F.F.C.C.)	3.924,56
TOTAL CESIONES SISTEMAS GENERALES		20.693,17
SUPERFICIE TOTAL AR-14		135.474,00

 LIMITE AMBITO AR-14
 UNIDAD DE ACTUACION UNICA

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA

PLANO DE: **O-1**

ESCALA: 1:1000
 FECHA: JULIO 2023

AGENTE URBANIZADOR:
ALUIND S.L.

AUTOR:
 JOSÉ TOMÁS ROBLES DRESCALZO
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

SGI₁₄ 5.970,18 m²

SLV₁₄ 16.153,20 m²

IN₁₄ 80.194,11 m²

SLE₁₄₋₂ 4.195,83 m²

SLO₁₄ 5.900,00 m²

SGF₁₄ 3.924,56 m²

SGV₁₄ 10.798,40 m²

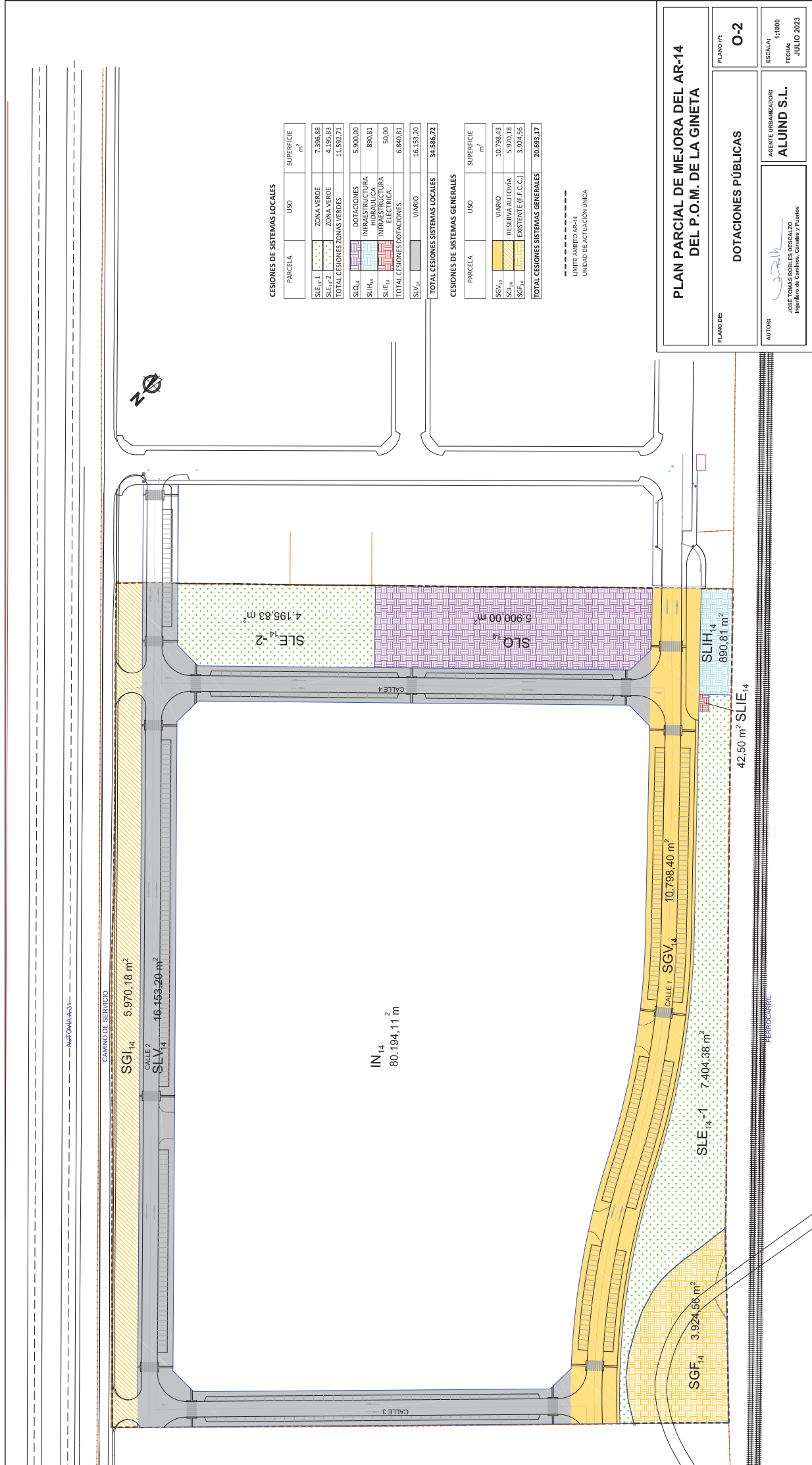
SLIH₁₄ 890,81 m²

SLIE₁₄ 42,50 m²

AMONIA-A-31

CANAL DE SERVICIO

FERROCARRIL



CESIONES DE SISTEMAS LOCALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²
SLE ₁₄₋₁	ZONA VERDE	7,986.88
SLE ₁₄₋₂	ZONA VERDE	4,195.83
TOTAL CESIONES ZONAS VERDES		11,992.71
DOTACIONES		
SLO ₁₄	INFRAESTRUCTURA	5,900.00
SLI ₁₄	HIDRAULICA	890.81
SLI ₁₄	INFRAESTRUCTURA	50.00
SLI ₁₄	ENERGIA	50.00
TOTAL CESIONES DOTACIONES		6,840.81
SLV ₁₄	VARIO	16,153.20
TOTAL CESIONES SISTEMAS LOCALES		34,586.72

CESIONES DE SISTEMAS GENERALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²
SGV ₁₄	VARIO	10,798.43
SGI ₁₄	RESERVA AUTOMIA	5,970.18
SGF ₁₄	EXISTENTE (F.F.C.C.)	3,924.56
TOTAL CESIONES SISTEMAS GENERALES		20,693.17

--- LÍMITE ÁMBITO AR-14
 --- UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA

**PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14
 DEL P.O.M. DE LA GINETA**

PLANO DE: **DOTACIONES PÚBLICAS**

PLANO Nº: **O-2**

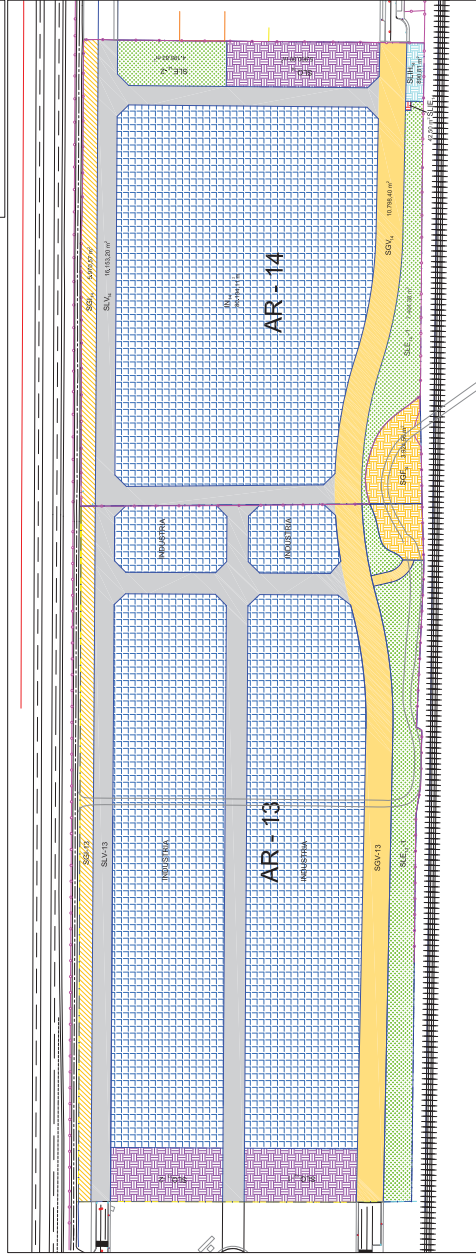
ESCALA: 1:1000
 FECHA: JULIO 2023

AUTOR: **ALUIND S.L.**

AGENTE URBANIZADOR: **ALUIND S.L.**

JOSE TOMAS ROBLES DESCALZO
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA



APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²	COEF. EDIF.	DIFICULTAD m ²
N ₁	INDUSTRIAL Y ALMACÉN	80.134.11	0.086726	72.714.09

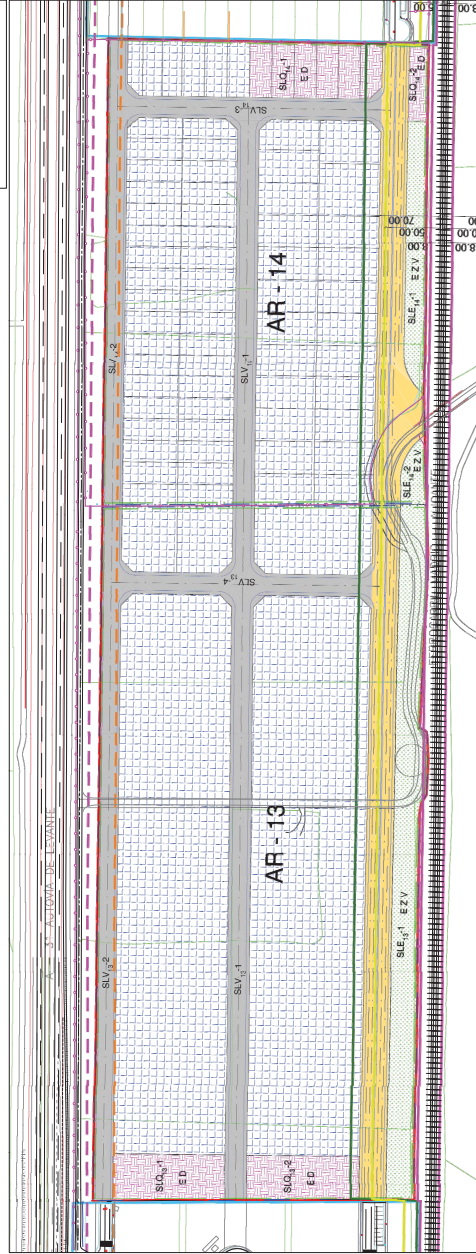
CESIONES DE SISTEMAS LOCALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²
SE ₁ -1	ZONA VERDE	7.404.38
SE ₁ -2	ZONA VERDE	4.195.83
TOTAL CESIONES ZONAS VERDES		11.600.21
SD ₁ -1	DOTACIONES	5.900.00
SD ₁ -2	INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	890.81
SD ₁ -3	INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	42.50
TOTAL CESIONES DOTACIONES		6.833.31
SV ₁ -1	VARIADO	16.133.20
TOTAL CESIONES SISTEMAS LOCALES		34.586.72

CESIONES DE SISTEMAS GENERALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²
SOV ₁ -1	VARIADO	10.798.43
SG ₁ -1	RESERVA AUTOMOTIVA	5.970.18
SGF ₁ -1	SISTENTE (P.F.C.C.)	3.924.56
TOTAL CESIONES SISTEMAS GENERALES		20.693.17
SUPERFICIE TOTAL AR-14		135.474.00

ORDENACIÓN DEL P.O.M. DE LA GINETA



APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

PARCELA	USO	SUPERFICIE EN PLANDOS m ²	COEF. EDIF.	DIFICULTAD EN FICHA m ²
N ₁	INDUSTRIAL Y ALMACÉN	82.045	74.628	100
				74.628.00

CESIONES DE SISTEMAS LOCALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE EN PLANDOS m ²	SUPERFICIE EN FICHA m ²
SE ₁ -1	ZONA VERDE	1.177	
SE ₁ -2	ZONA VERDE	4.614	
TOTAL CESIONES ZONAS VERDES		5.791	12.436
SD ₁ -1	DOTACIONES	7.441	6.219
SD ₁ -2	INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	-	-
SD ₁ -3	INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	-	-
TOTAL CESIONES DOTACIONES		7.441	6.219
SV ₁ -1	VARIADO	19.972	31.095
TOTAL CESIONES SISTEMAS LOCALES		31.204	48.752

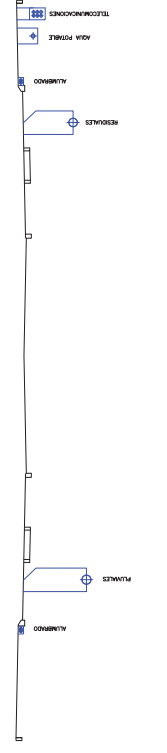
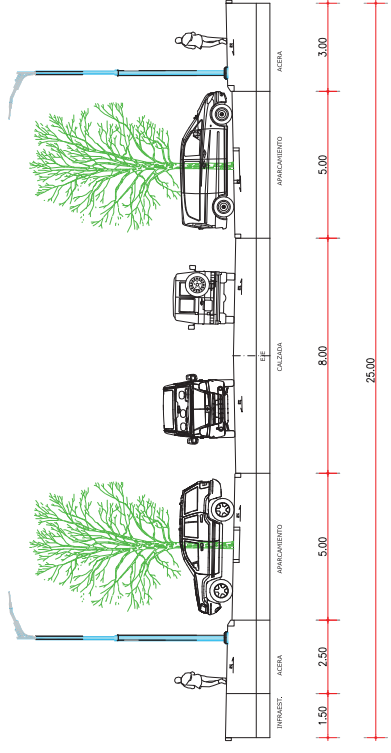
CESIONES DE SISTEMAS GENERALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE EN PLANDOS m ²	SUPERFICIE EN FICHA m ²
SOV ₁ -1	VARIADO	11.895	10.632
SG ₁ -1	RESERVA AUTOMOTIVA	-	-
SGF ₁ -1	SISTENTE (P.F.C.C.)	-	-
TOTAL CESIONES SISTEMAS GENERALES		11.895	10.632
SUPERFICIE TOTAL AR-14		127.184	135.012

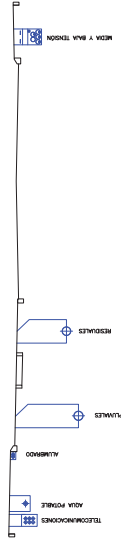
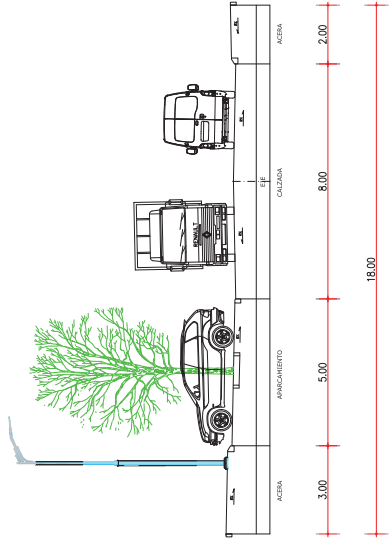
PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14
DEL P.O.M. DE LA GINETA

PLANO Nº:	O-3	ESCALA:	1:2500
FECHA:	JULIO 2023	AGENTE ORDENADOR:	ALUIND S.L.
AUTORES:	 JOSÉ TOMÁS ROBLES BECALZO Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos		

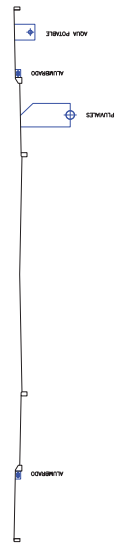
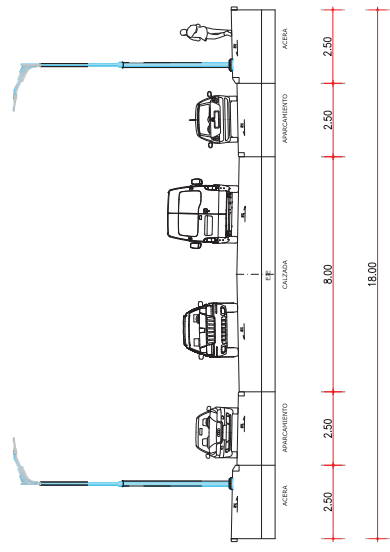
SECCIÓN CALLE 1



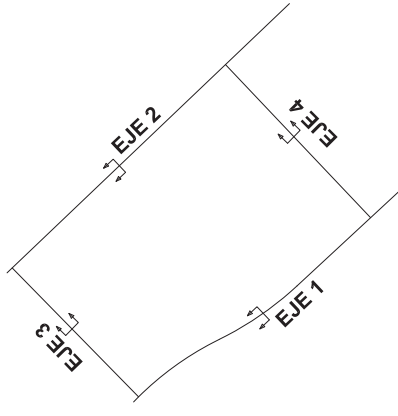
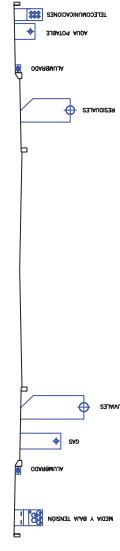
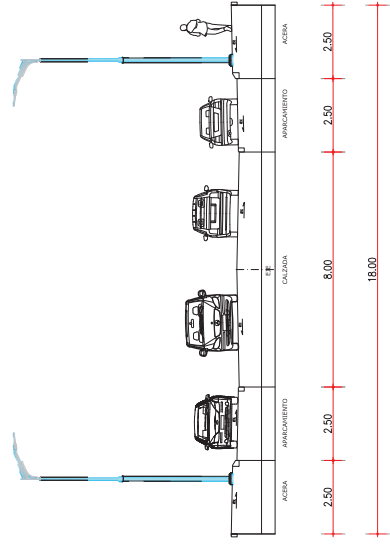
SECCIÓN CALLE 2



SECCIÓN CALLE 3



SECCIÓN CALLE 4



<p>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA</p>	
<p>PLANO DE: Secciones tipo del viario y coordinación de servicios</p>	<p>PLANO N°: 0-4</p>
<p>AUTORES: ALUIND S.L.</p>	<p>AGENTE URBANIZADOR: ALUIND S.L.</p>
<p>ESCALA: 1:100</p>	<p>FECHAS: JULIO 2023</p>

AUTOMATA-31

CAMINO DE SERVICIO

SGI₁₄

CALLE 2

SLV₁₄

IN₁₄

SGF₁₄

SLE₁₄-1

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14
DEL P.O.M. DE LA GINETA

PLANO N°:

O-5

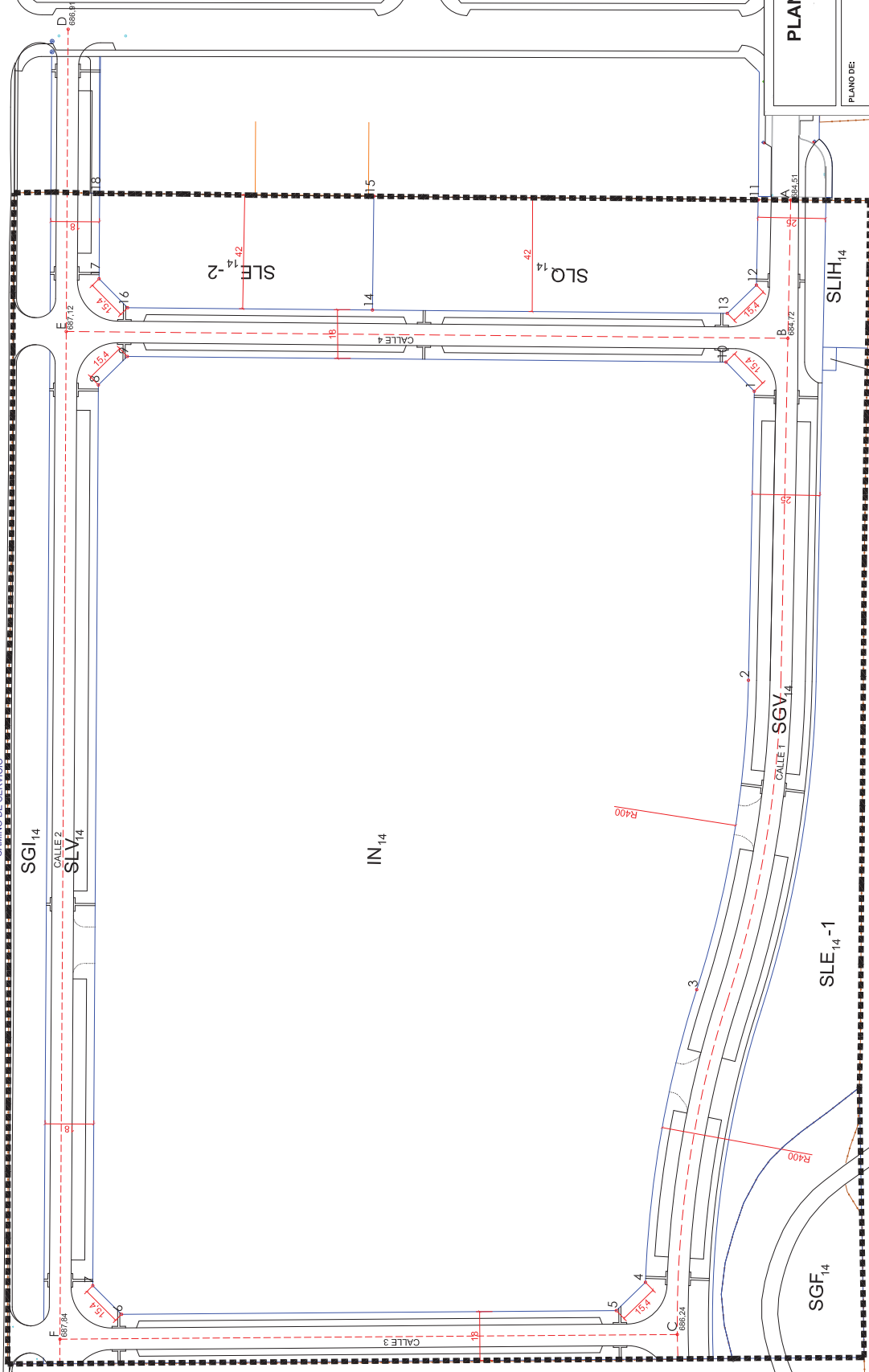
AGENTE URBANIZADOR:
ALUIND S.L.

ESCALA: 1:1000
FECHA: JULIO 2023

AUTOR:
JOSE TOMAS ROBLES DESCALZO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

PUNTO	X	Y	Z
A	588544.62	4527423.55	684.51
B	588331.80	4527443.00	684.72
C	588305.62	4527555.97	686.24
D	588502.21	4527555.67	686.01
E	588544.62	4527423.55	684.51
F	588443.36	4529153.54	687.84
1	588527.14	4527483.67	
2	588456.05	4527547.64	
3	588388.95	4527624.39	
4	588327.49	4527702.27	
5	588271.89	4527782.81	
6	588222.39	4527863.36	
7	588173.38	4527942.89	
8	588127.93	4527952.19	
9	588072.05	4527957.19	
10	588042.13	4527965.19	
11	588037.22	4527933.81	
12	588042.29	4527863.36	
13	588054.29	4527782.81	
14	588049.39	4527542.03	
15	588076.20	4527531.43	
16	588071.00	4527624.19	
17	588079.00	4527653.80	
18	588075.23	4527601.01	

--- LIMITE AMBITO AR-14
--- UNIDAD DE ACTUACION UNICA



— AUTOMATA-31 —

CAMINO DE SERVICIO

SUELO RESERVA AUTOMATA

CALLE 2

MANZANA INDUSTRIAL

CALLE 3

ZONA VERDE 1

SISTEMA GENERAL
FERROVIARIO

FERROCARRIL
FERROCARRIL

ZONA VERDE 2

CALLE 4

DOTACIONAL

BALSA DE TORMENTA

C.T.



LEYENDA

- CONDICIONAMIENTO PISO DE 120mm
- CONDICIONAMIENTO PISO DE 200mm
- CONDICIONAMIENTO PISO DE 300mm O 350mm
- VALAJAS DE CORTÉ
- HERIBANTE
- VENTOSAS
- CONEXION A LA RED EXTERIORE
- ACCIONES DE MANTENIMIENTO

--- LIMITE DEL AREA

**PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14
DEL P.O.M. DE LA GINETA**

PLANO DE:	REDES DE SERVICIOS, ABASTECIMIENTO DE AGUA	PLANO Nº:	O-6.1
AUTOR:	JOSE TOMAS ROBLES ESCALZO Ingeniero de Carreteras, Canales y Puertos	ESCALA:	1:1000
AGENTE URBANIZADOR:	ALUIND S.L.	FECHA:	JULIO 2023

MANZANA 4-31

CAMINO DE SERVICIO

SUELO RESERVA AUTOMÍA

CALLE 2

CALLE 3

CALLE 4

CALLE 1

C.T.

BALSA DE TORMENTA

ZONA VERDE 1

ZONA VERDE 2

DOTACIONAL

MANZANA INDUSTRIAL

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

FERROCARRIL

FERROCARRIL

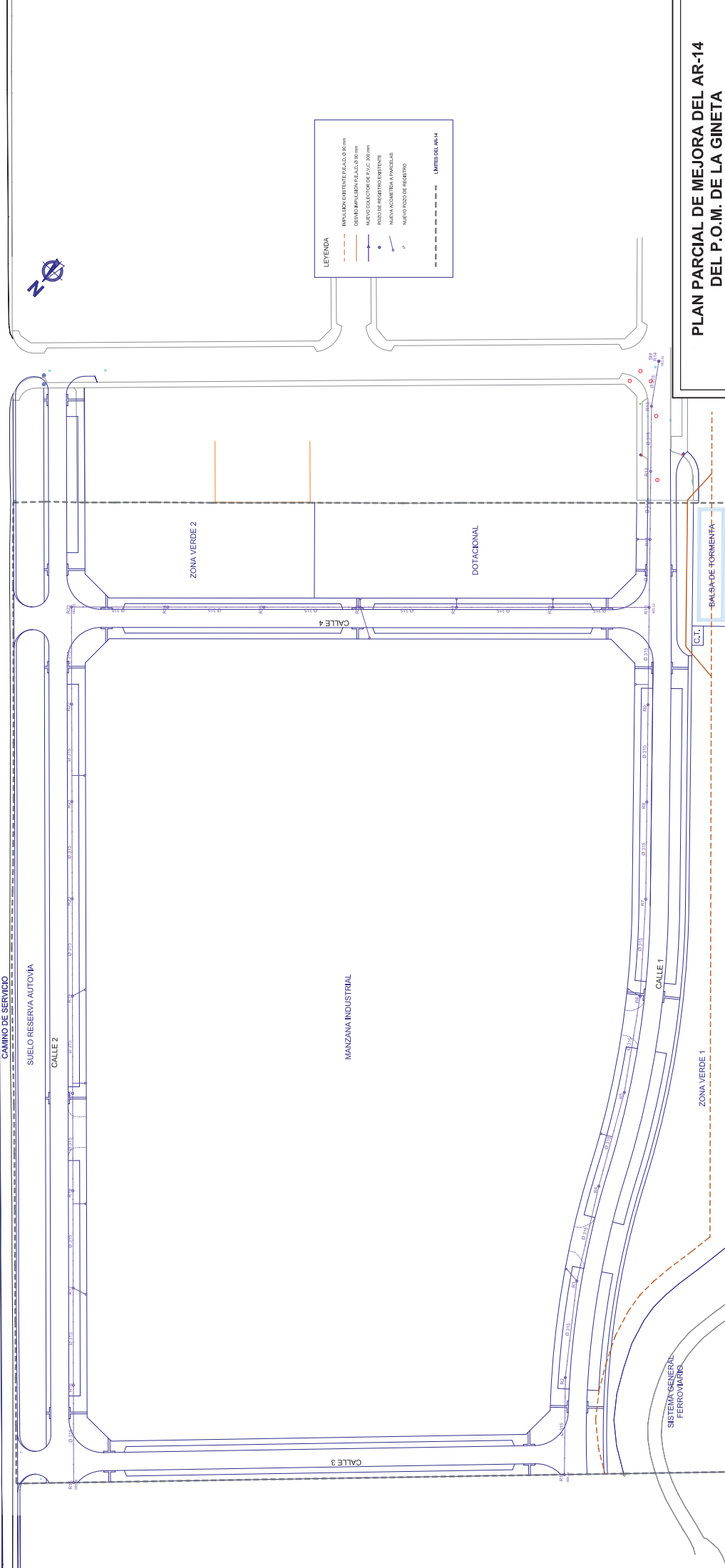


LEYENDA

- 0.00 — NUBLO COLECTOR DE PLUVIO
- 0.15 — ACOMETIDA A PARCELA
- POZO DE REGISTRO
- INMEDIANAL
- - - - - LIMITE DEL AREA

**PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14
DEL P.O.M. DE LA GINETA**

PLANO Nº:	O-6.2	ESCALA:	1:1000
PLANO DE:	REDES DE SERVICIOS. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES	FECHA:	JULIO 2023
AUTOR:		AGENTE URBANIZADOR:	ALUIND S.L.
		JOSÉ TOMÁS POBLES DESCALZO Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	



LEYENDA

- INYECTOR EN TRENTE DE CALA: Ø 90 mm
- DESBORDO PASILLO EN PLACA: Ø 90 mm
- NUEVO COLECTOR DE P.V.C.: 300 mm
- POZO DE INSPECCION EN TRENTE
- LINEA ACCIONADA A PARCELAS
- NUEVO POZO DE RESERVOIR
- LÍMITES DEL M-14

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA

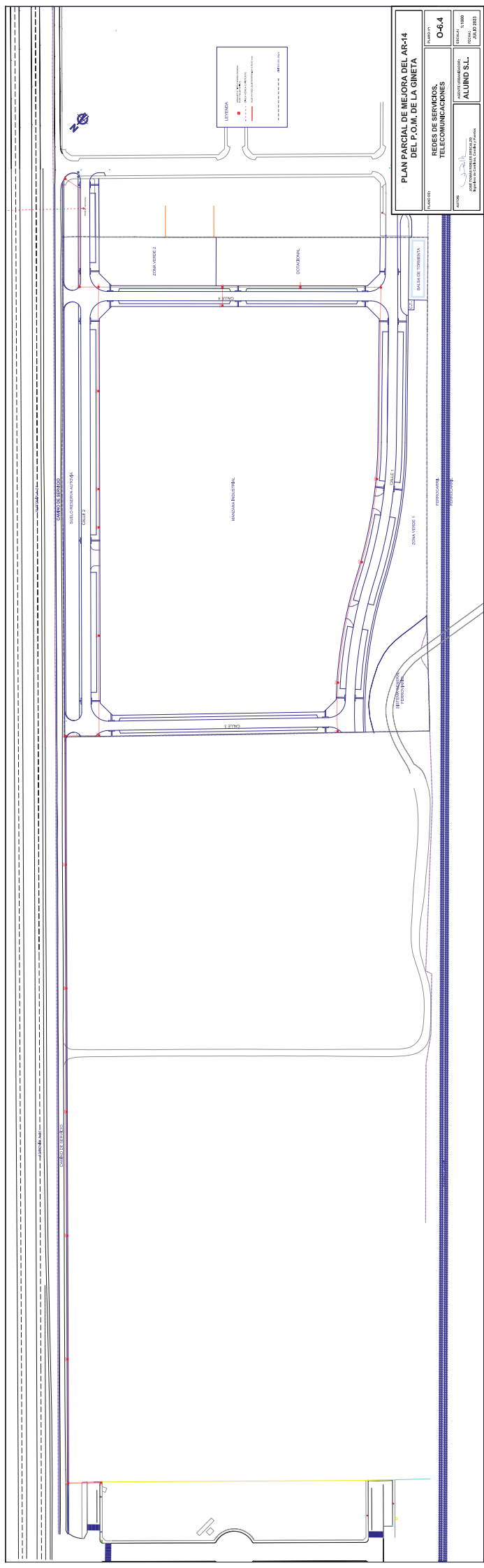
PLANO N°: **O-6.3**

REDES DE SERVICIOS. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

AGENTE URBANIZADOR: **ALUIND S.L.**

ESCALA: 1:1000
FECHA: JULIO 2023

AUTOR: *[Signature]*
JOSE TOMÁS POLES PEGALZO
Ingeniero de Canchales, Canales y Puertos

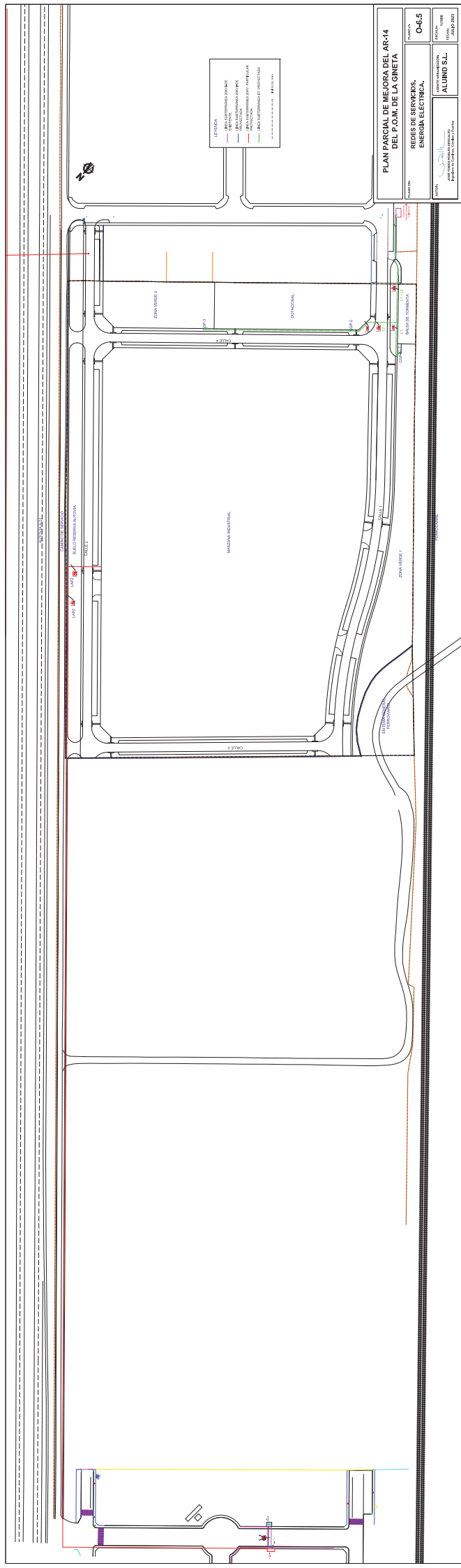


LEYENDA

- SERVIDORES
- TORRENTA
- TELECOMUNICACIONES

Escala: 1:1000

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA	
TÍTULO: AREAS DE SERVIDORES, TELECOMUNICACIONES	FOLIO: O-6-4
AUTOR: ALUNDO S.L.	ESCALA: 1:1000
FECHA: 15/07/2023	PROYECTO: MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA



PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14
DEL P.O.M. DE LA GINETA

REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

PROYECTO:
REDES DE SERVICIOS.
ENERGIA ELECTRICA.

PROYECTISTA:
ALONSO SILL

FECHA:
15/06/2022

AUTOVIA A-31

CAMINO DE SERVICIO

SUELO RESERVA AUTOVIA

CALLE 2

MANZANA INDUSTRIAL

CALLE 4

DOTACIONAL

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

ZONA VERDE 1

CALLE 1

BALSA DE TORMENTA

FERROVIARIO



LEYENDA

- COLUMNA 9 MTS. LUMINARIA AVATAR 24L 72748 W 740 VADOKOM BN
- COLUMNA 9 MTS. LUMINARIA AVATAR 24L 98191 W 740 VADOKOM BN
- COLUMNA 4 MTS. LUMINARIA IRCAMA 32L 98143 W 759 VADOKOM BN
- CUADRO DE ALUMBRADO PUBLICO
- ARQUETA DE CRUCE
- UNIFORME DE LARJ4

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA

PLANO N°:

O-6.6

REDES DE SERVICIOS. ALUMBRADO P'BLICO.

AUTOR:

JOSE TOMAS ROBLES DESCALZO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

AGENTE URBANIZADOR:

ALUIND S.L.

ESCALA:

1:1000

FECHA:

JULIO 2023

AUTOVIA AA-3

CAMINO DE SERVICIO

SUELO RESERVA AUTOVIA

CALLE 2

CALLE 3

MANZANA INDUSTRIAL

CALLE 4

ZONA VERDE 2

DOTACIONAL

SISTEMA GENERAL
FERROVIARIO

ZONA VERDE 1

FERROCARRIL
FERROCARRIL



LEYENDA

- FUTURA CONDUCCION DE GAS
- POUTILERO PNO Ø 200 mm
- VALVULA DE CORTE
- CONEXION CON LA REZ EXTERIOR
- GRUPE DE PVC Ø 400 mm
- LIMITES DEL AREA

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14 DEL P.O.M. DE LA GINETA

PLANO DE:

REDES DE SERVICIOS.
SUMINISTRO DE GAS

PLANO N°:

O-6.7

AUTOR:

JOSE TOMAS ROBLES DESCALZO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

AGENTE URBANIZADOR:

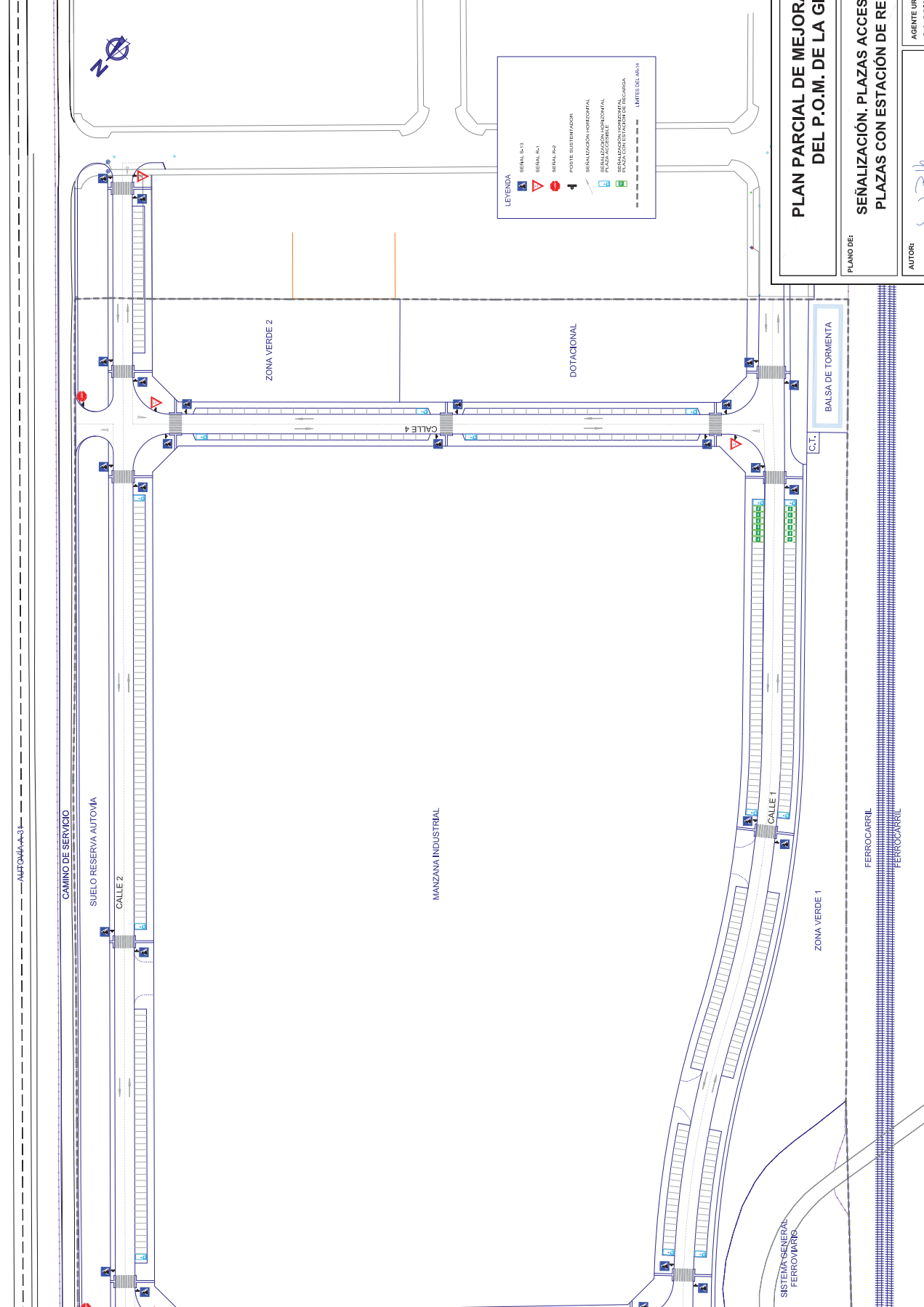
ALUND S.L.

ESCALA:

1:1000

FECHA:

JULIO 2023



**PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL AR-14
DEL P.O.M. DE LA GINETA**

PLANO N°:	O-6.8
ESCALA:	1:1000
FECHA:	MARZO 2024
AGENTE ORGANIZADOR:	ALUND S.L.
AUTOR:	 JOSE TOMAS ROBLES DESCALZO Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos