

Ordenaciones Pormenorizadas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

2.009
PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
TÉRMINO MUNICIPAL DE ROQUETAS DE MAR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
SECTOR Z-SAL-01. LAS SALINAS DE SAN RAFAEL.**

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

Índice

- 0. DISPOSICIONES GENERALES**
EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO
LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SECTOR
- 1. ORDENACIÓN DETALLADA Y USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR**
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
HOTELERO
DEL USO GLOBAL TERCIARIO
INSTITUCIONAL PRIVADO
DEL USO GLOBAL EQUIPAMIENTO PRIMARIO
DEL USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES
- 2. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES**
DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES
TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN.
- 3. CONDICIONES PARTICULARES DE CALIFICACIÓN.**
PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS (PBA)
RESIDENCIAL HOTELERO (HOT)
EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EPR)
- 4. PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**
CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
FIRMES, PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA RED VIARIA
JARDINERÍA Y TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES NO PAVIMENTADOS
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO
CRUCES DE LAS VÍAS PECUARIAS CON CARRETERAS U OTRAS INFRAESTRUCTURAS
- 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS**
REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS POTABLES, DE RIEGO E HIDRANTES
REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES
REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO
OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
- 6. PLAZOS DE ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA Y DE EDIFICACIÓN**
- 7. CUADROS, FICHAS E IMÁGENES DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN**

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

0. DISPOSICIONES GENERALES

RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

DEFINICIÓN.

De conformidad con lo previsto en artículo 47 LOUA el Suelo Urbanizable Ordenado es aquel integrado por los terrenos que formen parte de los sectores para los que el Plan establece directamente su ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución sin necesidad de aprobación de planeamiento parcial. En todo caso, mediante declaración expresa del Plan en tal sentido.

OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas por la legislación vigente y las Normas del PGOU de Roquetas de Mar.

2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos y de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3.- En general están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos del sector en desarrollo, en la cuantía establecida. Los cuales se destinarán al uso público previsto en el planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área en que se encuentran los terrenos, en los términos previstos por la LOUA.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.

e) Urbanizar hasta su recepción por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, todos los terrenos incluidos en el Sector Las Salinas.

f) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el suelo urbano las Normas del PGOU de Roquetas de Mar.

h) Edificar los solares en los plazos que se fijen el instrumento de gestión señalada en el PGOU como de COOPERACIÓN.

DEBER DE URBANIZAR.

En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (propietarios del suelo del sector, propietarios de suelo de otro sector deficitario con adjudicaciones en ésta, propietarios de sistemas generales adscritos), en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

1. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

2. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

3. El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

4. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, en los términos que se prevén por la legislación urbanística.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO

El sector Z-SAL-01, objeto de la presente ordenación detallada, está incluido en el Área de reparto ARZ-01 delimitada por el PGOU de Roquetas de Mar. Para este ámbito, el Plan establece los valores que se observan en las siguientes tablas:

			Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovech. Objetivo	Aprov. Medio
ARZ-01	Z-SAL-01	SUR-O	Residencial-turístico		2.155.671	0,65	100%	1.397.392	36	7.778			1.640.199	
	Comercial						20%	284.459			1,25	1	355.573	
	Hotelero						24%	335.121			1,90	1	636.730	
	Residencial libre						39%	541.600			1	1	541.600	
	Residencial VPP						17%	236.212			1	0,45	106.296	
	SSGG				1.030.173						0	0	0	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-01				3.185.844			1.397.392		7.778			1.640.199	0,515

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SECTOR

USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS.

Para este ámbito, el PGOU ha adjudicado un uso global Residencial Turístico, que se desarrollará ateniéndose a las condiciones establecidas por la normativa del POTPA en su sección 3ª (artículos 71-D al 74-D).

Dentro de este uso global se distribuyen los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario.
- Hotelero.
- Residencial Plurifamiliar (VPP y VL)

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL DEL SECTOR.

Se expresan a continuación los valores de la edificabilidad global y la densidad en viviendas por hectárea del sector:

Superficie de suelo del Sector	2155671
Superficie Edif.. m2 t. del Sector	1397392
Coefficiente de edificabilidad	0,65 m2/m2
Densidad máx. en Viviendas/Ha.	36 viv./Ha

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD GLOBAL LUCRATIVA EN EL SECTOR Z-SAL-01.

La edificabilidad no lucrativa corresponde a la del suelo de los usos destinados a equipamientos, cuya cuantía máxima edificatoria se limita por las ordenanzas generales del PGOU, y siendo el mínimo discrecional de la administración pública actuante.

CONCEPTO	m² suelo	m² construidos	% sobre edificabilidad	nº Viviendas
Residencial Plurifamiliar VL (PBA)	0	350.728	25,10%	3.507
Residencial Plurifamiliar VPP (PBA)	0	236.213	16,90%	2.362
Residencial en Altura VL (PBA)	0	190.874	13,66%	1.909
Total Residencial	0	777.816	55,66%	7.778
Terciario - Oficinas	0	110.567	7,91%	
Terciario - Comercial	0	173.893	12,44%	
Terciario - Hotelero	115.490	335.122	23,98%	
Total Usos terciarios	115.490	619.583	44,34%	
Total Lucrativo	115.490	1.397.399	100,00%	7.778
Equipamiento - Deportivo	0			
Equipamientos sin especificar	366.143			
Total Equipamientos	366.143			
Jardines	621.781			
Jardinería de viario	27.604			
Total Parques y jardines	649.385			
Total Dotaciones	1.015.528			
Superficie Aparcamiento	114.662			
Viario	909.991			
Total	2.155.671	1.397.399		7.778
Densidad máxima	36,08 viv/Ha			
Máximo número viviendas	7.778 viv			
Superficie construida por vivienda	100 m²			
Coefficiente de edificabilidad=m²/m²	0,65			

USOS	TIPOLOGÍA	ORDENANZA	PLANTAS	OCUPACIÓN
Residencial Plurifamiliar VL	PBA	Comercial	Planta Baja	40,00%
		Residencial VL	Resto de Plantas	40,00%
Residencial Plurifamiliar en Altura	PBA	Comercial	Planta Baja	25,00%
		Oficinas	Resto de Plantas	15,00%
		Residencial en Altura VL	Resto de Plantas	15,00%
Residencial VPP	PBA	Comercial	Planta Baja	40,00%
		Residencial VPP	Resto de Plantas	40,00%
Hotelero	HOT	Hotelero	Planta Baja	35,00%
		Hotelero	Resto de Plantas	30,00%
Terciario Comercial	COM	Comercial	Planta Baja	90,00%
		Oficinas	Resto de Plantas	50,00%

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

1. ORDENACIÓN DETALLADA Y USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, al alojamiento de personas, con carácter de permanencia discrecional, en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

- En régimen de promoción libre. Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.
- En régimen de protección pública. Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

HOTELERO

Se entiende por uso pormenorizado hotelero, el relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo regulados en la Ley 12/1999 de 15 de diciembre de 1999, del Turismo y en el Decreto 47/2004 de 10 de febrero de 2004, de establecimientos hotelero).

DEL USO GLOBAL TERCIARIO

- Terciario comercial. El uso pormenorizado terciario comercial comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de oficinas. El uso pormenorizado terciario de oficinas corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

- Terciario de espectáculos o centros de reunión. Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.).

- Terciario garajes. Se entiende por uso pormenorizado terciario de garajes a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento o guarda de vehículos.

INSTITUCIONAL PRIVADO

El uso pormenorizado institucional privado hace referencia a las implantaciones propias de entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...), donde se desarrollan las actividades propias de dichas instituciones.

DEL USO GLOBAL EQUIPAMIENTO PRIMARIO

- Equipamiento primario universitario. El uso pormenorizado equipamiento primario universitario abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad de Roquetas de Mar, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones.
- Equipamiento primario docente. El uso pormenorizado equipamiento primario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.
- Equipamiento primario deportivo. El uso pormenorizado equipamiento primario deportivo comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- Equipamiento primario SIPS. El uso pormenorizado de equipamiento primario servicios de interés público y social (S.I.P.S.), incluye el conjunto de actividades de equipamiento primario sanitario, asistencial, socio-cultural, servicios de las administraciones públicas, servicios de defensa e interior, mercados municipales y religioso.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

DEL USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES

- Espacios libres de viario.
- Aparcamientos.
- Jardines. Tendrán una superficie mayor de 1000 m² y se podrá inscribir en su geometría un círculo de 30 m de diámetro.
- Jardinería de viario. Se compone de todos aquellos elementos de vegetación que configuran las medianas, rotondas e isletas del sistema viario local.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

2. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES

Para el ámbito de este Sector de Las Salinas de San Rafael, se ha definido una densidad residencial de treinta y seis (36) viviendas por hectárea. Esta cantidad está obtenida mediante la relación entre la superficie en metros cuadrados construidos de uso residencial y la superficie en metros cuadrados del sector, considerando para el cálculo una superficie por vivienda de cien metros cuadrados construidos y supone a su vez el límite máximo de número de viviendas establecido para el Sector.

A cada manzana perteneciente al uso pormenorizado residencial plurifamiliar le corresponde un número máximo de viviendas. Este número de viviendas se ha obtenido dividiendo entre cien la superficie en metros cuadrados construidos de uso residencial, que corresponde a cada manzana.

No podrá superarse el número máximo de viviendas correspondiente a cada manzana.

La edificabilidad total dedicada a viviendas no podrá superar su edificabilidad máxima adjudicada ni tampoco aumentar el número de viviendas porque alguna ó algunas de éstas sean inferiores a 100 (cien) m2 construidos. Es decir, si le corresponden menos de 100 metros cuadrados de superficie construida, porque no se ha alcanzado con la superficie residencial así obtenida, el máximo de edificabilidad de uso residencial correspondiente a la manzana, se podrá destinar esa diferencia de superficie construida a cualquiera de los usos compatibles de la tipología asignada a la manzana, respetando las siguientes determinaciones y ajustándose a todas y cada una de las condiciones establecidas por la calificación de a edificación que le afecta:

- Cuando las superficies construidas destinadas a vivienda y aquellas destinadas a otros usos compatibles de la tipología residencial que corresponda a la manzana, forman un solo cuerpo de edificación, estos últimos no podrán ubicarse en niveles superiores a la segunda planta (es decir, podrán localizarse en la planta baja, en la planta primera y en la planta segunda, pero no en plantas superiores).

- En las plantas donde exista el uso de vivienda, no se permite ningún otro uso simultáneo de la edificación en ese mismo nivel.

- Podrá disponerse esa diferencia de edificabilidad en un volumen de edificación exento, siempre que las condiciones particulares de la tipología asignada a la manzana lo permitan.

TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

En el sector se disponen las siguientes tipologías:

- Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos..... **PBA**
- Residencial Hotelero..... **HOT**
- Equipamiento Primario..... **EPR**

Se establecen a continuación las determinaciones para cada una de estas tipologías en el ámbito Z-SAL-01.

RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARA EL SECTOR DE LAS SALINAS DE SAN RAFAEL				
	CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS	TOTALES	PLANTAS BAJAS	PLANTAS ALTAS
PBA PARA LAS VV.PP				
RESULTADOS	SUPERFICIE DE SUELO M2	98.422	39.369	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	275.582	39.369	236.213
	EDIFICABILIDAD M2/M2	2,8		
	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN		40,00%	40,00%
	ALTURA EN Nº PLANTAS	7	1	6
MÁXIMOS ORDENANZA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M2/M2	2,8		
	OCUPACIÓN MÁXIMA		40,00%	40,00%
	ALTURA MÁXIMA EN Nº PLANTAS	7	1	6
PBA PARA LAS VV.LL				
RESULTADOS	SUPERFICIE DE SUELO M2	146.137	58.455	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	409.184	58.455	350.729
	EDIFICABILIDAD M2/M2	2,8		
	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN		40,00%	40,00%
	ALTURA EN Nº PLANTAS	7	1	6
MÁXIMOS ORDENANZA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M2/M2	2,8		
	OCUPACIÓN MÁXIMA		40,00%	40,00%
	ALTURA MÁXIMA EN Nº PLANTAS	7	1	6
PBA PARA VV.LL EN ALTURA				
RESULTADOS	SUPERFICIE DE SUELO M2	66.973	16.743	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	358.306	66.973	291.333
	EDIFICABILIDAD M2/M2	5,35		
	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN		25,00%	15,00%
	ALTURA EN Nº PLANTAS	33	4	29
MÁXIMOS ORDENANZA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M2/M2	5,35		
	OCUPACIÓN MÁXIMA		25,00%	15,00%
	ALTURA MÁXIMA EN Nº PLANTAS	33	4	29
HOTELERO				
RESULTADOS	SUPERFICIE DE SUELO M2	115.490	40.422	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	358.019	80.843	277.176
	EDIFICABILIDAD M2/M2	3,10		
	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN		35,00%	30,00%
	ALTURA EN Nº PLANTAS	10	2	8
MÁXIMOS ORDENANZA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M2/M2	3,10		
	OCUPACIÓN MÁXIMA		35,00%	30,00%
	ALTURA MÁXIMA EN Nº PLANTAS	10	2	8

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SECTOR DE LAS SALINAS DE SAN RAFAEL, Z-SAL-01.-

Manzana	Uso	Superficie suelo m2	Calificación	Usos perm.	m2 Edific.	Nº Máx. Plantas	Nº Viviendas	Sup. Edific. manzana m2	Edif. m2/m2
M01		60.562	EPR Sin Especificar	EPR					
M02		27.107	EPR Sin Especificar	EPR					
M03	Res. Plurifamiliar VL	9.169	PBA	Comercial	3.668	7	220	25.674	2,80
				Residencial VL	22.006				
M04		5.605	EPR Sin Especificar	EPR					
M05	Res. Plurifamiliar VPP	12.178	PBA	Comercial	4.871	7	292	34.097	2,80
				Residencial VPP	29.226				
M06		23.274	Jardines						
M07	Res. Plurifamiliar VL	8.356	PBA	Comercial	3.342	7	201	23.396	2,80
				Residencial VL	20.054				
M08		14.331	EPR Sin Especificar	EPR					
M09	Res. Plurifamiliar VPP	8.127	PBA	Comercial	3.251	7	195	22.757	2,80
				Residencial VPP	19.506				
M10		4.631	Jardines						
M11	Res. Plurifamiliar VL	11.505	PBA	Comercial	4.602	7	276	32.214	2,80
				Residencial VL	27.612				
M12		3.358	Jardines						
M13	Res. Plurifamiliar VL	7.060	PBA	Comercial	2.824	7	169	19.768	2,80
				Residencial VL	16.944				
M14		7.600	EPR Sin Especificar	EPR					
M15	Res. Plurifamiliar VL	10.152	PBA	Comercial	4.061	7	244	28.426	2,80
				Residencial VL	24.365				
M16		2.489	Jardines						
M17		3.606	Jardines						
M18		3.164	Jardines						
M19	Res. Plurifamiliar VL	4.444	PBA	Comercial	1.778	7	107	12.444	2,80
				Residencial VL	10.666				
M20	Res. Plurifamiliar VL	7.384	PBA	Comercial	2.953	7	177	20.674	2,80
				Residencial VL	17.721				
M21	Res. Plurifamiliar VL	5.282	PBA	Comercial	2.113	7	127	14.791	2,80
				Residencial VL	12.678				
M22		3.024	Jardines						
M23		3.337	Jardines						
M24	Res. Plurifamiliar VPP	5.298	PBA	Comercial	2.119	7	127	14.834	2,80
				Residencial VPP	12.715				
M25	Res. Plurifamiliar VPP	5.974	PBA	Comercial	2.390	7	143	16.727	2,80
				Residencial VPP	14.337				
M26		39.797	EPR Sin Especificar	EPR					
M27	Res. Plurifamiliar VPP	7.725	PBA	Comercial	3.090	7	185	21.631	2,80
				Residencial VPP	18.541				
M28	Res. Plurifamiliar VPP	6.416	PBA	Comercial	2.566	7	154	17.965	2,80
				Residencial VPP	15.398				
M29	Res. Plurifamiliar VPP	7.926	PBA	Comercial	3.170	7	190	22.192	2,80
				Residencial VPP	19.021				
M30		6.261	EPR Sin Especificar	EPR					
M31	Res. Plurifamiliar VPP	8.409	PBA	Comercial	3.364	7	202	23.546	2,80
				Residencial VPP	20.183				
M32	Res. Plurifamiliar VPP	4.525	PBA	Comercial	1.810	7	109	12.671	2,80
				Residencial VPP	10.861				

M33	Hotelero	12.942	HOT	Hotelero	9.059	10		40.120	3,10
				Hotelero	31.060				
M34	Hotelero	14.922	HOT	Hotelero	10.446	10		46.260	3,10
				Hotelero	35.814				
M35		147.364	Jardines						
M36	Res. Plurifamiliar VL	7.875	PBA	Comercial	3.150	7	189	22.050	2,80
				Residencial VL	18.900				
M37		7.033	EPR Sin Especificar	EPR					
M38		3.641	EPR Sin Especificar	EPR					
M39		5.665	EPR Sin Especificar	EPR					
M40		4.541	EPR Sin Especificar	EPR					
M41		4.734	Jardines						
M42	Hotelero	16.633	HOT	Hotelero	11.643	10		51.562	3,10
				Hotelero	39.919				
M43		9.328	Jardines						
M44		336	Jardines						
M45		9.925	Jardines						
M46		19.277	Jardines						
M47		61.067	EPR Sin Especificar	EPR					
M48	Hotelero	6.993	HOT	Hotelero	4.895	7		15.385	2,20
				Hotelero	10.490				
M49		632	Jardinería de viario						
M50		1.313	Jardines						
M51		7.252	Jardines						
M52	Hotelero	2.834	HOT	Hotelero	1.984	7		6.235	2,20
				Hotelero	4.251				
M53	Res. Plurifamiliar VL	4.292	PBA	Comercial	1.717	7	103	12.019	2,80
				Residencial VL	10.302				
M54		4.906	Jardines						
M55		3.170	Jardines						
M56		43.994	Jardines						
M57	Res. Plurifamiliar VL	9.290	PBA	Comercial	3.716	7	223	26.011	2,80
				Residencial VL	22.295				
M59		6.782	EPR Sin Especificar						
M60		9.045	EPR Sin Especificar						
M61	Res. Plurifamiliar VPP	5.999	PBA	Comercial	2.400	7	144	16.797	2,80
				Residencial VPP	14.398				
M62		4.467	Jardines						
M63	Res. Plurifamiliar VL	18.564	PBA	Comercial	7.425	7	446	51.978	2,80
				Residencial VL	44.553				
M64	Hotelero	23.121	HOT	Hotelero	16.184	10		71.674	3,10
				Hotelero	55.490				
M65		15.055	Jardines						
M66		1.705	Jardines						
M67	Terciario comercial	5.054		Comercial Oficinas	9.096 10.107	4		19.203	3,80
M68	Hotelero	12.102	HOT	Hotelero	8.472	7		26.625	2,20
				Hotelero	18.153				
M69		3.938	Jardines						
M70	Hotelero	13.514	HOT	Hotelero	9.459	10		41.892	3,10
				Hotelero	32.433				

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

M71	Res. Plurifamiliar VL	8.821	PBA	Comercial	3.529	7	212	24.700	2,80
				Residencial VL	21.171				
M72	Res. Plurifamiliar VPP	10.434	PBA	Comercial	4.174	7	250	29.216	2,80
				Residencial VPP	25.043				
M73		3.133	Jardines						
M74		3.335	Jardines						
M75	Hotelero	8.917	HOT	Hotelero	6.242	10		27.644	3,10
				Hotelero	21.402				
M76		3.732	Jardines						
M77	Res. Plurifamiliar VPP	7.788	PBA	Comercial	3.115	7	187	21.806	2,80
				Residencial VPP	18.691				
M78		2.229	Jardines						
M79	Res. Plurifamiliar VL	9.274	PBA	Comercial	3.709	7	223	25.966	2,80
				Residencial VL	22.257				
M80	Res. Plurifamiliar VPP	7.622	PBA	Comercial	3.049	7	183	21.343	2,80
				Residencial VPP	18.294				
M81		350	Jardinería de viario						
M82		6.640	Jardines						
M83		2.086	Jardines						
M84	Res. Plurifamiliar VL	3.230	PBA	Comercial	1.292	7	78	9.043	2,80
				Residencial VL	7.752				
M85		4.340	Jardines						
M86		3.988	EPR Sin Especificar	EPR					
M87		5.868	Jardines						
M88		460	Jardinería de viario						
M89		6.951	Jardinería de viario						
M90		47.374	Jardines						
M91		5.829	EPR Sin Especificar	EPR					
M92		26.911	EPR Sin Especificar	EPR					
M93	Res. Plurif. en Altura	42.129	PBA	Comercial	42.129	33	1.201	225.392	5,35
				Oficinas	63.194				
				Residencial en	120.069				
M94		35.585	Jardines						
M95		14.699	EPR Sin Especificar	EPR					
M96	Hotelero	3.511	HOT	Hotelero	2.458	7		7.725	2,20
				Hotelero	5.267				
M97	Res. Plurifamiliar VL	5.070	PBA	Comercial	2.028	7	122	14.195	2,80
				Residencial VL	12.168				
M98		2.469	Jardines						
M99		3.116	Jardines						
M100		109	Jardinería de viario						
M101		2.408	Jardines						
M102		2.637	Jardines						
M103		3.164	Jardines						
M104		3.619	Jardines						
M105	Res. Plurifamiliar VL	12.331	PBA	Comercial	4.932	7	296	34.526	2,80
				Residencial VL	29.594				

M106		445	Jardinería de viario						
M107		1.157	Jardines						
M109		22.222	Jardines						
M110		62.492	Jardines						
M111		24.211	Jardines						
M112		7.293	Jardines						
M113		1.271	Jardinería de viario						
M114		8.595	Jardines						
M115		13.441	Jardines						
M116		9.765	Jardines						
M117		10.599	Jardines						
M119		18.509	EPR Sin Especificar	EPR					
M120		1.616	Jardinería de viario						
M121		748	Jardinería de viario						
M122		18.104	EPR Sin Especificar						
M123		16.334	EPR Sin Especificar						
M124		1.293	Jardinería de viario						
M125		174	Jardinería de viario						
M126		545	Jardinería de viario						
M127		514	Jardinería de viario						
M128		698	Jardinería de viario						
M129		243	Jardinería de viario						
M130		6.623	Jardines						
M131		1.045	Jardinería de viario						
M132		804	Jardinería de viario						
M133		631	Jardinería de viario						
M134		400	Jardinería de viario						
M135	Res. Plurifamiliar VL	1.261	PBA	Comercial	504	7	30	3.529	2,80
				Residencial VL	3.025				
M136		741	EPR Sin Especificar	EPR					
M138		1.990	EPR Sin Especificar	EPR					
M139		1.347	Jardinería de viario						
M140	Res. Plurifamiliar VL	2.778	PBA	Comercial	1.111	7	67	7.779	2,80
				Residencial VL	6.668				
M141		2.205	Jardinería de viario						
M142		266	Jardinería de viario						
M143		3.097	Jardinería de viario						
M144	Res. Plurif. en Altura	24.844	PBA	Comercial	24.844	33	708	132.916	5,35
				Oficinas	37.266				
				Residencial en Altura VL	70.806				
M145		227	Jardinería de viario						
M146		472	Jardinería de viario						
M147		515	Jardinería de viario						
M148		144	Jardinería de viario						
M149		402	Jardinería de viario						
1.447.604									1.397.399

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

3. CONDICIONES PARTICULARES DE CALIFICACIÓN

PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS (PBA)

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas calificadas como Plurifamiliar en Bloques Abiertos (PBA) en los documentos gráficos del presente documento.

Se define como aquella edificación residencial, plurifamiliar o colectiva, cuya ordenación volumétrica en la manzana queda configurada por uno o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado.

El uso característico es generalmente el de vivienda (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

Se localizan en el sector dos variantes de la tipología:

a) Residencial de Vivienda de promoción libre y Residencial de Protección Pública. **Residencial VL y VPP.** Correspondientes a todas las manzanas con calificación PBA.

b) Residencial de vivienda libre en altura. **Residencial en Altura VL.** Localizada en las dos manzanas específicamente grafadas y reseñadas en las tablas del sector.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Por las características propias de la ordenación por manzanas se establece que, cada una de estas piezas de suelo por sí mismas constituyen unidades de suelo no divisibles.

Implica esta condición que la licencia de obra, requerirá un proyecto de ejecución para la manzana completa con la inclusión de un compromiso de programa estricto de plazos de ejecución de obra.

Esta consideración supone que debiendo estar el proyecto de edificación redactado para la totalidad de la manzana, la ejecución de obra correspondiente a la misma puede programarse para edificaciones independientes entre sí, dentro de la planificación que se establezca para el conjunto y cada una de sus partes o fases de ejecución, cualquiera de sus partes será objeto de licencia de primera ocupación, condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de la manzana.

Sobre las manzanas M93 y M144 de Residencial plurifamiliar en Altura se requerirá la elaboración de un proyecto único para cada una de las manzanas, adjudicado mediante concurso público.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Cada manzana tiene la consideración de parcela mínima, no permitiéndose la segregación ni la agregación de otras parcelas, por estar las manzanas separadas entre sí por viario o espacio libre público.

Alineaciones a vial o espacio público.

Ya que el viario del sector ha sido diseñado para evitar los apantallamientos hacia el mar, las edificaciones en las manzanas dispondrán su lado de mayor longitud paralelo al viario con dirección al mar, para asegurar las vistas y las aperturas con relación a éste.

Las alineaciones de las edificaciones serán paralelas a las alineaciones de los perímetros de la manzana. En las manzanas 93 y 144 se permitirán otras alternativas de alineación que no alteren sustancialmente la ubicación de los espacios abiertos dentro de cada manzana ni el objetivo del diseño general del sector respecto de las vistas y aperturas al mar.

Distancia mínima de separación entre edificaciones distintas enfrentadas.

Las edificaciones dentro de una misma manzana ó pertenecientes a manzanas enfrentadas, guardarán una mínima distancia horizontal de separación. Esta distancia mínima será medida entre los planos de fachada con huecos o líneas de edificación de sus cuerpos salientes máximos, y no será inferior a la semisuma de las alturas de los dos volúmenes enfrentados, ni tampoco a la propia mitad de la altura de cada uno de ellos con respecto al eje de la calle que los enfrenta.

No se exceptúa en la aplicación de estos parámetros, a la edificación de aquellas manzanas de vivienda de protección pública V.P.P, en las cuales no se podrá admitir las disminuciones planteadas en la norma general.

Distancia mínima de separación entre dos cuerpos de una misma edificación.

Entre dos cuerpos de una misma edificación se guardará una separación horizontal mínima de (15) quince metros entre sus elementos más salientes.

Para las manzanas M93 y M144 de Residencial plurifamiliar en Altura, cualquiera de las distancias entre cuerpos de una misma edificación, medidas entre los planos de fachada con huecos o líneas de edificación de sus cuerpos salientes máximos, no podrá ser inferior a (30) treinta metros.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

Ocupación de la edificación.

1.- La máxima ocupación en planta baja será del 60% de la superficie de la manzana y se restringe la ocupación en plantas altas al 40% de la superficie de la manzana.

2.- En cualquier caso la superficie construida de uso comercial o residencial para la planta baja en cada manzana no puede superar el 40% de la superficie de la manzana. El 20% restante se atenderá a lo estipulado en el artículo 10.20 de las Normas Urbanísticas.

3.- En las manzanas de Residencial plurifamiliar en Altura M93 y M144, la ocupación máxima en planta baja y en sus tres siguientes en altura no superará el 25% de la superficie de la manzana. Para las restantes plantas la ocupación máxima será del 15% de la superficie de la manzana.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de tres plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada en planta baja por la edificación sobre rasante, insertándose en su perímetro la proyección del perímetro de la planta baja.

3.- El primer sótano, es decir, el inmediato a planta baja podrá elevarse sobre la rasante de su acera un máximo de (1) un metro de altura sobre dicha rasante, sin que en ningún caso, ello pueda conllevar disminución alguna sobre la altura libre mínima permitida para la planta baja.

Altura y número de plantas.

La altura de una planta es aquella medida realizada desde el suelo de un forjado al suelo del siguiente forjado. La altura libre de una planta es aquella medida realizada desde el pavimento terminado de dicha planta hasta el plano inferior de su techo, ya sea falso techo, forjado, o elemento descolgado. Los valores máximos de las alturas libres de planta son los siguientes:

Plantas de Sótano. 3,30 m

Plantas Bajas. 4,50 m

Plantas altas. 3,50 m

Los valores mínimos de las alturas libres de planta son los siguientes.

Plantas de Sótano. 2,20 m

Plantas Bajas. 3,50 m

Plantas altas. 2,60 m

- El número máximo de plantas para la PBA es de: **siete plantas incluida la planta baja.**
- El número máximo de plantas para la PBA EN ALTURA es de: **(33 p.), TREINTA Y TRES plantas incluida la planta baja, EN LAS DOS MANZANAS DE PBA EN ALTURA.**

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- La superficie máxima edificable para dichas construcciones por encima de la altura máxima, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad ya establecida en la presente normativa, y que ninguna de sus fachadas supere la longitud de cinco metros.

2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.

Edificabilidad máxima.

1.- El máximo valor de edificabilidad tanto en la superficie edificable total máxima establecida como el coef. de edificabilidad sobre suelo neto, fijado para las manzanas con suelo de uso residencial plurifamiliar V.P.P, VL y residencial plurifamiliar en altura, queda establecido para cada manzana en la tabla general de ordenación de éste SECTOR.

2.- La aplicación de este tope máximo de edificabilidad, significa que este límite supeditará en su aplicación la cuantía del resto de los parámetros formales como son ocupación en planta y altura de la edificación, ambos deberán ajustarse, para que en ningún caso se pueda sobrepasar la edificabilidad anteriormente expresada como máxima. La superficie edificable no es el resultado de la aplicación simultánea del valor máximo de todos sus parámetros, sino que estos son máximos é independientes entre sí, aunque lo sean con pequeñas diferencias,

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas entre paramentos enfrentados, que son 10m en patios interiores dentro de un mismo cuerpo de edificación para Residencial VL y VPP y 30m para Residencial plurifamiliar en Altura. En patios abiertos para Residencial VL y VPP la dimensión mínima será de 15m y 30m para Residencial plurifamiliar en Altura. No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- Sobre las manzanas M93 y M144 de Residencial plurifamiliar en Altura no se admiten patios interiores en los cuerpos de edificación cuya altura desde planta baja sea superior a (4) cuatro plantas.

3.- No se permite la colocación de vallas o separaciones que dividan o fragmenten el espacio libre de carácter privado en la manzana, y deberá tener un tratamiento ajardinado o arbolado al menos en un cincuenta por ciento de su superficie total.

4.- En los espacios libres privados de manzana será obligatorio el tratamiento ajardinado mayor al 50 por ciento de su superficie del patio. El ajardinamiento interior deberá incluirse en el proyecto de ejecución, objeto de solicitud de licencia, con todos sus detalles constructivos que garanticen la vida vegetal del jardín y la impermeabilización de la edificación que pueda estar afectada, incluyendo los riegos por goteo.

Fondo máximo edificable.

La dimensión máxima del fondo edificable es de (30) treinta metros, distribuidos en tres franjas; dos de edificación (cada una de estas franjas tendrá 10m de fondo máximo edificable) y una intermedia de patios de parcela y cuerpos de edificación destinados a núcleos de comunicaciones y piezas de servicio de las viviendas. Sobre las fachadas interiores a los patios de parcela no se permiten vuelos (ni cuerpos volados ni balcones volados).

En las manzanas M93 y M144 de Residencial plurifamiliar en Altura, la dimensión máxima del fondo edificable será de (25) veinticinco metros, sin estar sujetas a la anterior distribución de tres franjas.

Dimensiones máximas de la edificación.

La dimensión total de cualquier fachada del edificio, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los (60) sesenta metros lineales, manteniéndose así las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas generales, debiendo cualquier otra propuesta de mayor dimensión estar suficientemente justificada.

Para las manzanas M93 y M144 de Residencial plurifamiliar en Altura, no se permitirá dimensiones máximas de cualquiera de sus fachadas, que superaren los (90) noventa metros lineales. Se

Cuerpos y elementos salientes.

1.- Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.

2.- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.

3.- Se permiten los cuerpos salientes si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

Calles de ancho igual o mayor de 20 m. 1,00 m.

Calles de ancho igual o mayor a 10 m. 0,70 m.

El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

4.- Los cuerpos salientes deberán separarse entre sí una distancia mínima igual a la dimensión que sobresale el vuelo del plano de fachada. No podrá el ancho de este cuerpo saliente superar la longitud de 4 metros.

5.- Los vuelos en ningún caso pueden sobresalir de la fachada en las dimensiones anteriormente señaladas, en el caso de ser vuelos retranqueados hacia el interior de la vivienda deberán, al menos, poder inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 2,50 metros.

6.- Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

7.- Las rejas voladas y las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada. El diseño de barandillas será en cuadrícula, de 3 x 3 centímetros de luz libre en la cuadrícula.

8.- Para el caso de piezas de aleros y cornisas, el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, en función del ancho de la vía hacia donde se vincule la edificación.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

9.- Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta (40) centímetros respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original, de mejor composición arquitectónica e identitaria con el atractivo de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.

2.- Para conseguir una buena arquitectura deben justificarse en los nuevos proyectos condiciones que garanticen el esmero tanto en la elaboración del proyecto como en su posterior ejecución de obra, pudiendo ser objeto de informe negativo argumentado, tanto en la concesión de licencias de obra como en la licencia de primera ocupación, la carencia de estas condiciones.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a: RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente documento, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento primario universitario.
- Equipamiento primario docente.
- Equipamiento primario deportivo. (LOCALES DE GIMNASIA).

- Equipamiento primario SIPS.

RESIDENCIAL HOTELERO (HOT)

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

Las determinaciones establecidas serán de aplicación en las manzanas calificadas como Residencial Hotelero en los documentos gráficos de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a usos residenciales relacionados con el hospedaje o alojamiento de personas.

Condiciones particulares de parcelación.

El máximo número de hoteles en cada manzana será de tres hoteles. La parcela correspondiente a cada hotel no podrá ser inferior a un tercio de la superficie de la manzana.

Alineaciones a vial o espacio público.

Las alineaciones de las edificaciones serán paralelas a las alineaciones de los perímetros de la manzana. Ya que el viario del sector ha sido diseñado para evitar los apantallamientos hacia el mar, las edificaciones en las manzanas dispondrán su lado de mayor longitud paralelo al viario con dirección al mar, para asegurar las vistas y las aperturas con relación a éste.

Distancia mínima de separación entre edificaciones distintas enfrentadas.

Las edificaciones dentro de una misma manzana ó pertenecientes a manzanas enfrentadas, guardarán una mínima distancia horizontal de separación. Esta distancia mínima será medida entre los planos de fachada con huecos o líneas de edificación de sus cuerpos salientes máximos, y no será inferior a la semisuma de las alturas de los dos volúmenes enfrentados, ni tampoco a la propia mitad de la altura de cada uno de ellos con respecto al eje de la calle que los enfrenta.

Distancia mínima de separación entre dos cuerpos de una misma edificación.

Entre dos cuerpos de una misma edificación se guardará una separación horizontal mínima de (15) quince metros entre sus elementos más salientes.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima en planta baja y primera planta, no superará el 50% de la superficie de la parcela.

En el Cuadro General de ordenación y calificación del sector se recoge a efectos de cálculo una ocupación en planta baja y planta primera del 35%. Este 15% de

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

aumento de la ocupación hasta el 50%, no implica alteración alguna de la superficie construida total permitida en la parcela.

Para el resto de plantas la ocupación máxima será del 30% de la superficie de la parcela.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada en planta baja por la edificación sobre rasante, insertándose en su perímetro la proyección del perímetro de la planta baja.

3.- No se permiten semisótanos.

Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas fijado para estas manzanas con suelo de uso HOTELERO, queda establecido para cada manzana en el Cuadro General de ordenación y calificación del sector.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- La superficie máxima edificable para dichas construcciones por encima de la altura máxima, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, computándose su edificabilidad.

2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.

Edificabilidad máxima.

1.- El máximo valor de edificabilidad tanto en la superficie edificable total máxima establecida como el coef. de edificabilidad sobre suelo neto, fijado para estas manzanas con suelo de uso HOTELERO, queda establecido para cada manzana en la tabla general de ordenación de éste SECTOR.

2.- La aplicación de este tope máximo de edificabilidad, significa que este límite supeditará en su aplicación la cuantía del resto de los parámetros formales como

son ocupación en planta y altura de la edificación, ambos deberán ajustarse, para que en ningún caso se pueda sobrepasar la edificabilidad anteriormente expresada como máxima. La superficie edificable no es el resultado de la aplicación simultánea del valor máximo de todos sus parámetros, sino que estos son máximos é independientes entre sí, aunque lo sean con pequeñas diferencias,

Patios.

1.- No se admiten patios de parcela ni patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado o arbolado al menos en un cincuenta por ciento, de su superficie total.

Fondo máximo edificable.

1. La dimensión máxima del fondo edificable es de 25 metros para las plantas baja y la planta primera, siempre que en estas no se ubique ninguna habitación del hotel.

2. Para el resto de plantas, el valor del fondo máximo edificable es de 15 metros.

Dimensiones máximas de la edificación.

La dimensión total de cualquier fachada del edificio, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los (60) sesenta metros lineales, manteniéndose así las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas generales, debiendo cualquier otra propuesta de mayor dimensión estar suficientemente justificada.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original, de mejor composición arquitectónica e identitaria con el atractivo de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.

2.- Para conseguir una buena arquitectura deben justificarse en los nuevos proyectos condiciones que garanticen el esmero tanto en la elaboración del proyecto como en su posterior ejecución de obra, pudiendo ser objeto de informe negativo argumentado, tanto en la concesión de licencias de obra como en la licencia de primera ocupación, la carencia de estas condiciones.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a: **RESIDENCIAL HOTELERO**.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente documento, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento primario deportivo.
- Equipamiento primario SIPS.

EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EPR)

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento primario que se recogen en la regulación de usos del PGOU de Roquetas de Mar.

En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima. Por las características propias de la ordenación por manzanas se establece que, cada una de estas piezas de suelo por sí mismas tiene la consideración de parcela mínima, no permitiéndose la segregación ni la agregación de otras parcelas.

2.- Cuando sobre una manzana que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varias edificaciones pertenecientes a esta calificación, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada edificio, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma con respecto a la edificabilidad de la manzana. Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

Alineaciones y separación a linderos.

Las edificaciones pertenecientes a esta calificación deberán separar sus líneas de edificación, resultantes de la intersección del plano vertical de fachada con el plano del suelo, de los linderos; una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres metros.

Las alineaciones de las edificaciones serán paralelas a las alineaciones de los perímetros de la manzana. Ya que el viario del sector ha sido diseñado para evitar los apantallamientos hacia el mar, las edificaciones en las manzanas dispondrán su lado de mayor longitud paralelo al viario con dirección al mar, para asegurar las vistas y las aperturas con relación a éste.

Distancia mínima de separación entre edificaciones distintas enfrentadas.

Las edificaciones dentro de una misma manzana ó pertenecientes a manzanas enfrentadas, guardarán una mínima distancia horizontal de separación. Esta distancia mínima será medida entre los planos de fachada con huecos o líneas

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

de edificación de sus cuerpos salientes máximos, y no será inferior a la semisuma de las alturas de los dos volúmenes enfrentados, ni tampoco a la propia mitad de la altura de cada uno de ellos con respecto al eje de la calle que los enfrenta.

Distancia mínima de separación entre dos cuerpos de una misma edificación.

Entre dos cuerpos de una misma edificación se guardará una separación horizontal mínima de (15) quince metros entre sus elementos más salientes.

Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un cuarenta por ciento (40%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada en planta baja por la edificación sobre rasante, insertándose en su perímetro la proyección del perímetro de la planta baja.

3.- No se permiten semisótanos.

Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas será el de 4 plantas. Es decir planta baja más tres plantas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- La superficie máxima edificable para dichas construcciones por encima de la altura máxima, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, computándose su edificabilidad.

2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.

Edificabilidad máxima.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima sobre parcela neta, en función del uso pormenorizado:

-Equipamientos primarios universitarios: 1 m²/m².

-Equipamientos primarios docentes: 1 m²/m².

-Equipamientos primarios deportivos cubiertos: 1 m²/m².

-Equipamientos primarios deportivos descubiertos: 0,25 m²/m².

-Equipamientos primarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior 0,4 m²/m².

-Resto de equipamientos primarios S.I.P.S.: 1 m²/m².

-Equipamiento primario de Cementerio: 0,4 m²/m².

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original, de mejor composición arquitectónica e identitaria con el atractivo de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.

2.- Para conseguir una buena arquitectura deben justificarse en los nuevos proyectos condiciones que garanticen el esmero tanto en la elaboración del proyecto como en su posterior ejecución de obra, pudiendo ser objeto de informe negativo argumentado, tanto en la concesión de licencias de obra como en la licencia de primera ocupación, la carencia de estas condiciones.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la presente calificación es el correspondiente a **EQUIPAMIENTO PRIMARIO**, debiendo atenderse a su carácter específico según uno de los siguientes usos pormenorizados:

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

- Equipamientos primarios universitarios.
- Equipamientos primarios docentes.
- Equipamientos primarios deportivos cubiertos.
- Equipamientos primarios deportivos descubiertos.
- Equipamientos primarios S.I.P.S.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Noveno de la normativa urbanística del PGOU en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

4. PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes de la presente ordenación pormenorizada.

Dado que las especificaciones pueden variar con respecto a lo que realmente pueda ser normativo del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, como son unas nuevas ordenanzas de urbanización de posible elaboración por los servicios técnicos municipales, sirvan las especificaciones que se adjuntan mas como esquemas de funcionamiento de las instalaciones que como elementos concretos definidos por materiales específicos y sistemas técnicos, mas propios de los proyectos de urbanización que se desarrollen posteriormente.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias de esta ordenación pormenorizada sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento.

La documentación y las condiciones para la redacción y desarrollo de los proyectos y obras de urbanización estarán conformes a lo dispuesto en la normativa urbanística del PGOU de Roquetas de Mar.

FIRMES, PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA RED VIARIA.

Red viaria.

a) Generalidades.

Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales del diseño de los viarios del sector, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que

son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos de Obras Públicas (OO.MM.) del Ayuntamiento de Roquetas de Mar por parte de los redactores de los Proyectos de Urbanización.

Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas de aplicación, la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten, con atención especial al Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía y la Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de Almería.

b) Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 metros.

c) Secciones mínimas de aceras.

La anchura mínima de aceras peatonales será 1,80 metros, desde la arista exterior de bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón.

d) Secciones mínimas de aparcamientos.

- Los aparcamientos en calles se admiten de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería.
- Los aparcamientos en línea tendrán dimensiones mínimas 5,00 x 2,50 metros.
- Los aparcamientos en batería serán de 4,50 x 2,50 metros.
- Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 4,50 x 3,30 metros.

e) Firmes y pavimentos.

Los distintos tipos de firmes que se describen a continuación, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Estos tipos están recogidos entre los normalmente utilizados y admitidos por el Área de obras públicas del Ayuntamiento de Roquetas de Mar. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

Firmes en calzada.

1.- Firmes de Adoquinado.

A.S.1. Para tráfico rodado intenso. Composición: Zahorra natural, 20 cm. Hormigón HM-20, 10 cm. Mortero de cemento de 300 Kgs. en seco, 5 a 7 cm. Adoquinado sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

A.S.2. Acceso a Garajes. Composición: Zahorra natural, 15 cm. Zahorra artificial, 15 cm. Lecho de arena. Adoquín sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A. Adoquinado de piedra. Composición: Zahorra compactada, 20 cm. Hormigón HM-20, 15 cm. Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

2.- Firms de empedrado.

E.R. Tráfico rodado. Composición: Zahorra natural, 20 cm. Hormigón HM-20, 15 cm. Empedrado sobre mortero de 800 Kgs. De cemento. Rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

E.P. Calles Peatonales. Composición: Zahorra natural, 10 cm. Hormigón HM-20, 10 cm. Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento. Rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

3.- Firms de Hormigón.

Tipo H. Composición: Zahorra compactada, 30 cm. Hormigón HM-20, 20 cm.

4.- Firms Asfálticos. Tráfico rodado.

Tipo "G" Grava cemento. Composición: Zahorra natural, 30 cm. Grava cemento, 20 cm. Capa intermedia Aglomerado, 5 cm. Capa rodadora Aglomerado, 5 cm.

Tipo "Z". Zahorra. Composición: Zahorra natural, 30 cm. Zahorra artificial, 20 cm. Capa intermedia Aglomerado, 5 cm. Capa rodadora Aglomerado, 5 cm.

Firme Mixto. Composición: Zahorra natural, 30 cm. Hormigón HM-20, 15 cm. Capa intermedia Aglomerado, 5 cm. Capa rodadura Aglomerado, 5 cm.

Bordillos y Líneas de Agua.

1.- El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones mínimas 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito, o piedra de cantera igual o mayor.

2.- La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de piedra, tornado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

3.- Tanto el bordillo como la línea de aguas asientan sobre base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.

4.- En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

Pavimentos.

Los pavimentos destinados a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinto grafiado, textura o material. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2 x 2 cm.

Pavimentos blandos.

1.- Se entiende por firms y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

2.- Los firms de esta naturaleza usuales serán los de base de arena de río de granulometría no mayor de 3mm y acabado de arena de granulometría inferior a la de la base.

Los pavimentos usuales de arena se acabarán con mezcla de cal o cemento, ejecutados sobre base de zahorra natural. Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

3.- Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

Señales verticales.

1.- Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

2.- Placas: Las placas a emplear en señales estarán constituidos por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.)

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm) en más o en menos.

3.- Elementos de sustentación y anclaje: Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

4.- Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos.

Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

5.- Elementos reflectantes para señales: Todos los materiales que se utilicen para hacer reflexivas las señales deberán haber sido previamente aprobados por los servicios técnicos municipales.

6.- Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

Marcas viales. Señalización horizontal.

1.- Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a partir de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

2.- Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3.- Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los servicios municipales.

JARDINERÍA Y TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES NO PAVIMENTADOS

a) Generalidades.

1.- Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2.- Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

3.- En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

4.- Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los siguientes criterios de itinerarios peatonales.

- El ancho mínimo será de 1,20 metros.

- Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12% en tramos inferiores a 3 metros y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

- La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un plano inclinado con pendiente máxima del 12%.

- Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 cm. de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

- Se instalará alumbrado en la zona ajardinada, que se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (báculo, luminarias, conductores, etc.) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

- Se instalará un banco y una papeleras por cada 50 m². Los bancos deberán contar con brazos y respaldo, al tiempo de ser de formas adaptadas al perfil de una persona situada sentada correctamente. Las papeleras serán de materiales sólidos inoxidables e incombustibles.

- Todos los jardines contarán con elementos y complementos del jardín a base de bancos y papeleras y de aparatos de juegos en las áreas destinadas para este fin.

- Los aparatos de juegos infantiles, deberán ser definidos, los materiales serán inoxidables, resistentes, sin aristas ni vértices agudos, con elementos móviles redondeados y amortiguadores sobre el suelo.

- Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojones, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

- Los aseos públicos que se emplacen en estos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos de un inodoro y lavabo que cumplan las características referentes a servicios e instalaciones, dentro de las condiciones generales y particulares para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas.

b) Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1.- En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2.- Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta ordenanza, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3.- En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4.- Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

6.- Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo o parte.

c) Sistema de riegos.

1.- Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV artículo 5.4.1. "Redes de

abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes" de la normativa del PGOU.

2.- La ejecución de todo sistema de riego se hará de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas de Plantación y los Detalles Constructivos del Área de Obras Municipales.

3.-El suministro de agua para el riego no dependerá de la red de abastecimiento de agua potable. Se instala un sistema de abastecimiento de aguas para riego procedentes de la depuración de las aguas de saneamiento.

4.- Se instalarán sistemas de riego autónomo, sistemas de riego por goteo para árboles y arbustos y sistemas de riego por aspersión para césped, tapizantes y parterres. Se emplearán tuberías de PCV o polietileno, se instalarán llaves de paso con sus respectivas arquetas de 0,40 x 0,40 m enrasadas con el terreno. Se establecerán goteros autocompensantes en los sistemas de riego por goteo que irán enterrados. Se establecerán aspersores fijos, preferiblemente de los llamados emergentes, los cuales permanecen enterrados y poco visibles mientras no están en uso.

d) Condiciones del suelo y las tierras.

Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 50 centímetros. Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

e) Plantación y siembra de elementos vegetales.

Tanto la elección de las especies vegetales, como los criterios de disposición y todas las consideraciones necesarias para su implantación y mantenimiento, se atenderán a lo expresado en el artículo 11.17 de la normativa urbanística del PGOU de Roquetas de Mar.

EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

a) Generalidades.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encerrados en alguna de sus partes. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, etc. se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyen obstáculos para el tránsito peatonal. Así mismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.

b) Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1.- En los juegos no podrán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2.- Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3.- En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

4.- Los aparatos de juegos infantiles, deberán ser definidos, los materiales serán inoxidables, resistentes, sin aristas ni vértices agudos, con elementos móviles redondeados y amortiguadores sobre el suelo.

c) Papeleras y bancos.

1.- Las papeleras serán del tipo municipal. Se instalará una papeleras por cada 50 m2. Las papeleras serán de materiales sólidos inoxidables e incombustibles.

2.- Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros. Los bancos deberán contar con brazos y respaldo, al tiempo de ser de formas adaptadas al perfil de una persona situada sentada correctamente. Se instalará un banco por cada 50 m2.

d) Especificaciones técnicas del mobiliario urbano.

1.- No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas a alturas inferiores a 2,20 metros.

2.- Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura mínima de 90 cm. y máxima de 120 cm.

3.- Las bocas de los contenedores y papeleras no podrán estar a una altura superior a los 90 cm.

4.- Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones, y a una altura de 90 cm. Igualmente prescripciones deberán seguirse respecto de las máquinas expendedoras, en lo que se refiere a las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición; en caso

de existir torniquetes o barreras, se habilitará un acceso sin estos obstáculos, con un ancho mínimo de 1 metro.

5.- Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes, y de 1 metro de ancho, todos los elementos de mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

6.- Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos, se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Y para ello deben disponer de mostrador de 0,80 metros de anchura y una altura no superior a 1,10 metros.

7.- Donde haya asientos a disposición del público, un 2% de los mismos, como mínimo, tendrán una altura de 50 cm., con un ancho y fondos mínimos de 40 cm.

8.- Cuando se disponga de fuentes bebedoras, el caño o grifo debería estar situado a una altura de 70 cm., sin obstáculos o bordes, de forma que sean accesible por una persona usuaria de silla de ruedas.

9.- El diseño de cabinas u hornacinas telefónicas, deberá ser tal que pueda ser utilizado por todas las personas con movilidad reducida.

CRUCES DE LAS VÍAS PECUARIAS CON CARRETERAS U OTRAS INFRAESTRUCTURAS

En los cruces de vías pecuarias con carreteras u otras infraestructuras públicas o privadas, se facilitarán posibles pasos, al mismo o distinto nivel, que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para el ganado y los usuarios de la vía pecuaria.

En el caso de no poder realizarse las modificaciones anteriores, se podrá realizar la mejora compatible de la carretera, no pudiendo hacer uso de escombros y/o betún asfáltico o cualquier otro tipo de material de fabricación.

En la realización del paso en el cruce de la carretera con la vía pecuaria se autoriza el uso de adoquín. Los cruces se señalizarán debidamente.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS

REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS POTABLES, DE RIEGO E HIDRANTES

a) Descripción general.

Por motivos de sostenibilidad se ha optado por la implantación de dos redes de abastecimiento para el sector. Una primera red de agua potable para consumo humano y riego de las superficies ajardinadas de los espacios libres privados. Y una segunda red destinada al riego de los espacios libres públicos y el abastecimiento de los sistemas de extinción de incendios.

Esta segunda red parte de la EDAR y transporta aguas procedentes de la depuración de aguas de saneamiento (no potables), de manera que no compromete las reservas de agua potable del municipio.

El volumen de agua potable necesario para el abastecimiento no supone problema alguno según los estudio realizados por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

b) Caudales de cálculo.

Se ha previsto una dotación de 150 litros por habitante y día estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contra incendios. El número de habitantes previstos se obtiene calculando 2,40 habitantes por cada 100 m2 construidos.

EL CONSUMO DE AGUA DIARIO EN EL SECTOR			
CONCEPTOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL CONSUMO DE AGUA TOTAL	UNIDADES	CONSUMO LITROS/UD/DIA	CONSUMO M3/DIA
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR EN HECTÁREAS.	216		
M2 TOTALES CONSTRUIDOS	1.399.397		
M2 CONSTRUIDOS NO RESIDENCIALES (TOTALES MENOS VIVIENDA)	619.583		
NUMERO DE VIVIENDAS PARA CALCULO DE CONSUMO	7.778		
POBLACION DEL SECTOR COMO PREVISIÓN DE CONSUMO HUMANO	18.668	150	2.800
TOTAL VOLUMEN DIARIO CONSUMO HUMANO		150	2.800
DOTACIÓN GLOBAL DIARIA DEL SECTOR			
CONSUMO HUMANO.-MEDIA GRANDES CIUDADES.....HAB/DIA		150	
CONSUMO DE RIEGO-ESPACIOS PRIVADOS.....HAB/DIA		40	
CONSUMO DE RIEGO ESPACIOS PUBLICOS E INCENDIOS.-HAB/DIA		110	
TOTAL VOLUMEN DIARIO MÁXIMO.....=M3 X N° HAB/día		300	6.615,00

CONCEPTOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL CONSUMO DE AGUA EN ESPACIOS LIBRES.	SUPERFICIES DE SUELO	CONSUMO LITROS/M2/DIA	CONSUMO M3/DIA
Equipamientos sin especificar	366.143		366.143
Total Equipamientos	366.143		366.143
Jardines	621.781		621.781
Jardinería de viario	27.604		27.604
Total suelo de parques y jardines	649.385		649.385
Total suelo para Dotaciones	1.015.528		1.015.528
Superficie Aparcamientos	114.662		114.662
Viario	909.991		909.991
TOTAL SUELO PUBLICO	1.925.519	2	3.851
CONSUMO EN RIEGOS E INCENDIOS SOBRE SUELO PUBLICO	1.925.519	2	3.851
CONSUMO HUMANO DOMÉSTICO, CASA Y JARDINES			2.800
TOTAL CONSUMO DE AGUA EN EL SECTOR EN M3/DIA.			6.651

c) Características de las redes.

Se describen a continuación las dos redes que conforman el abastecimiento del sector:

- Red de agua potable.

Se trata de una red de tipo malla cerrada, adaptada al trazado de las calles y con tomas en cuatro puntos diferentes de la conducción principal municipal, para asegurar el suministro en caso de avería.

Se compone de tres tipos de conducciones jerarquizadas, unas de primer orden que forman anillos con respecto a la conducción principal. Otras de segundo orden que forman anillos con respecto a las de primer orden y otras de tercer orden que pueden o no formar anillos con respecto a las de segundo orden de aparcamiento, en cualquier caso siempre lo hacen por suelo de dominio público.

- Red de riego público y sistema de extinción de incendios.

Se trata de una red de tipo malla cerrada, adaptada al trazado de las calles y con origen en la estación EDAR, de donde recoge aguas procedentes del

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

saneamiento para cubrir las necesidades de riego público y extinción de incendios.

d) Características de las tuberías.

1.- De forma general todas las conducciones serán de fundición modular (dúctil) y sólo excepcionalmente podrá colocarse otro tipo de tuberías, con la aprobación expresa del Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora.

2.- Para todas ellas regirán las prescripciones del vigente "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua", especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosidad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones de acueductos.

e) Colocación y montaje de los conductos.

1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas que el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora considere necesario.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. Para tubos pequeños, la anchura mínima será de 0'80 m. La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena de río, hasta una altura de 10 centímetros sobre la generatriz superior del tubo, procediéndose a continuación y una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 centímetros por tongadas de veinte centímetros apisonados a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Normal.

Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

2.- Colocación de los tubos.

El montaje de la tubería se realizará por personal experimentado del Contratista Homologado por la Empresa Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas "T", curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en el plano adjunto. Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

f) Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.

1.- Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones, etc.
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

2.- Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

3.- Todas las piezas especiales deberán ser de fundición dúctil y aquéllas que no existan en el mercado se fabricarán en chapa de acero A-42, de doce milímetros de espesor y pintado con un espesor de 300 micras (4 manos) y antes de su colocación deberán ser aprobadas por el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de Empresa o Compañía Suministradora.

4.- Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los Criterios de funcionalidad y explotación.

5.- Las válvulas de cierre serán de compuerta hasta diámetro de 200 mm. Para los mayores serán de mariposa.

6.- Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

calidad deberán ser previamente aceptadas por la Empresa o Compañía Suministradora.

Cada válvula llevara incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

7.- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

8.- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

9.- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Tendrán un diámetro de 80 mm. y todo el montaje se realizará en función dúctil, embridado, conforme a planos de la Compañía Suministradora.

10.- Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio de Extinción de Incendios. Se situarán en lugares fácilmente accesibles al citado servicio y debidamente señalizados.

11.- Acometidas. Durante las obras de ejecución de la urbanización sólo se podrán instalar las acometidas de edificios que cuenten con licencia municipal, debiendo presentar en la Compañía suministradora de agua un plano en el que estén suficientemente acotadas, para obtener la aprobación de su instalación. Se construirán según las normas de la compañía suministradora, con válvulas previamente precintadas por ella.

12.- Depósitos, impulsiones y grupos de bombeo. En aquellas zonas donde la red existente no disponga de 1,5 Kg/cm² de presión sobre el punto superior de las edificaciones futuras, construirán depósitos a cota suficiente para obtener dicha presión.

En caso de zonas de pequeña entidad se podrá utilizar grupo de presión de velocidad con regulador de frecuencia, con dos bombas de uso alternativo, conectado a la red de la compañía suministradora. La alimentación de los depósitos se hará con impulsiones instaladas en casetas que contarán con doble equipo de bombeo.

Todas estas instalaciones estarán dotadas de equipo de telemando y telecontrol, conectadas a instalaciones centrales de la concesionaria del servicio, con suministro eléctrico de baja tensión, serán construidos en terrenos que serán cedidos mediante escritura pública al Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y estarán totalmente cercados.

Para su completa definición se seguirán las indicaciones de la compañía suministradora de agua.

REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

a) Descripción general.

Se opta por dos redes de saneamiento separadas, en las que en una se transportan las aguas pluviales y en la otra las aguas residuales, hasta una estación de bombeo situada en el sector. Desde esta estación se llevan las aguas hasta la EDAR para su depuración y posterior utilización en el sistema de riego de espacios públicos y abastecimiento de hidrantes.

b) Caudales de cálculo.

1.- Caudal de aguas pluviales

$$Q_{pl} = 3,860 \times \frac{A}{L \times 0,603}$$

Q_{pl} = Caudal de aguas pluviales en litros/segundos.

A = Hectáreas de la cuenca vertiente hasta la sección del colector que se dimensiona o comprueba. (232 Ha)

L = Longitud máxima, en metros, a recorrer por el agua en la citada cuenca. (2864m)

En esta fórmula se ha considerado un tiempo de concentración correspondiente a la velocidad media de escurrimiento de 1,5 m/seg. Un período de recurrencia de 10 años y una duración de chubasco de 10 minutos. Así mismo se ha adoptado un coeficiente de escorrentía medio de 0,6. Obtenemos, por tanto un caudal de pluviales de 0,54 l/sg.

2.-Caudal de aguas residuales

Se adoptará la formula QA. residuales = 0,0150 l/hab x seg., en la cual se ha supuesto una dotación de 150 l/hab/día y un coeficiente de punta de 2,4. El número de habitantes previstos se obtendrá a partir de los volúmenes máximos edificables.

En zonas industriales se justificarán debidamente los caudales previstos dependientes como es lógico del tipo de industria a instalar, debiéndose

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

considerar a efectos de cálculo, que los caudales punta no serán inferiores a 2 l/segundo x hectárea. De este cálculo quedarán todos aquellos colectores que la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Roquetas de Mar, determine que tiene función de colector propiamente dicho.

c) Características de la redes.

1.- Trazado en planta.

Las redes discurren por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

2.- Trazado de perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa o Compañía Suministradora, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil (5‰), debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0'6 y 3 m/seg. La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a dos metros, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

d) Características de los conductos.

1.- Tipo de conducto.

A efectos de establecimiento del presente documento, se podrán adoptar como conductos normales, los prefabricados de hormigón.

2.- Conductos prefabricados de hormigón.

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser: Circulares con base plana y ovoidales. Dichos conductos cumplirán las Normas vigentes, y aquellas otras que considere necesarias la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Roquetas de Mar.

3.- Características de Fabricación.

Además de las establecidas por las Normas de tuberías de hormigón del I.E.T.C.C., de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto o impermeable, fabricado con cemento Portland o Puzolánico, y habiendo sufrido en su fabricación procesos de centrifugación, vibrocentrifugación o vibropresión adecuados.

4.- Rugosidad.

El coeficiente de rugosidad no será superior a $N = 0,0012$ en la fórmula de Manning.

5.- Diámetro y espesores.

Los diámetros a utilizar en tubos circulares estarán comprendidos entre los 400 y 1.500 mm. La resistencia de los conductos cumplirá con la indicada para serie "C" o clase 135 en la clasificación vigente para tubos de hormigón. Para diámetros iguales o superiores a 600mm estarán provistos de armaduras. Los tubos de PVC se usarán con diámetro de 200 mm en desagües de imbornales, con diámetros hasta 250 mm en acometidas, y para pequeños colectores se podrán utilizar de 315 mm. Cualquier tipo de conducto a utilizar, deberá ajustarse en sus características y modo de colocación a lo especificado por la empresa o compañía suministradora.

6.- Presión máxima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. de columna de agua, es decir, 0,8 Kg/cm².

7.- Pruebas.

Además de las pruebas de resistencia antes indicadas y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deben ser sometidos a la prueba de presión interior y a la de estanqueidad en la forma, según los métodos que se fijen en las Normas para tuberías de hormigón de I.E.T.C.C.

A presión interior, la tubería montada deberá resistir una presión máxima de 0,5 Kg/cm² durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 Kg/cm². Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 Kg/cm² no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula: $W = \varnothing n \times L$

Siendo:

$\varnothing n$ = Diámetro interior en metros.

L = Longitud de prueba en metros.

8.- Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

e) Colocación de los conductos.

1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula: $B = De + 2 \times 0'25$ metros, siendo "De" el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0,10 metros sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm, por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Modificado.

2.- Montaje de los conductos.

El montaje de tubería se realizará por personal experimentado del Contratista homologado por la Empresa o Compañía Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

f) Obras especiales.

1.- Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistema de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición de hierro gris, con grafito en vetas finas repartidas uniformemente y sin zonas de fundición blanca. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.).

La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg/mm². El apoyo de la tapa sobre el marco debe realizarse perfectamente a lo largo de toda la circunferencia, no debiendo sobrepasar de 4 mm el ajuste lateral entre marco y tapa, con el fin de evitar que las tapas "tengan movimiento" dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica. Los peldaños serán de acero inoxidable en forma de U, de 0,40 x 0,25 metros. De los 0,25 metros se empotrarán 0,10 metros. El espesor de las barras debe ser de 20 mm. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 metros y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 metros y a 0,50 metros de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

Todos los empalmes de conductos.

Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.

A distancia máxima de 50 m. si no son visitables y a una distancia máxima de 30 m. si son visitables.

A cada acometida, procedente de bloques de más de doce viviendas.

2.- Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 25 cm de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros. El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio, a través de la misma. El eje de la acometida en la conexión debe formar un ángulo con el eje de la alcantarilla comprendido entre 90° y 45°, efectuando siempre la conexión en un pozo de registro. Esta disposición será preceptiva para acometidas de más

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

de 12 viviendas, por lo que en caso de no existir, será necesario construir el correspondiente pozo de registro.

Las acometidas deben poseer juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora. Se dispondrá un pozo de registro en la acometida del edificio, situado en el exterior de la fachada. Este pozo estará constituido por una arqueta con tapa de registro.

3.- Cámaras de descarga.

Salvo que se prevea otro sistema para evitarlas, se situarán en cabeza de los ramales no visitables en los que sea de temer sedimentación, bien por reducida pendiente o por el escaso caudal previsible. Tendrá una capacidad mínima de 0,60 m³. Deberá estudiarse y justificarse adecuadamente el diámetro del sifón y descarga, así como el nivel ascensional del nivel de agua en la cámara, de forma que el acabado del sifón sea perfecto y que el consumo de agua esté comprendido entre límites admisibles.

4.- Aliviaderos de crecidas.

Podrán intercalarse en la red para evacuar caudales de crecida que produzcan una dilución de las aguas negras, estudiando adecuadamente el desagüe y el vertido desde el punto de vista técnico y sanitario.

d) Otras consideraciones de obligado cumplimiento.

1.- Aliviaderos Toda urbanización de nueva planta en dispondrá de redes de evacuación en colectores municipales que transportarán las aguas a la depuradora municipal.

2.- Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos o cualquier otro tipo, que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrá de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos, previamente a su conexión con la red general o a su vertido a cualquier cauce de agua.

3.- Los imbornales de recogida de aguas pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

a) Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

1.- Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía de electricidad suministradora en el municipio, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

2.- Todo Proyecto de Urbanización deberá justificar que se dispone del compromiso del suministro de la empresa encargada del servicio que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía de los futuros usuarios.

b) Reglamentaciones y Normas.

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor.

Redes de alta tensión:

Centros de transformación: Reglamento en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas.

Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad.

c) Previsión de cargas.

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuestos en el REBT, instrucción técnica MIBT010, que se resumen seguidamente:

TIPO DE EDIFICACION	GRADO DE ELECTRIFICACION	SUPERFICIE MINIMA	POTENCIA ASIGNADA EN W	POTENCIA MINIMA EN W
Vivienda	Mínima	Hasta 80 m ²	3.000	-
Vivienda	Media	Hasta 15 m ²	5.000	-
Vivienda	Elevada	Hasta 200 m ²	8.000	-
Vivienda	Especial	-	-	8.000
Comercial	-	-	100 W/m ²	5.000
Industrial	-	-	125 W/m ²	5.000

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

d) Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección.

La tensión de la red de media es la de 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV.

La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. en sus Normas, teniendo en cuenta no solo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino atendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones.

Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

e) Centros de transformación.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de Juego, en caso de colocarse en este tipo de espacios libres deberán ser del tipo prefabricado subterráneo, de acuerdo con lo establecido en la normativa de la compañía suministradora.

Los centros de transformación existentes en la actualidad, que ocupan estos espacios sin acuerdo municipal al respecto, deberán ser sustituidos por los del tipo subterráneo, en un plazo de tres años, a contar desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U.

También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, considerada individualmente o en su conjunto, sea equivalente a la potencia de un transformador normalizado de los utilizados en el resto de la urbanización (generalmente 630 KVA).

En este último caso su situación definitiva deberá consultarse con los técnicos municipales. En el caso de que las demandas correspondientes a varios equipamientos distintos, dentro de un mismo plan parcial, sumen dicha potencia, se podrá disponer un centro de transformación en la parcela de uno de ellos aunque la alimentación a los otros se efectúe desde diferentes centros de transformación por razones de proximidad.

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m².

Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la compañía de electricidad.

f) Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial). Potencias normalizadas por CSE, en kVA 50, 100, 160, 250, 360, 400 y 1.000.

g) Cuadro de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de Sevillana, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

h) Batería de condensadores.

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, establezca la compañía suministradora.

i) Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 220/380 Voltios. Se establecerán los circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 8vo en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario, mientras duren las obras de urbanización.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

a) Fuentes de luz y lámparas.

Las fuentes de luz a emplear en el alumbrado público serán:

1.- Vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.)

Se empleará especialmente en el alumbrado de calles con tráfico rodado y en general en todas las vías y espacios urbanos donde no haya una contraindicación específica en el uso de esta fuente de luz. La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 100 W en ampolla de bulbo o tubular según luminaria en la que vaya ubicada.
- 150 W ídem a la anterior.
- 250 y 400 W en ampolla tubular.

2.- Vapor de mercurio color corregido (V.M.C.C.)

Se empleará especialmente en el alumbrado de espacios y plazas ajardinadas. La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 125 W, 250 W y 400 W en ampolla de bulbo recubierta para la corrección del color.

3.- Vapor de mercurio con halogenuros (V.M.H.)

Su empleo es muy restringido y está indicada en luminarias tipo proyector bifoculares para combinarla con el V.S.A.P. en zonas céntricas donde se quiere mejorar la temperatura de color y el rendimiento en color. También puede emplearse en grandes espacios verdes como alumbrado general de superficies. La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 400 W en ampolla tubular como la más frecuente.
- 1000 W en ampolla tubular en casos muy especiales.

4.- Fluorescencia.

Se emplea específicamente en zonas de paseos y espacios ajardinados donde quiera conseguirse un alumbrado ambiental y además por el tipo de luminaria a emplear quiera evitarse el efecto perturbador de la radiación ultravioleta. La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 26 W en lámpara compacta (cuatro tubos).
- 36 W en lámpara normal (dos tubos).

b) Luminarias.

De forma general y hasta que se disponga de normativa específica al respecto, las luminarias proyectadas, tanto las convencionales como las de tipo ambiental, estarán concebidas para evitar la dispersión lumínica masiva y directa hacia el hemisferio superior con objeto de paliar el llamado resplandor luminoso nocturno

o contaminación lumínica por lo que, dichas luminarias, preferentemente deberán contar con dispositivo óptico interno que oriente el flujo luminoso hacia el hemisferio inferior y consecuentemente aumente su eficiencia energética.

El valor admisible de FHS (flujo emitido hacia el hemisferio superior) en % del flujo total de la instalación, así como los niveles de iluminación a adoptar, deberá consultarse en cada caso con los técnicos municipales encargados del alumbrado público. Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

1.- Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento.

Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante. Sus características vienen especificadas en el pliego general de condiciones, pero las seleccionadas para el alumbrado de este sector serán:

- Luminarias con envoltente de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrillantado.
- Cierre de vidrio refractar borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

2. - Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc. Los elementos de la red de alumbrado público estarán homologados por el Servicio Municipal de Alumbrado.

c) Equipos auxiliares.

1.- Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de "Alto Factor" utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.

2.- En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de "Doble Nivel" siendo el nivel "uno" al 100% del flujo y el nivel "dos" al 50%.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

d) Soportes.

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

1.- Soportes de chapa de acero.

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente. Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.
- Brazos murales para ser adosados en fachada.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

2.- Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales o propios del Servicio Municipal de Alumbrado, que estarán homologadas por el mismo. Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

e) Redes de distribución, mando y tierras.

1.- Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión. Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm². El conductor de la red equipotencial de tierras será de 16 mm². El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1000 voltios y tensión de prueba de 4000 voltios. En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización serán multipolares.

2.- Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número de una pica por cada punto de luz. Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo CADWELD. Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm. de diámetro y 2 metros de longitud.

3.- Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones. Las cajas de derivación estarán normalizadas.

f) Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por el Servicio Municipal de Alumbrado Público. El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondiente y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc. haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que como prototipo le facilitará el Servicio Municipal.

g) Obra civil.

1.- Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada. Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje. En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm. Ø y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

2.- Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo e incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada. Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad. Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido.

El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado. Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

3.- Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de fck=150 kg/cm² mínimo con una profundidad no inferior a 1 metro y dependiendo de la calidad del terreno. Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 metros y 20 mm de diámetro. Se preverá canalización de Ø 60 mm. con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

Los detalles de ejecución están determinados en los planos normalizados. Existe un basamento especial para los centros de mando, que se ejecutará según se especifica en el plano normalizado correspondiente.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

h) Criterios de implantación.

1.- Alturas mínimas.

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:

Lámparas de VMCC

- De 125 vatios a 3,50 metros mínimo en luminaria ambiental.
- De 125 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental
- De 250 vatios a 8,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 6,00 mínimo en luminaria ambiental
- De 400 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.

Lámparas de VSAP

- De 100 vatios a 3,50 metros mínimo en luminaria ambiental.
- De 100 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 150 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental
- De 150 vatios a 7,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 12,00 mínimo en luminaria convencional.

2.- Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales. Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado. Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior. En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Las demás infraestructuras y servicios urbanos se regirán por aquellas condiciones que la normativa del PGOU de Roquetas establece para las mismas.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

6. PLAZOS DE ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA Y DE EDIFICACIÓN

Una vez aprobado definitivamente el PGOU y por tanto la ordenación pormenorizada del sector Z-SAL-01, se establecen, a partir de ese momento unos plazos máximos para las siguientes actividades.

1. Gestión.

El sistema de actuación por cooperación establecido en este sector debe desarrollarse en un plazo máximo de 4 meses a partir de la fecha de aprobación definitiva de esta ordenación pormenorizada.

2. Urbanización.

En este apartado encontramos dos fases:

a) Redacción del proyecto de urbanización. Se establece un plazo máximo para la redacción del proyecto de urbanización de 8 meses, contados a partir de la fecha de expiración del plazo de gestión.

b) Ejecución de las obras de urbanización. Se establece un plazo máximo para la ejecución de la urbanización de 18 meses, contados a partir de la fecha de expiración del plazo de redacción del proyecto de urbanización.

3. Edificación.

- Las licencias de edificación deberán solicitarse, en todos los casos, en el plazo máximo de tres años, a contar desde el momento en que se hubiera adquirido el derecho para hacerlo.

- Las obras de edificación deberán ejecutarse en los plazos que, en cada caso, se indique en las licencias urbanísticas correspondientes.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

7. CUADROS, FICHAS E IMÁGENES DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



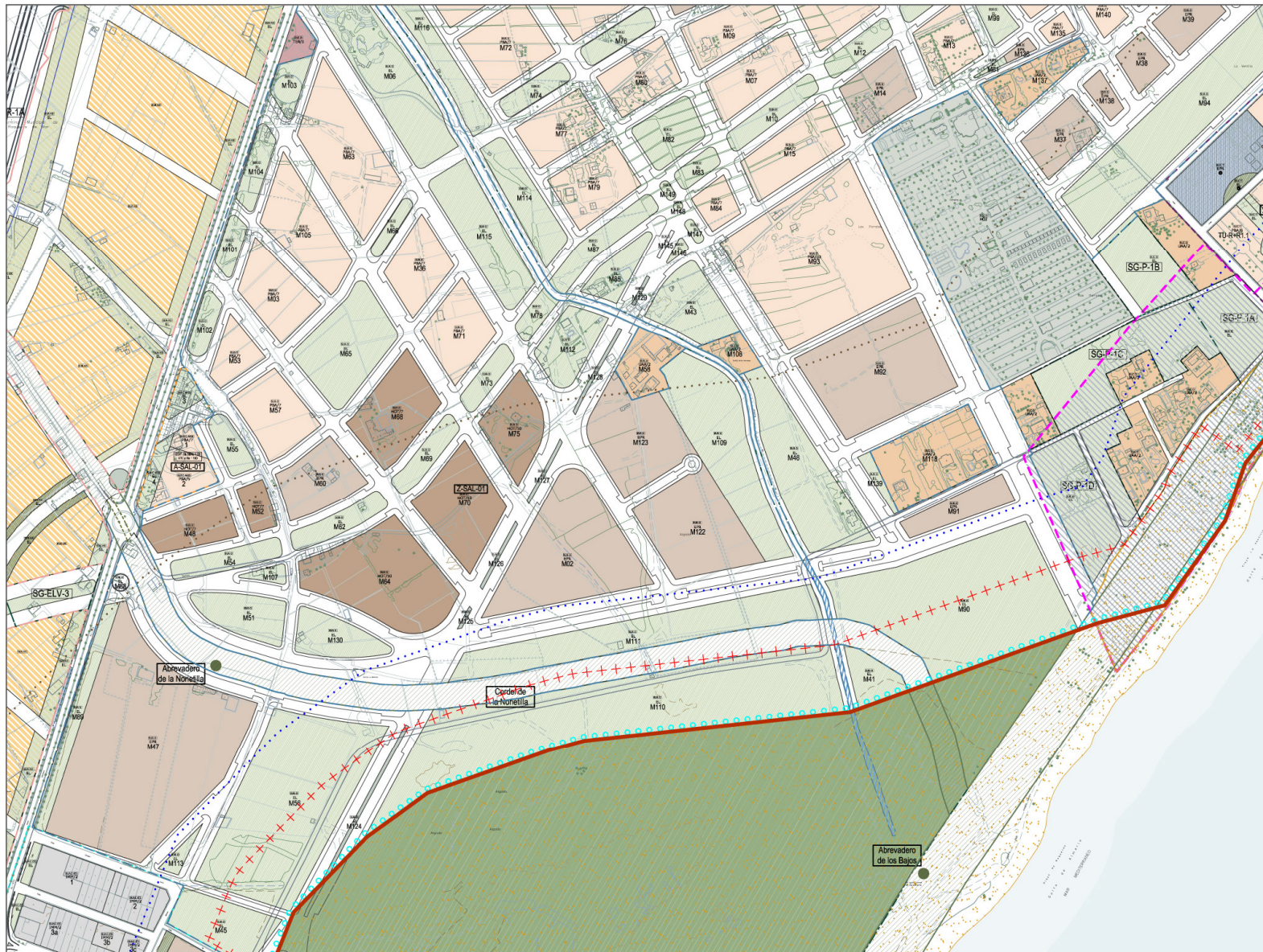
Ordenación Det. LAS SALINAS

urbanizable
SUR-O

ZONA ORDENANZA

VII

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



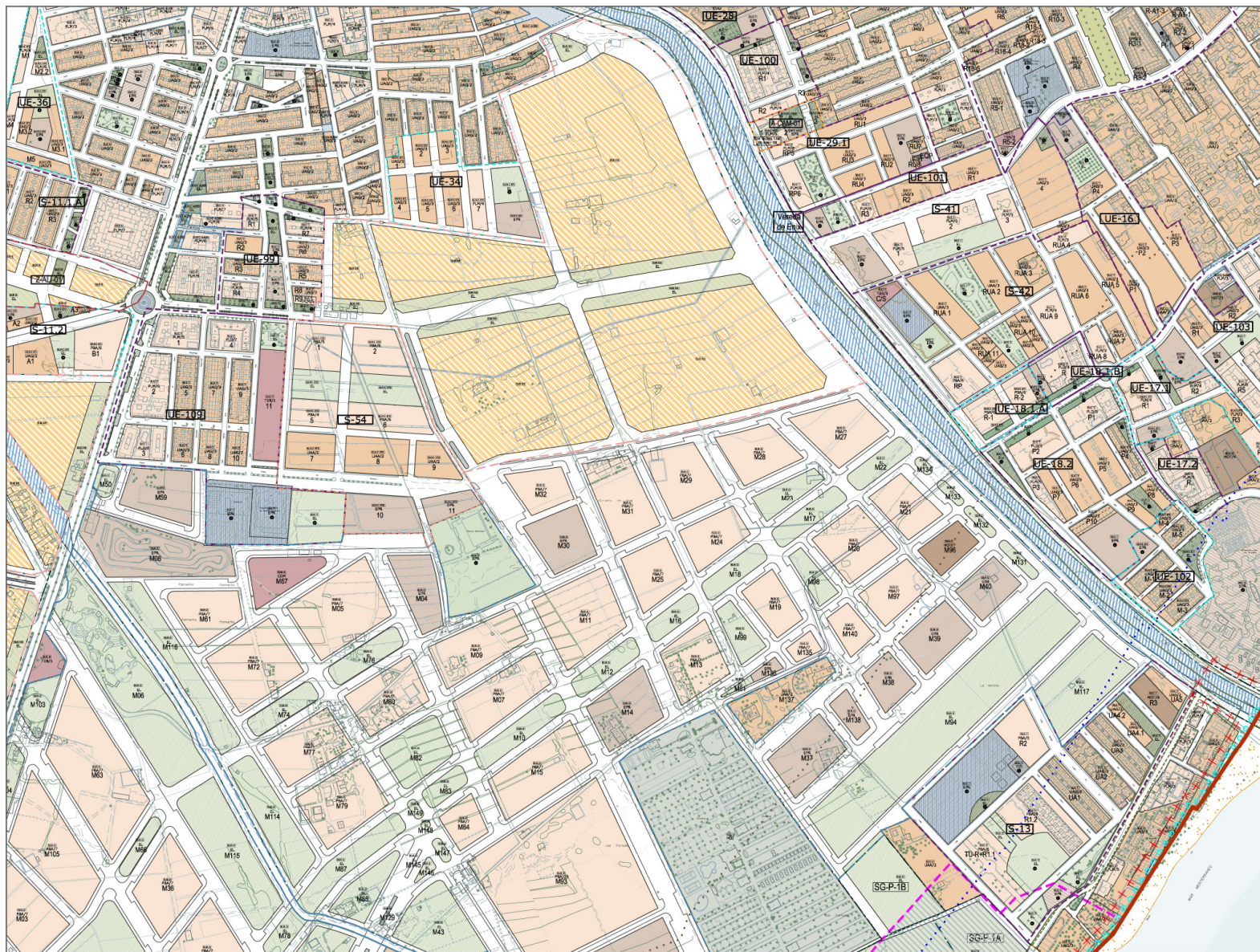
Ordenación Det. LAS SALINAS

urbanizable
SUR-O

ZONA ORDENANZA

VII

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



Ordenación Det. LAS SALINAS

urbanizable
SUR-O

ZONA ORDENANZA

VII

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



RED DE ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



RED DE SANEAMIENTO

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
SECTOR Z-PUE-01. EL PUERTO.**

Índice

- 0. DISPOSICIONES GENERALES**
EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO
LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SECTOR
- 1. ORDENACIÓN DETALLADA Y USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR**
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
HOTELERO
DEL USO GLOBAL TERCIARIO
INSTITUCIONAL PRIVADO
DEL USO GLOBAL EQUIPAMIENTO PRIMARIO
DEL USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES
- 2. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES**
DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES
TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN.
- 3. CONDICIONES PARTICULARES DE CALIFICACIÓN.**
PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (PLM)
PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS (PBA)
EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EPR)
- 4. PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**
CONDICIONES ESPECÍFICAS LA OBRAS DE URBANIZACIÓN.
FIRMES, PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS RED
VIARIA
JARDINERÍA Y TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES NO PAVIMENTADOS
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO
- 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS**
REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS POTABLES, DE RIEGO E HIDRANTES
REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES
REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO
OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
- 6. PLAZOS DE ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA Y DE EDIFICACIÓN**
- 7. CUADROS, FICHAS E IMÁGENES DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN**

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

0. DISPOSICIONES GENERALES

RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

DEFINICIÓN.

De conformidad con lo previsto en artículo 47 LOUA el Suelo Urbanizable Ordenado es aquel integrado por los terrenos que formen parte de los sectores para los que el Plan establece directamente su ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución sin necesidad de aprobación de planeamiento parcial. En todo caso, mediante declaración expresa del Plan en tal sentido.

OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas por la legislación vigente y las Normas del PGOU de Roquetas de Mar.

2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos y de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3.- En general están obligados a:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos del sector en desarrollo, en la cuantía establecida. Los cuales se destinarán al uso público previsto en el planeamiento.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área en que se encuentran los terrenos, en los términos previstos por la LOUA.

3. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

4. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.

5. Urbanizar hasta su recepción por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, todos los terrenos incluidos en el Sector Las Salinas.

6. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

7. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el suelo urbano las Normas del PGOU de Roquetas de Mar.

8. Edificar los solares en los plazos que se fijen el instrumento de gestión señalada en el PGOU como de COOPERACIÓN.

DEBER DE URBANIZAR.

En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (propietarios del suelo del sector, propietarios de suelo de otro sector deficitario con adjudicaciones en ésta, propietarios de sistemas generales adscritos), en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

1. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

2. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

3. El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

4. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

proporción que se estime suficiente para compensarlos, en los términos que se prevén por la legislación urbanística.

LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El sector Z-PUE-01, objeto de la presente ordenación detallada, está incluido en el Área de reparto ARZ-02 delimitada por el PGOU de Roquetas de Mar. Para este ámbito, el Plan establece los valores que se observan en las siguientes tablas:

RESUMEN INTERVENCIONES/ACTUACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO ,Z-PUE-01.	
Categoría	SUR-O
Uso Global	Residencial
Superficie-m2	27.563
Edif Global (m2/m2)	0,82
Superf. Const.máx(m2)	22.601
Densidad máx. (viv/Ha)	65
Nº Viv. Max	179
AREA DE REPARTO	ARZ-02
Clasificación y Categoría.	Urbanizable ORDENADO
Nombre	Ctra. Del Puerto
Núcleo	Puerto

Detalle de Intervenciones	Z-PUE-01
Categoría	SUR-O
Uso global	Residencial
Superficie (m2)	27.562,61
Edificab. Global (m2/m2)	0,82
Superf. Construida máx(m2)	22.601,34
Densidad máx. (viv/Ha)	65,00
Nº Viv. Max	179
AR	ARZ-02
Clasificación	Urbanizable Ordenado
Uso Pormenorizado	Residencial, comercial y equipamiento.
Denominación	Ctra. Del Puerto
Núcleo	Puerto
SSGG Adscritos	16.468
Sup. Con Aprovech.	27.562,61
Estimación Vialto	8.268,78
Parques y jardines	4.068,24
Otras Dotaciones	2.712,16
Estimación Parcela Neta	12.513,42
Estimación Edif.Neta	1,81
Aprov.Objet	21.014,16

Aprov.Medio	0,47726
Aprov. Subjet. Propietarios (90%)	18.912,74
Cesión 10% AM	2.101,42
Excesos-Defectos	0
% Terciario	0,23
Edif Terciario	5.162,15
CUso Terciario	1,25
Uso_01	Residencial VL
%_01	0,54
Edif_01	12.206,98
CUso_01	1,00
Uso_02	Residencial VPP
%_02	0,23
Edif_02	5.232,21
CUso_02	0,45
Total Edif	22.601,34
Total_AObj	19.967,72
Cuatrenio	Primero
Inicio	1º
Sistema Actuacion	Compensación
Gestion	1 mes
Urbanizacion	Proyecto de Urbanización
Urban	12 meses
Objetivos	Obtención de suelos para nuevos desarrollos residenciales, compatibilizando con los usos pormenorizados plurifamiliares los usos terciarios. Obtención de zonas verdes y equipamientos. La ordenación (vialto, localización de espacios libres y equipamientos) recogida en la documentación gráfica del Plan se considera vinculante.
Condiciones	En cumplimiento del art. 10 de la LOUA, el 30% de la edificabilidad residencial se destina a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SECTOR

USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS.

Para este ámbito, el PGOU ha adjudicado un uso global Residencial Turístico, que se desarrollará ateniéndose a las condiciones establecidas por la normativa del POTPA en su sección 3ª (artículos 71-D al 74-D).

Dentro de este uso global se distribuyen los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario.
- Residencial Plurifamiliar (VPP y VL)

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL DEL SECTOR.

Se expresan a continuación los valores de la edificabilidad global y la densidad en viviendas por hectárea del sector:

Superficie de suelo del Sector	27.563 m2
Superficie Edif.. m2 t. del Sector	22.601 m2
Coefficiente de edificabilidad	0,82 m2/m2
Densidad máx. en Viviendas/Ha.	65 viv./Ha
Máximo nº de viviendas	179 viv

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD GLOBAL LUCRATIVA EN EL SECTOR Z-PUEL-01.

La edificabilidad no lucrativa corresponde a la del suelo de los usos destinados a equipamientos, cuya cuantía máxima edificatoria se limita, y siendo el mínimo discrecional de la administración pública actuante.

	Categoría	Uso global	Superficie (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (vív/Ha)	Nº Vív. Máx	Coef. Uso Pormenor.	Coef. VPP	Aprovecham. Objetivo	Aprov. Medio
											21.014	
Z-PUE-01	SUR-O	Residencial	27.661	0,82	100%	22.682	65	180				
											6.453	
Comercial					10%	2.268			1,25	1		
Residencial libre					63%	14.290			1	1		
											2.354	
Residencial VPP					27%	6.124			1	0,45		
											0	
SSGG			16.468						0	0		
											21.014	0,47
TOTAL AR			44.129			22.682		174				

PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Manzana	Tipol.	M2 Suelo	% P. Baja	% P. Comerc.	Coef. m2/m2	Sup.Edif. (m2)	Máx. plantas
NºViv. M04	PBA	8.678	45.00%	33.92%	1,81	15.679	5
127 M05	PLM	2.415	75.00%	70.55%	2,87	6.922	4

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

1. ORDENACIÓN DETALLADA Y USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, al alojamiento de personas, con carácter de permanencia discrecional, en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

- En régimen de promoción libre. Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.
- En régimen de protección pública. Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

DEL USO GLOBAL TERCIARIO

- Terciario comercial. El uso pormenorizado terciario comercial comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.

- Terciario de oficinas. El uso pormenorizado terciario de oficinas corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

- Terciario de espectáculos o centros de reunión. Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo.

Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.).

- Terciario garajes. Se entiende por uso pormenorizado terciario de garajes a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento o guarda de vehículos.

INSTITUCIONAL PRIVADO

El uso pormenorizado institucional privado hace referencia a las implantaciones propias de entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...), donde se desarrollan las actividades propias de dichas instituciones.

DEL USO GLOBAL EQUIPAMIENTO PRIMARIO

- Equipamiento primario universitario. El uso pormenorizado equipamiento primario universitario abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad de Roquetas de Mar, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones.

- Equipamiento primario docente. El uso pormenorizado equipamiento primario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.

- Equipamiento primario deportivo. El uso pormenorizado equipamiento primario deportivo comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

- Equipamiento primario SIPS. El uso pormenorizado de equipamiento primario servicios de interés público y social (S.I.P.S.), incluye el conjunto de actividades de equipamiento primario sanitario, asistencial, socio-cultural, servicios de las administraciones públicas, servicios de defensa e interior, mercados municipales y religioso.

DEL USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES

- Espacios libres de viario.

- Aparcamientos.

- Jardines. Tendrán una superficie mayor de 1000 m² y se podrá inscribir en su geometría un círculo de 30 m de diámetro.

- Jardinería de viario. Se compone de todos aquellos elementos de vegetación que configuran las medianas, rotondas e isletas del sistema viario local.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

2. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES

Para el ámbito de este Sector Z-PUE-01. EL PUERTO, se ha definido una densidad residencial de sesenta y cinco (65), viviendas por hectárea. Esta cantidad está obtenida mediante la relación entre la superficie en metros cuadrados construidos de uso residencial y la superficie en metros cuadrados del sector, considerando para el cálculo una superficie por vivienda de cien metros cuadrados construidos y supone a su vez el límite máximo de número de viviendas establecido para el Sector.

A cada manzana perteneciente al uso pormenorizado residencial plurifamiliar le corresponde un número máximo de viviendas. Este número de viviendas se ha obtenido dividiendo entre cien la superficie en metros cuadrados construidos de uso residencial, que corresponde a cada manzana.

No podrá superarse el número máximo de viviendas correspondiente a cada manzana.

La edificabilidad total dedicada a viviendas no podrá superar su edificabilidad máxima adjudicada ni tampoco aumentar el número de viviendas porque alguna ó algunas de éstas sean inferiores a 100(m²) construidos. Es decir, si le corresponden menos de 100 metros cuadrados de superficie construida, porque no se ha alcanzado con la superficie residencial así obtenida, el máximo de edificabilidad de uso residencial correspondiente a la manzana, se podrá destinar esa diferencia de superficie construida a cualquiera de los usos compatibles de la tipología asignada a la manzana, respetando las siguientes determinaciones y ajustándose a todas y cada una de las condiciones establecidas por la calificación de la edificación que le afecta:

- Cuando las superficies construidas destinadas a vivienda y aquellas destinadas a otros usos compatibles de la tipología residencial que corresponda a la manzana, forman un solo cuerpo de edificación, estos últimos no podrán ubicarse en niveles superiores a la segunda planta (es decir, podrán localizarse en la planta baja, en la planta primera y en la planta segunda, pero no en plantas superiores).

- En las plantas donde exista el uso de vivienda, no se permite ningún otro uso simultáneo de la edificación en ese mismo nivel.

- Podrá disponerse esa diferencia de edificabilidad en un volumen de edificación exento, siempre que las condiciones particulares de la tipología asignada a la manzana lo permitan.

TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN.

En el sector se disponen la siguientes tipologías:

- Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos. -**PBA**
- Residencial Hotelero.-**HOT**
- Equipamiento Primario

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

3. CONDICIONES PARTICULARES DE CALIFICACIÓN

PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (PLM).

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

Las determinaciones establecidas serán de aplicación en las manzanas calificadas como **Plurifamiliar entre Medianeras**, que corresponde en este caso con la manzana destinada a Viviendas de Protección Pública, en los documentos gráficos de la presente Ordenación Pormenorizada, y que se corresponde con aquellas manzanas destinadas a vivienda de protección oficial (VPO) u otros regímenes de protección pública (VPP). Ver Ley 13/2005 Título I. Capítulo I. Artículo 2, apartados 1 y 2 de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se trata de manzanas destinadas a uso residencial plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Por las características propias de la ordenación por manzanas se establece que, cada una de estas piezas de suelo por sí mismas constituye unidades de suelo no divisibles.

Implica esta condición que la licencia de obra, requerirá un proyecto de ejecución para la manzana completa con la inclusión de un compromiso de programa estricto de plazos de ejecución de obra.

Esta consideración supone que debiendo estar el proyecto de edificación redactado para la totalidad de la manzana, la ejecución de obra correspondiente a la misma puede programarse para edificaciones independientes entre si mediante planos medianeros, dentro de la planificación que se establezca para el conjunto y cada una de sus partes o fases de ejecución, cualquiera de sus partes será objeto de licencia de primera ocupación, condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de la manzana.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Cada manzana tiene la consideración de parcela mínima, no permitiéndose la segregación. En el proyecto de ejecución de la edificación podrán establecerse unidades de ejecución con el fondo edificable fijado en la manzana y con un frente no inferior a (18) **dieciocho metros**.

Alineaciones a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores, es decir la línea perimetral exterior de manzana, marcadas en los planos de la documentación gráfica de la presente ordenación pormenorizada.

Ocupación de manzana.

La ocupación máxima en planta baja será el porcentaje de ocupación y la cantidad que le corresponde, especificado en la tabla de ordenación de este Sector respecto a de la superficie total de manzana.

Para el resto de plantas la ocupación máxima por planta será el porcentaje de ocupación y la cantidad que le corresponde, especificado en la tabla de ordenación de este Sector respecto a de la superficie total de manzana

Ocupación bajo rasante.

1.- Se permite un máximo de dos plantas de sótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

2.- La superficie ocupada por la planta de sótano podrá ser de hasta el 100% de la superficie de la manzana, si ésta fuese inferior habrá de incluirse en su perímetro la proyección del perímetro de la planta baja.

3.- El primer sótano, es decir, el inmediato a planta baja podrá elevarse sobre la rasante de su acera, no disminuyendo la altura libre de 4,50 ml, de la planta baja, que debe mantenerse siempre a esta medida de cuatro con cincuenta metros sobre la rasante.

Altura y número de plantas.

La altura de una planta es aquella medida realizada desde el suelo de un forjado al suelo del siguiente forjado.

La altura libre de una planta es aquella medida realizada desde el pavimento terminado de dicha planta hasta el plano inferior de su techo, ya sea falso techo, forjado, o elemento descolgado.

Los valores máximos de las alturas libres de planta son los siguientes:

Plantas de Sótano. 3,30 m
Plantas Bajas. 4,50 m
Plantas altas. 3,50 m

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

Los valores mínimos de las alturas libres de planta son los siguientes.

Plantas de Sótano. 2,20 m

Plantas Bajas. 3,50 m

Plantas altas. 2,60 m

El número máximo de plantas es de: **ocho plantas incluida la planta baja**

Edificabilidad máxima

1.- El máximo valor de edificabilidad tanto en la superficie edificable total máxima establecida como el coef. de edificabilidad sobre suelo neto, fijado para estas manzanas con suelo de uso residencial V.P.P, queda establecido para cada manzana en la tabla general de ordenación del SECTOR.

2.- La aplicación de este tope máximo de edificabilidad, significa que este límite supeditará en su aplicación la cuantía del resto de los parámetros formales como son ocupación en planta y altura de la edificación, ambos deberán ajustarse, para que en ningún caso se pueda sobrepasar la edificabilidad anteriormente expresada como máxima. La superficie edificable no es el resultado de la aplicación simultánea del valor máximo de todos sus parámetros, sino que estos son máximos é independientes entre sí, aunque lo sean con pequeñas diferencias,

Patios.

1.- Se permiten los patios de luces situados en el interior de la edificación, que cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

a. En todo patio de luces, podrá ser trazado en su interior un círculo de diámetro igual o superior a un tercio de la altura máxima vinculada al mismo, con un mínimo de seis metros. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres metros. A estos efectos se entiende por luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

b. Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a treinta y seis metros cuadrados.

2.- Los patios de manzana serán de obligatoria ejecución y cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

a. Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones que lo configuran, y como mínimo de nueve metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres metros.

b. Se deberá asegurar una superficie mínima útil, igual o superior a ochenta y un metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta metros cuadrados.

c. En los patios de manzana será obligatorio el tratamiento ajardinado mayor al 50 por ciento de su superficie del patio. El ajardinamiento interior deberá incluirse en el proyecto de ejecución, objeto de solicitud de licencia, con todos sus detalles constructivos que garanticen la vida vegetal del jardín y la impermeabilización de la edificación que pueda estar afectada, incluyendo los riegos por goteo.

Fondo máximo edificable.

Se entiende por fondo máximo edificable la distancia medida perpendicularmente desde el plano de fachada vinculado a vial o espacio público hasta el plano de la fachada vinculado al patio de manzana. La dimensión máxima del fondo edificable es de treinta metros.

Sobre la fachada a la alineación exterior a viario público se permiten máximos longitudes de balcones y cuerpos volados de 1.20 ml perpendiculares a fachada alineada.

Sobre la fachada a la alineación interior del patio de manzana no se permiten vuelos. Sobre las fachadas interiores a los patios de edificación no se permiten vuelos.

Condiciones particulares de estética.

1. Se permiten soportales en planta baja que no computarán edificabilidad.

2. Los soportales no podrán incluirse cuando la pendiente entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación no supere un diez por ciento, (perfil longitudinal de la calzada del soportal).

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- La superficie máxima edificable para dichas construcciones por encima de la altura máxima, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, computándose su edificabilidad.

2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.

Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a: RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL Ú TROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica de la presente ordenación pormenorizada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento primario universitario.
- Equipamiento primario docente.
- Equipamiento primario deportivo (LOCALES DE GIMNASIA).
- Equipamiento primario SIPS.

PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS (PBA)

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas con la calificación de: Plurifamiliar en Bloques Abiertos en los documentos gráficos del presente documento.

Se define como aquella edificación residencial, plurifamiliar o colectiva, cuya ordenación volumétrica en la manzana queda configurada por uno o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado.

El uso característico es generalmente el de vivienda (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

Se localizan en el sector dos variantes de la tipología:

a) Residencial de Vivienda de promoción libre. Residencial VL. Correspondiente a todas las manzanas con calificación PBA.

b) Residencial de vivienda libre en altura. Residencial en Altura VL. Localizada en las dos manzanas específicamente grafiadas y reseñadas en las tablas del sector.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Por las características propias de la ordenación por manzanas se establece que, cada una de estas piezas de suelo por sí mismas constituye unidades de suelo no divisibles.

Implica esta condición que la licencia de obra, requerirá un proyecto de ejecución para la manzana completa con la inclusión de un compromiso de programa estricto de plazos de ejecución de obra.

Esta consideración supone que debiendo estar el proyecto de edificación redactado para la totalidad de la manzana, la ejecución de obra correspondiente a la misma puede programarse para edificaciones independientes entre sí mediante planos medianeros, dentro de la planificación que se establezca para el conjunto y cada una de sus partes o fases de ejecución, cualquiera de sus partes será objeto de licencia de primera ocupación, condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de la manzana.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

2.- Agregaciones y segregaciones.

Cada manzana tiene la consideración de parcela mínima, no permitiéndose la segregación. En el proyecto de ejecución de la edificación podrán establecerse unidades de ejecución con el fondo edificable fijado en la manzana y con un frente no inferior a (30). **TREINTA metros.**

Alineaciones a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica de la presente ordenación pormenorizada.

Separación entre edificios.

Las edificaciones sobre diferentes parcelas dentro de una misma manzana ó las edificaciones pertenecientes a manzanas enfrentadas que conforman un espacio libre; guardarán una distancia horizontal, de separación mínima entre sus planos de fachada, igual a la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados.

Ocupación de la edificación.

1.- La ocupación máxima en planta será la establecida para cada una de las manzanas en la tabla de ordenación del sector, para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrán construirse plantas de sótano, siempre que estén destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

2.- La superficie ocupada por la planta de sótano no podrá superar el 50% de la superficie de la manzana, si ésta fuese inferior habrá de insertarse en su perímetro la proyección del perímetro de la planta baja.

3.- El primer sótano, es decir, el inmediato a planta baja podrá elevarse sobre la rasante de su acera, no disminuyendo la altura libre de 4,50 ml, de la planta baja, que debe mantenerse siempre a esta medida de cuatro con cincuenta metros sobre la rasante.

Altura y número de plantas.

La altura de una planta es aquella medida realizada desde el suelo de un forjado al suelo del siguiente forjado. La altura libre de una planta es aquella medida

realizada desde el pavimento terminado de dicha planta hasta el plano inferior de su techo, ya sea falso techo, forjado, o elemento descolgado. Los valores máximos de las alturas libres de planta son los siguientes:

Plantas de Sótano. 3,30 m
Plantas Bajas. 4,50 m
Plantas altas. 3,50 m

Los valores mínimos de las alturas libres de planta son los siguientes.

Plantas de Sótano. 2,20 m
Plantas Bajas. 3,50 m
Plantas altas. 2,60 m

- El número máximo de plantas para la PBA es de: **cinco plantas incluida la planta baja.**
- El número máximo de plantas para la PBA EN ALTURA es de: **(33 p.), TREINTA Y TRES plantas incluida la planta baja, EN LAS DOS MANZANAS DE PBA EN ALTURA.**

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- La superficie máxima edificable para dichas construcciones por encima de la altura máxima, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, computándose su edificabilidad.

2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.

Edificabilidad máxima.

1.- El máximo valor de edificabilidad tanto en la superficie edificable total máxima establecida como el coef. de edificabilidad sobre suelo neto, fijado para estas manzanas con suelo de uso residencial V.P.P, queda establecido para cada manzana en la tabla general de ordenación de éste SECTOR.

2.- La aplicación de este tope máximo de edificabilidad, significa que este límite supeditará en su aplicación la cuantía del resto de los parámetros formales como son ocupación en planta y altura de la edificación, ambos deberán ajustarse,

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

para que en ningún caso se pueda sobrepasar la edificabilidad anteriormente expresada como máxima. La superficie edificable no es el resultado de la aplicación simultánea del valor máximo de todos sus parámetros, sino que estos son máximos é independientes entre sí, aunque lo sean con pequeñas diferencias,

Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas entre paramentos enfrentados, No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- No se permite la colocación de vallas o separaciones que dividan o fragmenten el espacio libre de carácter privado en la manzana, y deberá tener un tratamiento ajardinado o arbolado al menos en un cincuenta por ciento de su superficie total.

c. En los espacios libres privados de manzana será obligatorio el tratamiento ajardinado mayor al 50 por ciento de su superficie del patio. El ajardinamiento interior deberá incluirse en el proyecto de ejecución, objeto de solicitud de licencia, con todos sus detalles constructivos que garanticen la vida vegetal del jardín y la impermeabilización de la edificación que pueda estar afectada, incluyendo los riegos por goteo.

Fondo máximo edificable.

La dimensión máxima del fondo edificable es de treinta metros, distribuidos en tres franjas; dos de edificación (cada una de estas franjas tendrá 10m de fondo máximo edificable) y una intermedia de patios de parcela y cuerpos de edificación destinados a núcleos de comunicaciones y piezas de servicio de las viviendas. Sobre las fachadas interiores a los patios de parcela no se permiten vuelos.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de mejor confección arquitectónica y más identitaria con los valores más atractivos de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.

2.- Para conseguir una buena arquitectura deben justificarse en los nuevos proyectos condiciones que garanticen el esmero tanto en la elaboración del proyecto como en su posterior ejecución de obra, pudiendo ser objeto de informe negativo argumentado, tanto en la concesión de licencias de obra como en la licencia de primera ocupación, la carencia de estas condiciones.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a: RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente documento, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento primario universitario.
- Equipamiento primario docente.
- Equipamiento primario deportivo. (LOCALES DE GIMNASIA).
- Equipamiento primario SIPS.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

RESIDENCIAL HOTELERO (HOT)

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

Las determinaciones establecidas serán de aplicación en las manzanas calificadas como Residencial Hotelero en los documentos gráficos de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a usos residenciales relacionados con el hospedaje o alojamiento de personas.

Condiciones particulares de parcelación.

El máximo número de hoteles en cada manzana será de tres hoteles. La superficie suelo dedicada a cada hotel no será inferior a un tercio de la superficie de la manzana.

Alineaciones a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica de la presente ordenación pormenorizada.

Separación entre edificios.

Las edificaciones sobre diferentes parcelas dentro de una misma manzana ó las edificaciones pertenecientes a manzanas enfrentadas que conforman un espacio libre; guardarán una distancia horizontal, de separación mínima entre sus planos de fachada, igual a la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados

Ocupación de parcela.

La ocupación máxima será de un veinticinco por ciento (26%) de la superficie de parcela para todas las plantas altas de edificación.

El valor de esta ocupación máxima en plantas bajas puede llegar hasta el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela, para la planta baja si esta se dedica a usos no habitacionales.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada en planta baja por la edificación sobre rasante.

3.- No se permiten semisótanos.

Altura y número de plantas.

Con carácter general el número máximo de plantas será el de siete plantas. Es decir planta baja más seis plantas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- La superficie máxima edificable para dichas construcciones por encima de la altura máxima, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, computándose su edificabilidad.

2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.

Edificabilidad máxima.

1.- El máximo valor de edificabilidad tanto en la superficie edificable total máxima establecida como el coef. de edificabilidad sobre suelo neto, fijado para estas manzanas con suelo de uso HOTELERO, queda establecido para cada manzana en la tabla general de ordenación de éste SECTOR.

2.- La aplicación de este tope máximo de edificabilidad, significa que este límite supeditará en su aplicación la cuantía del resto de los parámetros formales como son ocupación en planta y altura de la edificación, ambos deberán ajustarse, para que en ningún caso se pueda sobrepasar la edificabilidad anteriormente expresada como máxima. La superficie edificable no es el resultado de la aplicación simultánea del valor máximo de todos sus parámetros, sino que estos son máximos é independientes entre sí, aunque lo sean con pequeñas diferencias,

Patios.

1.- No se admiten patios de parcela ni patios abiertos a fachada de tipo inglés.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado o arbolado al menos en un cincuenta por ciento, de su superficie total.

Fondo máximo edificable.

1. La dimensión máxima del fondo edificable es de 25 metros para las plantas baja y la planta primera, siempre que en estas no se ubique ninguna habitación del hotel.

2. Para el resto de plantas, el valor del fondo máximo edificable es de 15 metros.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de mejor confección arquitectónica y más identitaria con los valores más atractivos de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.

2.- Para conseguir una buena arquitectura deben justificarse en los nuevos proyectos condiciones que garanticen el esmero tanto en la elaboración del proyecto como en su posterior ejecución de obra, pudiendo ser objeto de informe negativo argumentado, tanto en la concesión de licencias de obra como en la licencia de primera ocupación, la carencia de estas condiciones.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a: RESIDENCIAL HOTELERO.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente documento, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento primario deportivo.
- Equipamiento primario SIPS.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EPR)

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento primario que se recogen en la regulación de usos del PGOU de Roquetas de Mar.

En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima. La superficie correspondiente a la parcela mínima será de mil metros cuadrados.

2.- Cuando sobre una manzana que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varias edificaciones pertenecientes a esta calificación, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma con respecto a la edificabilidad de la manzana. Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

3.- Agregaciones y segregaciones. Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Alineaciones y separación a linderos.

Las edificaciones pertenecientes a esta calificación deberán separar sus líneas de edificación, resultantes de la intersección del plano vertical de fachada con el plano del suelo, de los linderos; una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres metros.

Separación entre edificios.

Las edificaciones sobre diferentes parcelas dentro de una misma manzana ó las edificaciones pertenecientes a manzanas enfrentadas que conforman un espacio libre; guardarán una distancia horizontal, de separación mínima entre sus planos de fachada, igual a la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados.

Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un cuarenta por ciento (40%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada en planta baja por la edificación sobre rasante.

3.- No se permiten semisótanos.

Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas será el de 4 plantas. Es decir planta baja más tres plantas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- La superficie máxima edificable para dichas construcciones por encima de la altura máxima, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, computándose su edificabilidad.

2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.

Edificabilidad máxima.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima sobre parcela neta, en función del uso pormenorizado:

-Equipamientos primarios universitarios: 1 m²/m².

-Equipamientos primarios docentes: 1 m²/m².

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

- Equipamientos primarios deportivos cubiertos: 1 m²/m².
- Equipamientos primarios deportivos descubiertos: 0,25 m²/m².
- Equipamientos primarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior 0,4 m²/m².
- Resto de equipamientos primarios S.I.P.S.: 1 m²/m².
- Equipamiento primario de Cementerio: 0,4 m²/m².

implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de mejor confección arquitectónica y más identitaria con los valores más atractivos de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.

2.- En la pretensión de conseguir una buena arquitectura se deben justificarse en los nuevos proyectos condiciones que garanticen el esmero tanto en la elaboración del proyecto como en su posterior ejecución de obra, pudiendo ser objeto de informe negativo argumentado, tanto en la concesión de licencias de obra como en la licencia de primera ocupación, la carencia de estas condiciones.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO PRIMARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según uno de los siguientes usos pormenorizados:

- Equipamientos primarios universitarios.
- Equipamientos primarios docentes.
- Equipamientos primarios deportivos cubiertos.
- Equipamientos primarios deportivos descubiertos.
- Equipamientos primarios S.I.P.S.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Noveno de la normativa urbanística del PGOU en relación con las

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

4. PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES ESPECÍFICAS LA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes de la presente ordenación pormenorizada, se deberán de atener en cualquier caso a las determinaciones que pudieran detallarse en una ordenanza para obras de urbanización que puedan redactar los equipos técnicos municipales.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias de esta ordenación pormenorizada sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento.

La documentación y las condiciones para la redacción y desarrollo de los proyectos y obras de urbanización estarán conformes a lo dispuesto en la normativa urbanística del PGOU de Roquetas de Mar.

FIRMES, PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS RED VIARIA

Red viaria.

a) Generalidades.

Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales del diseño de los viarios del sector, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos de Obras Públicas OO.MM.) del Ayuntamiento de Roquetas de Mar por parte de los redactores de los Proyectos de Urbanización.

Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten, con atención especial al Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía y la Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de Almería.

b) Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 metros.

c) Secciones mínimas de aceras.

La anchura mínima de aceras peatonales será 1,80 metros, desde la arista exterior de bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón.

d) Secciones mínimas de aparcamientos.

- Los aparcamientos en calles se admiten de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería.
- Los aparcamientos en línea tendrán dimensiones mínimas 5,00 x 2,50 metros.
- Los aparcamientos en batería serán de 4,50 x 2,50 metros.
- Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 4,50 x 3,30 metros.

e) Firmes y pavimentos.

Los distintos tipos de firmes que se describen a continuación, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Estos tipos están recogidos entre los normalmente utilizados y admitidos por el Área de obras públicas del Ayuntamiento de Roquetas de Mar. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

Firmes en calzada.

1.- Firmes de Adoquinado.

A.S.1. Para tráfico rodado intenso. Composición: Zahorra natural, 20 cm. Hormigón HM-20, 10 cm. Mortero de cemento de 300 Kgs. en seco, 5 a 7 cm. Adoquinado sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

A.S.2. Acceso a Garajes. Composición: Zahorra natural, 15 cm. Zahorra artificial, 15 cm. Lecho de arena. Adoquín sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A. Adoquinado de piedra. Composición: Zahorra compactada, 20 cm. Hormigón HM-20, 15 cm. Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

2.- Firms de empedrado.

E.R. Tráfico rodado. Composición: Zahorra natural, 20 cm. Hormigón HM-20, 15 cm. Empedrado sobre mortero de 800 Kgs. De cemento. Rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

E.P. Calles Peatonales. Composición: Zahorra natural, 10 cm. Hormigón HM-20, 10 cm. Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento. Rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

3.- Firms de Hormigón.

Tipo H. Composición: Zahorra compactada, 30 cm. Hormigón HM-20, 20 cm.

4.- Firms Asfálticos. Tráfico rodado.

Tipo "G" Grava cemento. Composición: Zahorra natural, 30 cm. Grava cemento, 20 cm. Capa intermedia Aglomerado, 5 cm. Capa rodadora Aglomerado, 5 cm.

Tipo "Z". Zahorra. Composición: Zahorra natural, 30 cm. Zahorra artificial, 20 cm. Capa intermedia Aglomerado, 5 cm. Capa rodadora Aglomerado, 5 cm.

Firme Mixto. Composición: Zahorra natural, 30 cm. Hormigón HM-20, 15 cm. Capa intermedia Aglomerado, 5 cm. Capa rodadura Aglomerado, 5 cm.

Bordillos y Líneas de Agua.

1.- El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones mínimas 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito, o piedra de cantera igual o mayor.

2.- La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de piedra, tornado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

3.- Tanto el bordillo como la línea de aguas asientan sobre base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.

4.- En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

Pavimentos.

Los pavimentos destinados a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinto grafiado, textura o material. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2 x 2 cm.

Pavimentos blandos.

1.- Se entiende por firms y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

2.- Los firms de esta naturaleza usuales serán los de base de arena de río de granulometría no mayor de 3mm y acabado de arena de granulometría inferior a la de la base.

Los pavimentos usuales de arena se acabarán con mezcla de cal o cemento, ejecutados sobre base de zahorra natural. Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

3.- Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

Señales verticales.

1.- Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

2.- Placas: Las placas a emplear en señales estarán constituidos por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm.) en más o en menos.

3.- Elementos de sustentación y anclaje: Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

4.- Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos.

Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

5.- Elementos reflectantes para señales: Todos los materiales que se utilicen para hacer reflexivas las señales deberán haber sido previamente aprobados por los servicios técnicos municipales.

6.- Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

Marcas viales. Señalización horizontal.

1.- Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a partir de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

2.- Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3.- Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los servicios municipales.

JARDINERÍA Y TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES NO PAVIMENTADOS

a) Generalidades.

1.- Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2.- Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

3.- En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

4.- Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los siguientes criterios de itinerarios peatonales.

- El ancho mínimo será de 1,20 metros.

- Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12% en tramos inferiores a 3 metros y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

- La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un plano inclinado con pendiente máxima del 12%.

- Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 cm. de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

- Se instalará alumbrado en la zona ajardinada, que se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las instrucciones que apruebe el Ayuntamiento.

Todos sus elementos (báculo, luminarias, conductores, etc.) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

- Se instalará un banco y una papeleras por cada 50 m². Los bancos deberán contar con brazos y respaldo, al tiempo de ser de formas adaptadas al perfil de una persona situada sentada correctamente. Las papeleras serán de materiales sólidos inoxidables e incombustibles.

- Todos los jardines contarán con elementos y complementos del jardín a base de bancos y papeleras y de aparatos de juegos en las áreas destinadas para este fin.

- Los aparatos de juegos infantiles, deberán ser definidos, los materiales serán inoxidables, resistentes, sin aristas ni vértices agudos, con elementos móviles redondeados y amortiguadores sobre el suelo.

- Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojoneros, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

- Los aseos públicos que se emplacen en estos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos de un inodoro y lavabo que cumplan las características referentes a servicios e instalaciones, dentro de las condiciones generales y particulares para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas.

b) Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1.- En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2.- Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta ordenanza, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3.- En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4.- Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

6.- Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese

necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo o parte.

c) Sistema de riegos.

1.- Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV artículo 5.4.1. "Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes". de la normativa del PGOU.

2.- La ejecución de todo sistema de riego se hará de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas de Plantación y los Detalles Constructivos del Área de Obras Municipales.

3.- El suministro de agua para el riego no dependerá de la red de abastecimiento de agua potable. Se instala un sistema de abastecimiento de aguas para riego procedentes de la depuración de las aguas de saneamiento.

4.- Se instalarán sistemas de riego autónomo, sistemas de riego por goteo para árboles y arbustos y sistemas de riego por aspersión para césped, tapizantes y parterres. Se emplearán tuberías de PCV o polietileno, se instalarán llaves de paso con sus respectivas arquetas de 0,40 x 0,40 m. enrasadas con el terreno. Se establecerán goteros autocompensantes en los sistemas de riego por goteo que irán enterrados. Se establecerán aspersores fijos, preferiblemente de los llamados emergentes, los cuales permanecen enterrados y poco visibles mientras no están en uso.

d) Condiciones del suelo y las tierras.

Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 50 centímetros. Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

e) Plantación y siembra de elementos vegetales.

Tanto la elección de las especies vegetales, como los criterios de disposición y todas las consideraciones necesarias para su implantación y mantenimiento, se atenderán a lo expresado en el artículo 11.17 de la normativa urbanística del PGOU de Roquetas de Mar.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

a) Generalidades.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, etc. se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyen obstáculos para el tránsito peatonal. Así mismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.

b) Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1.- En los juegos no podrán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2.- Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3.- En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

4.- Los aparatos de juegos infantiles, deberán ser definidos, los materiales serán inoxidables, resistentes, sin aristas ni vértices agudos, con elementos móviles redondeados y amortiguadores sobre el suelo.

c) Papeleras y bancos.

1.- Las papeleras serán del tipo municipal. Se instalará una papelerera por cada 50 m². Las papeleras serán de materiales sólidos inoxidables e incombustibles.

2.- Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros. Los bancos deberán contar con brazos y respaldo, al tiempo de ser de formas adaptadas al perfil de una persona situada sentada correctamente. Se instalará un banco por cada 50 m².

d) Especificaciones técnicas del mobiliario urbano.

1.- No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas a alturas inferiores a 2,20 metros.

2.- Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura mínima de 90 cm. y máxima de 120 cm.

3.- Las bocas de los contenedores y papeleras no podrán estar a una altura superior a los 90 cm.

4.- Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones, y a una altura de 90 cm. Igualmente prescripciones deberán seguirse respecto de las máquinas expendedoras, en lo que se refiere a las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición; en caso de existir torniquetes o barreras, se habilitará un acceso sin estos obstáculos, con un ancho mínimo de 1 metro.

5.- Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes, y de 1 metro de ancho, todos los elementos de mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

6.- Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos, se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Y para ello deben disponer de mostrador de 0,80 metros de anchura y una altura no superior a 1,10 metros.

7.- Donde haya asientos a disposición del público, un 2% de los mismos, como mínimo, tendrán una altura de 50 cm., con un ancho y fondos mínimos de 40 cm.

8.- Cuando se disponga de fuentes bebedoras, el caño o grifo debería estar situado a una altura de 70 cm., sin obstáculos o bordes, de forma que sean accesible por una persona usuaria de silla de ruedas.

9.- El diseño de cabinas u hornacinas telefónicas, deberá ser tal que pueda ser utilizado por todas las personas con movilidad reducida.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS

REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS POTABLES, DE RIEGO E HIDRANTES

a) Descripción general.

Por motivos de sostenibilidad se ha optado por la implantación de dos redes de abastecimiento para el sector. Una primera red de agua potable para consumo humano y riego de las superficies ajardinadas de los espacios libres privados. Y una segunda red destinada al riego de los espacios libres públicos y el abastecimiento de los sistemas de extinción de incendios.

Esta segunda red parte de la EDAR y transporta aguas procedentes de la depuración de aguas de saneamiento (no potables), de manera que no compromete las reservas de agua potable del municipio.

El volumen de agua potable necesario para el abastecimiento no supone un problema según un estudio realizado por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar. En este estudio se prevé un abastecimiento de 97.286 m³ al día para una población de 280.000 habitantes en el año 2010 en todo el término municipal.

b) Caudales de cálculo.

Se ha previsto una dotación de 500 litros por habitante y día estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contra incendios. El número de habitantes previstos se obtiene calculando 2,45 habitantes por cada 100 m² construidos.

EL CONSUMO DE AGUA DIARIO EN EL SECTOR PUERTO			
CONCEPTOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL CONSUMO DE AGUA TOTAL	UNIDADES	CONSUMO LITROS/UD/DÍA	CONSUMO M ³ /DÍA
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR EN HECTÁREAS.	2,8		
M ² TOTALES CONSTRUIDOS	22.601		
M ² CONSTRUIDOS NO RESIDENCIALES (TOTALES MENOS VIVIENDA)	4.701		
NÚMERO DE VIVIENDAS PARA CÁLCULO DE CONSUMO	179		
POBLACION DEL SECTOR COMO PREVISIÓN DE CONSUMO HUMANO	376	150	56
TOTAL VOLUMEN DIARIO CONSUMO HUMANO		150	56
DOTACIÓN GLOBAL DIARIA DEL SECTOR			
CONSUMO HUMANO.-MEDIA GRANDES CIUDADES.....HAB/DÍA		150	
CONSUMO DE RIEGO-ESPACIOS PRIVADOS.....HAB/DÍA		40	
CONSUMO DE RIEGO ESPACIOS PUBLICOS E INCENDIOS.....HAB/DÍA		110	
TOTAL VOLUMEN DIARIO MÁXIMO.....=M ³ X N° HAB/día		300	112.77

CONCEPTOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL CONSUMO DE AGUA EN ESP. LIBRES.	SUPERFICIES DE SUELO	CONSUMO LITROS/M ² /DÍA	CONSUMO M ³ /DÍA
Equipamiento - deportivo			
Equipamientos sin especificar	2.712		2.712
Total Equipamientos	2.712		2.712
Jardines	4.068		4.068
Jardinería de viario			
Total suelo de parques y jardines	4.068		466.062
Total suelo para Dotaciones	2.712		962.475
Superficie Aparcamientos	1.800		94.671
Viario	8.000		690.199
TOTAL SUELO PUBLICO	14.780	2,00	30

CONSUMO EN RIEGOS E INCENDIOS SOBRE SUELO PUBLICO	14.780	2,00	30
CONSUMO HUMANO DOMÉSTICO, CASA Y JARDINES			83
TOTAL CONSUMO DE AGUA EN EL SECTOR EN M³/DÍA.			113

c) Características de las redes.

Se describen a continuación las dos redes que conforman el abastecimiento del sector:

- Red de agua potable.

Se trata de una red de tipo malla cerrada, adaptada al trazado de las calles y con tomas en cuatro puntos diferentes de la conducción principal municipal, para asegurar el suministro en caso de avería.

Se compone de tres tipos de conducciones jerarquizadas, unas de primer orden que forman anillos con respecto a la conducción principal. Otras de segundo orden que forman anillos con respecto a las de primer orden y otras de tercer orden que pueden o no formar anillos con respecto a las de segundo orden. de aparcamiento, en cualquier caso siempre lo hacen por suelo de dominio público.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

- Red de riego público y sistema de extinción de incendios.

Se trata de una red de tipo malla cerrada, adaptada al trazado de las calles y con origen en la estación EDAR, de donde recoge aguas procedentes del saneamiento para cubrir las necesidades de riego público y extinción de incendios.

d) Características de las tuberías.

1.- De forma general todas las conducciones serán de fundición modular (dúctil) y sólo excepcionalmente podrá colocarse otro tipo de tuberías, con la aprobación expresa del Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora.

2.- Para todas ellas regirán las prescripciones del vigente "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua", especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosidad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones de acueductos.

e) Colocación y montaje de los conductos.

1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomaran las medidas que el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora considere necesario.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. Para tubos pequeños, la anchura mínima será de 0'80 m. La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena de río, hasta una altura de 10 centímetros sobre la generatriz superior del tubo, procediéndose a continuación y una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 centímetros por tongadas de veinte centímetros apisonados a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Normal.

Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

2.- Colocación de los tubos.

El montaje de la tubería se realizará por personal experimentado del Contratista Homologado por la Empresa Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyaran directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas "T", curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en el plano adjunto. Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

f) Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.

1.- Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones, etc.
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

2.- Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

3.- Todas las piezas especiales deberán ser de fundición dúctil y aquéllas que no existan en el mercado se fabricarán en chapa de acero A-42, de doce milímetros de espesor y pintado con un espesor de 300 micras (4 manos) y antes de su colocación deberán ser aprobadas por el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de Empresa o Compañía Suministradora.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

4.- Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los Criterios de funcionalidad y explotación.

5.- Las válvulas de cierre serán de compuerta hasta diámetro de 200 mm. Para los mayores serán de mariposa.

6.- Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por la Empresa o Compañía Suministradora.

Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

7.- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

8.- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

9.- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Tendrán un diámetro de 80 mm. y todo el montaje se realizará en función dúctil, embridado, conforme a planos de la Compañía Suministradora.

10.- Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio de Extinción de Incendios. Se situarán en lugares fácilmente accesibles al citado servicio y debidamente señalizados.

11.- Acometidas. Durante las obras de ejecución de la urbanización sólo se podrán instalar las acometidas de edificios que cuenten con licencia municipal, debiendo presentar en la Compañía suministradora de agua un plano en el que estén suficientemente acotadas, para obtener la aprobación de su instalación. Se construirán según las normas de la compañía suministradora, con válvulas previamente precintadas por ella.

12.- Depósitos, impulsiones y grupos de bombeo. En aquellas zonas donde la red existente no disponga de 1,5 Kg/cm² de presión sobre el punto superior de las edificaciones futuras, construirán depósitos a cota suficiente para obtener dicha presión.

En caso de zonas de pequeña entidad se podrá utilizar grupo de presión de velocidad con regulador de frecuencia, con dos bombas de uso alternativo, conectado a la red de la compañía suministradora. La alimentación de los depósitos se hará con impulsiones instaladas en casetas que contarán con doble equipo de bombeo.

Todas estas instalaciones estarán dotadas de equipo de telemando y telecontrol, conectadas a instalaciones centrales de la concesionaria del servicio, con suministro eléctrico de baja tensión, serán construidos en terrenos que serán cedidos mediante escritura pública al Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y estarán totalmente cercados.

Para su completa definición se seguirán las indicaciones de la compañía suministradora de agua.

REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

a) Descripción general.

Se opta por dos redes de saneamiento separadas, en las que en una se transportan las aguas pluviales y en la otra las aguas residuales, hasta una estación de bombeo situada en el sector. Desde esta estación se llevan las aguas hasta la EDAR para su depuración y posterior utilización en el sistema de riego de espacios públicos y abastecimiento de hidrantes.

b) Caudales de cálculo.

1.- Caudal de aguas pluviales

$$Q_{pl} = 3,860 \times \frac{A}{L \times 0,603}$$

Q_{pl} = Caudal de aguas pluviales en litros/segundos.

A = Hectáreas de la cuenca vertiente hasta la sección del colector que se dimensiona o comprueba. (232 Ha)

L = Longitud máxima, en metros, a recorrer por el agua en la citada cuenca. (2864m)

En esta fórmula se ha considerado un tiempo de concentración correspondiente a la velocidad media de escurrimiento de 1,5 m/seg. Un período de recurrencia

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

de 10 años y una duración de chubasco de 10 minutos. Así mismo se ha adoptado un coeficiente de escorrentía medio de 0,6. Obtenemos, por tanto un caudal de pluviales de 0,54 l/sq.

2.-Caudal de aguas residuales

Se adoptará la formula QA. residuales = 0,0150 l/hab x seg., en la cual se ha supuesto una dotación de 150 l/hab/día y un coeficiente de punta de 2,4. El número de habitantes previstos se obtendrá a partir de los volúmenes máximos edificables.

En zonas industriales se justificarán debidamente los caudales previstos dependientes como es lógico del tipo de industria a instalar, debiéndose considerar a efectos de cálculo, que los caudales punta no serán inferiores a 2 l/segundo x hectárea. De este cálculo quedarán todos aquellos colectores que la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Roquetas de Mar, determine que tiene función de colector propiamente dicho.

c) Características de la redes.

1.- Trazado en planta.

Las redes discurren por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

2.- Trazado de perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa o Compañía Suministradora, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil (5‰), debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0'6 y 3 m/seg. La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a dos metros, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

d) Características de los conductos.

1.- Tipo de conducto.

A efectos de establecimiento del presente documento, se podrán adoptar como conductos normales, los prefabricados de hormigón.

2.- Conductos prefabricados de hormigón.

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser: Circulares con base plana y ovoidales. Dichos conductos cumplirán las Normas vigentes, y aquellas otras que considere necesarias la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Roquetas de Mar.

3.- Características de Fabricación.

Además de las establecidas por las Normas de tuberías de hormigón del I.E.T.C.C., de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto o impermeable, fabricado con cemento Portland o Puzolánico, y habiendo sufrido en su fabricación procesos de centrifugación, vibrocentrifugación o vibropresión adecuados.

4.- Rugosidad.

El coeficiente de rugosidad no será superior a $N = 0,0012$ en la fórmula de Manning.

5.- Diámetro y espesores.

Los diámetros a utilizar en tubos circulares estarán comprendidos entre los 400 y 1.500 mm. La resistencia de los conductos cumplirá con la indicada para serie "C" o clase 135 en la clasificación vigente para tubos de hormigón. Para diámetros iguales o superiores a 600mm estarán provistos de armaduras. Los tubos de PVC se usarán con diámetro de 200 mm en desagües de imbornales, con diámetros hasta 250 mm en acometidas, y para pequeños colectores se podrán utilizar de 315 mm. Cualquier tipo de conducto a utilizar, deberá ajustarse en sus características y modo de colocación a lo especificado por la empresa o compañía suministradora.

6.- Presión máxima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. de columna de agua, es decir, 0,8 Kg/cm².

7.- Pruebas.

Además de las pruebas de resistencia antes indicadas y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deben ser sometidos a la prueba de presión interior y a la de estanqueidad en la forma, según los métodos que se fijen en las Normas para tuberías de hormigón de I.E.T.C.C.

A presión interior, la tubería montada deberá resistir una presión máxima de 0,5 Kg/cm² durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro,

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

superior a 0,1 Kg/cm². Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 Kg/cm² no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula: $W = \varnothing n \times L$

Siendo:

$\varnothing n$ = Diámetro interior en metros.

L= Longitud de prueba en metros.

8.- Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

e) Colocación de los conductos.

1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula: $B = De + 2 \times 0'25$ metros, siendo "De" el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0,10 metros sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm, por tongadas de veinte

centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Modificado.

2.- Montaje de los conductos.

El montaje de tubería se realizará por personal experimentado del Contratista homologado por la Empresa o Compañía Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

f) Obras especiales.

1.- Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistema de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición de hierro gris, con grafito en vetas finas repartidas uniformemente y sin zonas de fundición blanca. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.).

La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg/mm². El apoyo de la tapa sobre el marco debe realizarse perfectamente a lo largo de toda la circunferencia, no debiendo sobrepasar de 4 mm el ajuste lateral entre marco y tapa, con el fin de evitar que las tapas "tengan movimiento" dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica. Los peldaños serán de acero inoxidable en forma de U, de 0,40 x 0,25 metros. De los 0,25 metros se empotrarán 0,10 metros. El espesor de las barras debe ser de 20 mm. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 metros y el

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 metros y a 0,50 metros de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

Todos los empalmes de conductos.

Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.

A distancia máxima de 50 m. si no son visitables y a una distancia máxima de 30 m. si son visitables.

A cada acometida, procedente de bloques de más de doce viviendas.

2.- Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 25 cm de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros. El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio, a través de la misma. El eje de la acometida en la conexión debe formar un ángulo con el eje de la alcantarilla comprendido entre 90° y 45°, efectuando siempre la conexión en un pozo de registro. Esta disposición será preceptiva para acometidas de más de 12 viviendas, por lo que en caso de no existir, será necesario construir el correspondiente pozo de registro.

Las acometidas deben poseer juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora. Se dispondrá un pozo de registro en la acometida del edificio, situado en el exterior de la fachada. Este pozo estará constituido por una arqueta con tapa de registro.

3.- Cámaras de descarga.

Salvo que se prevea otro sistema para evitarlas, se situarán en cabeza de los ramales no visitables en los que sea de temer sedimentación, bien por reducida pendiente o por el escaso caudal previsible. Tendrá una capacidad mínima de 0,60 m³. Deberá estudiarse y justificarse adecuadamente el diámetro del sifón y descarga, así como el nivel ascensional del nivel de agua en la cámara, de forma que el acabado del sifón sea perfecto y que el consumo de agua esté comprendido entre límites admisibles.

4.- Aliviaderos de crecidas.

Podrán intercalarse en la red para evacuar caudales de crecida que produzcan una dilución de las aguas negras, estudiando adecuadamente el desagüe y el vertido desde el punto de vista técnico y sanitario.

d) Otras consideraciones de obligado cumplimiento.

1.- Aliviaderos Toda urbanización de nueva planta en dispondrá de redes de evacuación en colectores municipales que transportarán las aguas a la depuradora municipal.

2.- Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos o cualquier otro tipo, que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrá de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos, previamente a su conexión con la red general o a su vertido a cualquier cauce de agua.

3.- Los imbornales de recogida de aguas pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

a) Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

1.- Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía de electricidad suministradora en el municipio, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

2.- Todo Proyecto de Urbanización deberá justificar que se dispone del compromiso del suministro de la empresa encargada del servicio que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía de los futuros usuarios.

b) Reglamentaciones y Normas.

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor.

Redes de alta tensión:

Centros de transformación: Reglamento en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas.

Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

c) Previsión de cargas.

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuestos en el REBT, instrucción técnica MIBT010, que se resumen seguidamente:

TIPO DE EDIFICACION	GRADO DE ELECTRIFICACION	SUPERFICIE MINIMA	POTENCIA ASIGNADA EN W	POTENCIA MINIMA EN W
Vivienda	Mínima	Hasta 80 m ²	3.000	-
Vivienda	Media	Hasta 15 m ²	5.000	-
Vivienda	Elevada	Hasta 200 m ²	8.000	-
Vivienda	Especial	-	-	8.000
Comercial	-	-	100 W/m ²	5.000
Industrial	-	-	125 W/m ²	5.000

d) Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección.

La tensión de la red de media es la de 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV.

La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. en sus Normas, teniendo en cuenta no solo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino atendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones.

Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

e) Centros de transformación.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de Juego, en caso de colocarse en este tipo de espacios libres deberán ser del tipo prefabricado

subterráneo, de acuerdo con lo establecido en la normativa de la compañía suministradora.

Los centros de transformación existentes en la actualidad, que ocupan estos espacios sin acuerdo municipal al respecto, deberán ser sustituidos por los del tipo subterráneo, en un plazo de tres años, a contar desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U.

También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, considerada individualmente o en su conjunto, sea equivalente a la potencia de un transformador normalizado de los utilizados en el resto de la urbanización (generalmente 630 KVA).

En este último caso su situación definitiva deberá consultarse con los técnicos municipales. En el caso de que las demandas correspondientes a varios equipamientos distintos, dentro de un mismo plan parcial, sumen dicha potencia, se podrá disponer un centro de transformación en la parcela de uno de ellos aunque la alimentación a los otros se efectúe desde diferentes centros de transformación por razones de proximidad.

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m².

Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la compañía de electricidad.

f) Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial). Potencias normalizadas por CSE, en kVA 50, 100, 160, 250, 360, 400 y 1.000.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

g) Cuadro de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de Sevillana, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

h) Batería de condensadores.

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, establezca la compañía suministradora.

i) Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 220/380 Voltios. Se establecerán los circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 8vo en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario, mientras duren las obras de urbanización.

REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

a) Fuentes de luz y lámparas.

Las fuentes de luz a emplear en el alumbrado público serán:

1.- Vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.)

Se empleará especialmente en el alumbrado de calles con tráfico rodado y en general en todas las vías y espacios urbanos donde no haya una contraindicación específica en el uso de esta fuente de luz. La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 100 W en ampolla de bulbo o tubular según luminaria en la que vaya ubicada.
- 150 W ídem a la anterior.
- 250 y 400 W en ampolla tubular.

2.- Vapor de mercurio color corregido (V.M.C.C.)

Se empleará especialmente en el alumbrado de espacios y plazas ajardinadas. La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 125 W, 250 W y 400 W en ampolla de bulbo recubierta para la corrección del color.

3.- Vapor de mercurio con halogenuros (V.M.H.)

Su empleo es muy restringido y está indicada en luminarias tipo proyector bifoculares para combinarla con el V.S.A.P. en zonas céntricas donde se quiere mejorar la temperatura de color y el rendimiento en color. También puede emplearse en grandes espacios verdes como alumbrado general de superficies. La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 400 W en ampolla tubular como la más frecuente.
- 1000 W en ampolla tubular en casos muy especiales.

4.- Fluorescencia.

Se emplea específicamente en zonas de paseos y espacios ajardinados donde quiera conseguirse un alumbrado ambiental y además por el tipo de luminaria a emplear quiera evitarse el efecto perturbador de la radiación ultravioleta. La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 26 W en lámpara compacta (cuatro tubos).
- 36 W en lámpara normal (dos tubos).

b) Luminarias.

De forma general y hasta que se disponga de normativa específica al respecto, las luminarias proyectadas, tanto las convencionales como las de tipo ambiental, estarán concebidas para evitar la dispersión lumínica masiva y directa hacia el hemisferio superior con objeto de paliar el llamado resplandor luminoso nocturno o contaminación lumínica por lo que, dichas luminarias, preferentemente deberán contar con dispositivo óptico interno que oriente el flujo luminoso hacia el hemisferio inferior y consecuentemente aumente su eficiencia energética.

El valor admisible de FHS (flujo emitido hacia el hemisferio superior) en % del flujo total de la instalación, así como los niveles de iluminación a adoptar, deberá consultarse en cada caso con los técnicos municipales encargados del alumbrado público. Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

1.- Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante. Sus características vienen especificadas en el pliego general de condiciones, pero las seleccionadas para el alumbrado de este sector serán:

- Luminarias con envoltorio de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrigantado.
- Cierre de vidrio refractar borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

2. - Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc. Los elementos de la red de alumbrado público estarán homologados por el Servicio Municipal de Alumbrado.

c) Equipos auxiliares.

1.- Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de "Alto Factor" utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.

2.- En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de "Doble Nivel" siendo el nivel "uno" al 100% del flujo y el nivel "dos" al 50%.

d) Soportes.

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

1.- Soportes de chapa de acero.

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente. Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.
- Brazos murales para ser adosados en fachada.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

2.- Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales o propios del Servicio Municipal de Alumbrado, que estarán homologadas por el mismo. Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

e) Redes de distribución, mando y tierras.

1.- Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión. Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm². El conductor de la red equipotencial de tierras será de 16 mm². El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1000 voltios y tensión de prueba de 4000 voltios. En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización serán multipolares.

2.- Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número de una pica por cada punto de luz. Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo CADWELD. Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm. de diámetro y 2 metros de longitud.

3. - Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones. Las cajas de derivación estarán normalizadas.

f) Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por el Servicio Municipal de Alumbrado Público. El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondiente y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc. haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que como prototipo le facilitará el Servicio Municipal.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

g) Obra civil.

1.- Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada. Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje. En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm. Ø y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

2.- Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo e incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada. Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad. Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido.

El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado. Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

3.- Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de $f_{ck}=150 \text{ kg cm}^2$ mínimo con una profundidad no inferior a 1 metro y dependiendo de la calidad del terreno. Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 metros y 20 mm de diámetro. Se preverá canalización de Ø 60 mm. con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

Los detalles de ejecución están determinados en los planos normalizados. Existe un basamento especial para los centros de mando, que se ejecutará según se especifica en el plano normalizado correspondiente.

h) Criterios de implantación.

1.- Alturas mínimas.

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:

Lámparas de VMCC

- De 125 vatios a 3,50 metros mínimo en luminaria ambiental.
- De 125 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental
- De 250 vatios a 8,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 6,00 mínimo en luminaria ambiental
- De 400 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.

Lámparas de VSAP

- De 100 vatios a 3,50 metros mínimo en luminaria ambiental.
- De 100 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 150 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental
- De 150 vatios a 7,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 12,00 mínimo en luminaria convencional.

2.- Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo. Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales. Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado. Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior. En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Las demás infraestructuras y servicios urbanos se regirán por aquellas condiciones que la normativa del PGOU de Roquetas establece para las mismas.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

6. PLAZOS DE ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA Y DE EDIFICACIÓN

Una vez aprobado definitivamente el PGOU y por tanto la ordenación pormenorizada del sector Z-PUE-01, se establecen, a partir de ese momento unos plazos máximos para las siguientes actividades.

1. Gestión.

El sistema de actuación por cooperación establecido en este sector debe desarrollarse en un plazo máximo de 4 meses a partir de la fecha de aprobación definitiva de esta ordenación pormenorizada.

2. Urbanización.

En este apartado encontramos dos fases:

a) Redacción del proyecto de urbanización. Se establece un plazo máximo para la redacción del proyecto de urbanización de 8 meses, contados a partir de la fecha de expiración del plazo de gestión.

b) Ejecución de las obras de urbanización. Se establece un plazo máximo para la ejecución de la urbanización de 18 meses, contados a partir de la fecha de expiración del plazo de redacción del proyecto de urbanización.

3. Edificación.

- Las licencias de edificación deberán solicitarse, en todos los casos, en el plazo máximo de tres años, a contar desde el momento en que se hubiera adquirido el derecho para hacerlo.

- Las obras de edificación deberán ejecutarse en los plazos que, en cada caso, se indique en las licencias urbanísticas correspondientes.

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

7. CUADROS, FICHAS E IMÁGENES DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



RED DE ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

MEMORIA SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS



RED DE SANEAMIENTO