

CONSEJERÍA DE EMPLEO

RESOLUCIÓN de 21 de agosto de 2009, de la Dirección Provincial de Málaga del Servicio Andaluz de Empleo, referente a la publicación de ayudas concedidas.

De conformidad con lo establecido en el art. 109 de la Ley 5/83, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma Andaluza, en relación con el art. 18 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, esta Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo ha resuelto dar publicidad a las ayudas concedidas con cargo al Programa de Fomento de Empleo (programa 32B de presupuesto de gastos de la Consejería de Empleo) y al amparo de la Orden 15 de marzo de 2007.

Beneficiaria: Rocío González Barata.
Expediente: MA/PCA/00151/2009.
Importe: 5.000,00.
Finalidad: Ayuda Autoempleo 1.º Cont. de Autónomos.

Beneficiaria: Francia Elena Granada González.
Expediente: MA/PCA/00113/2009.
Importe: 4.750,00»
Finalidad: Ayuda Autoempleo 1.º Cont. de Autónomos.

Málaga, 21 de agosto de 2009.- El Director, P.D. (Resolución de 20.5.2009), el Secretario General, Enrique Ruiz-Chena Martínez.

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 3 de agosto de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de enero 2009, recaída en el expediente PTO 134/06 sobre revisión Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Ejido (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 23 de enero de 2009 adoptó en relación al expediente PTO 134/06 sobre Revisión Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de El Ejido (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 7.5.2009, y con número de registro 3539 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 23 de enero de 2009, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del PGOU, del municipio de El Ejido (Almería) (Anexo I)
- Ordenación pormenorizada Ensenada San Miguel y Sectores de suelo urbanizable ordenado- Avda de la Costa (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 23 de enero de 2009, examinó el expediente núm. PTO- 134/06 sobre Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de EL EJIDO (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

OBJETO Y DESCRIPCIÓN

Con fecha 21 de mayo de 2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo resolvió:

2. Suspender:

a) El Sector SUO-1- ESM de la Ensenada de San Miguel y los Sectores SUO-1/10- AC de la Avda. de la Costa, hasta tanto no se apruebe la modificación del POTPA y se adecue la ordenación del citado en primer lugar, en su extremo superior derecho, a lo contenido en la citada modificación, ajustándose a las condiciones de la Declaración de Impacto Ambiental.

b) El Sector SUS-3-SA de San Agustín, hasta tanto se clasifique como urbanizable no sectorizado, dado que no pueden clasificarse nuevos suelos, salvo los contemplados en la modificación del POTPA en cumplimiento del art. 45 del POTPA y se indiquen los usos incompatibles, los criterios para proceder a su sectorización los criterios de disposición de los sistemas Generales (art. 10.1.A.e de la LOUA), así como la normativa de aplicación a este suelo urbanizable no sectorizado (art. 10.2.A.d de la LOUA).

3. Denegar:

a) El Sector SUS- 1- PLC del Paraje de la Cumbre por incluirse en terrenos merecedores en el POTPA de una protección especial por corresponderse con paisajes singulares a proteger, en concreto el denominado «Alcor litoral Matagorda-Punta Entinas» (art. 9.A.g y art.46.1.e de la LOUA).

El objeto del expediente es dar cumplimiento a la Resolución anterior mediante la reclasificación de los siguientes ámbitos:

1. Sector de suelo urbanizable ordenado de uso característico terciario, con una superficie total incluyendo SS.GG. de 262,89 has. en el área denominada Avenida de la Costa.

2. Sector de suelo urbanizable ordenado de uso característico turístico, con una superficie total incluyendo SS.GG. de 598 has. y 11.452 viviendas en el área denominada Ensenada de San Miguel.

3. Suelo urbanizable no sectorizado con una superficie total de 15,76 has. En el núcleo de San Agustín.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias

de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

En la sesión de referencia interviene la titular de la Dirección General de Urbanismo (ejerciendo de presidenta de la CPOTU en dicha sesión) exponiendo que de acuerdo con lo dispuesto en el nuevo Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en vigor en dicha sesión, en el expediente PTO-134/06-A de El Ejido de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 4.3.a) y 13.2.a) del citado Decreto, correspondería dictar Resolución sobre su aprobación definitiva al Titular de la C.^a de Vivienda y O.T., no obstante realizadas consultas al Gabinete jurídico de la C.^a la Directora comunica que en base al principio de unidad de acto, al tratarse de un instrumento de planeamiento sobre cuya aprobación definitiva ya dictó resolución la CPOTU en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2008, dejando una parte en suspenso sobre cuyo cumplimiento se pronuncia ahora el mismo órgano, le corresponde a la CPOTU observar dicho cumplimiento dictando la pertinente resolución de aprobación definitiva.

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. valoración.

Con fecha 12.10.2008 se publicó en BOJA la Orden de 18 de julio de 2008 por la que se aprueba la modificación del POTPA, cuyas determinaciones se desarrollan en este expediente según se explicitó en la Resolución de la CPOTU de fecha 21.5.2008.

Con respecto a la zona denominada Avda. de la Costa, se han establecido sistemas gales. para equipamientos, en concreto la ampliación del Hospital Comarcal. Según la ficha del ámbito, las dotaciones suponen un porcentaje del 17,95% (12,87% de espacios libres, 5,08% de equipamiento).

Deberá cumplirse lo establecido en el art. 55.2. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los ámbitos de suelo urbano no consolidado sin unidad de ejecución incluidos en la Avda. de la Costa, corrigiendo el apartado en el que se indica el aprovechamiento subjetivo.

Con respecto a la Ensenada de San Miguel, se ha modificado la zona denominada Paraje de La Cumbre, clasificándose como suelo urbanizable sistema gral. de espacios libres.

El documento no valora el cumplimiento de las determinaciones establecida por el POTPA, ya que se limita a desarrollar las establecidas en el POTPA, en concreto su modificación de fecha 28.7.2008.

La ordenación pormenorizada contempla la construcción de un campo de golf, por lo que se deberá aplicar el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Con respecto al suelo urbanizable sectorizado de San Agustín, se ha recategorizado como no sectorizado.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Ejido (Almería), supeditando su registro y publicación a la adecuación de la redacción del artículo 2.5 del volumen V, 3.bis (sectores de Suelo Urbanizable Ordenado- Avda. de la Costa) del instru-

mento de referencia a lo preceptuado en el artículo 55.2 de la LOUA, así como la consideración expresa del cumplimiento del Decreto 43/2008 referente a los campos de golf.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 23 de enero de 2009. Vº Bº El Vicepresidente de la CPOTU - Fdo.: Luis Caparrós Mirón.

ANEXO II

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ENSENADA SAN MIGUEL

Documentación complementaria.

El presente Documento es parte integrante del PGOU de «El Ejido», con carácter complementario y específico del Suelo Urbanizable Ordenado que se referencia. Su contenido es:

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
 - Geológicas
 - Geomorfológicas
 - Hidrológicas
 - Biológicas
 - 1.2. EL MEDIO URBANO
 - Usos y edificaciones existentes
 - Infraestructuras existentes
 - 1.3. DETERMINACIONES DEL PLAN SUPERIOR
 - POTPA
 - PGOU
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA
 - 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS
 - Objetivos
 - Propuesta
 - 2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES
 - De Ordenación del Sector
 - De los Sistemas Generales Asociados
 - Urbanización e infraestructuras
 - 2.3. LOS OBJETIVOS DE SOSTENIBILIDAD
 - 2.4. PROPUESTAS PARA EL TRÁFICO
 - 2.5. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS
3. ORDENANZAS
 - 3.1. DISPOSICIÓN GENERAL
 - 3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN
 - 3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN
 4. DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN
 - 4.1. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN
 - 4.2. DIVISIÓN SISTEMÁTICA DEL SUELO
 - 4.3. PLAN DE ETAPAS Y FASES DE EJECUCIÓN
 5. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA
 - 5.1. COSTES DE URBANIZACIÓN
 - 5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA
 6. ANEXOS
 - I- CRITERIOS DE DISEÑO Y UTILIZACIÓN DE ESPECIES EN LOS ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR

1. Memoria informativa.
 - 1.1. Características físicas.

El ámbito de actuación de la Ensenada comprende como límite al Norte, la carretera autonómica AL- 9006 que une

Matagorda con San Agustín, mientras que el límite Sur lo constituyen los suelos urbanizables y urbanos de Ejido Beach y Guardias Viejas. Al Este el límite lo constituirían las urbanizaciones de Almerimar, así como la A-389, que une El Ejido con Almerimar. Por el oeste el límite lo constituiría la carretera autonómica AL-4151, que conecta Matagorda con Guardias Viejas.

La topografía de la Ensenada de San Miguel es mayoritariamente llana, salvo en su parte Norte, donde se localiza el Alcor, que presenta una inclinación considerable. El Alcor constituye el cerramiento natural por el Norte de la Ensenada de San Miguel. Por debajo del Alcor, y tras sus pronunciadas pendientes y paredes verticales, se sitúa una franja con una topografía ligeramente inclinada, para dar paso posteriormente a la llanura litoral.

La Ensenada tiene algo más de 3 km de dimensión en el eje Este-Oeste.

Geológicas.

La mayor parte de la Ensenada de San Miguel corresponde a los altiplanos de antiguas terrazas marinas.

Desde el punto de vista geológico se ubica sobre dominios cuya litología están representadas por margas, limos, arenas, conglomerados y calcarenitas. Estos materiales conforman las unidades Terciarias y Cuaternarias, depositadas después de la formación de la Cordillera Bética.

El registro estratigráfico se compone fundamentalmente de la siguiente unidad, siguiendo un orden cronológico:

Sedimentos Pliocenos del Campo de Dalías. Esta unidad, ocupa una extensión importante dentro del Campo de Dalías, sobre todo su sector más occidental. Concretamente aflora al norte de la Ensenada de San Miguel.

Se trata de materiales marinos depositados durante un periodo de tiempo en el que el mar invadía el actual Campo de Dalías, y cuya línea de costas se situaba al pie del relieve de Sierra de Gádor, que ya estaba emergido. En el caso de las facies margosas, la profundidad de depósito se estima en más de 60 m, en el caso de las facies de tránsito los 30 a 60 m, y por último, en las calcarenitas, a profundidades de entre 5 a 30 m.

La mayor aparte de los terrenos son de terraza marina neotirreniense aunque justo por debajo, hay una zona con marga y margas arenosas. Y donde está el alcor, y un poco por detrás, ya encima del alcor está recubierto por una zona de terraza marina eotirreniense. Y en la zona nororiental hay calcarenitas. Estas zonas pertenecen al neógeno y cuaternario.

Geomorfológicas.

Desde el punto de vista geomorfológico la zona de estudio incluye un conjunto de sistemas morfodinámicos, que incluye:

- Sistema litoral. Prácticamente la totalidad del Campo de Dalías representa una gran plataforma de abrasión marina cuaternaria, que corta de forma escalonada materiales pliocenos. Dentro de la plataforma se han identificado cuatro niveles correspondientes a antiguas playas coronadas por niveles conglomeráticos muy cementados y líneas de acantilados muertos. Estos niveles han sido intensamente afectados por la neotectónica. En el sector costero, existe una playa de sedimentos finos que el viento a transportado y depositado formando un cordón de dunas que se adentran hacia tierra. También se han desarrollado flechas litorales, como la desarrollada en Punta Entina, la cual se formó relativamente reciente, hace unos 7.500 años.

- Sistema fluvial, que representa el conjunto de cursos de dirección N-S que discurren desde el sector meridional de Sierra de Gádor y alcanzan la llanura donde continúan formando ramblas. Este cambio en la topografía ha permitido la formación de conos de deyección que ocupan una franja extensa al sur del macizo.

Conocidos los principales sistemas geomorfológicos del sector seleccionado, a continuación se procede a la identi-

cación de las áreas activas desde el punto de vista morfodinámico, así como los procesos que actúan.

Las características geomorfológicas propias de cada sector van a dar como resultado diferentes respuestas morfogenéticas ante la acción de cualquier proceso. Teniendo en cuenta esto se llegan a diferenciar áreas que presentan un comportamiento morfodinámico diferente. Son:

a) Sectores estables: quedan recogidos bajo este concepto aquellos sectores en los que la morfodinámica es moderada, es decir, tan sólo se produce la erosión de áreas muy puntuales. Quedan incluidas en este grupo el sector de Campo de Dalías cubierto por los invernaderos.

b) Sectores poco estables: Corresponde a todas aquellas áreas que quedan descubiertas de vegetación, por lo que están sometidas a la acción de agentes naturales y antrópicos. El grado de inestabilidad es variable de unos puntos a otros. Estas zonas coinciden con las zonas de sobre- excavación o con el perfil del alcor.

c) Sectores inestables: Corresponden a toda la zona de la costa, afectados directamente por la acción de agentes marinos y eólicos. El sector de la Ensenada de San Miguel quedará incluido en este sector.

Centrando la atención en las zonas donde la morfodinámica es muy intensa, como es en el último caso, se observa que el proceso que mayor efecto produce es la erosión.

Hidrológicas.

El sector de la Ensenada de San Miguel- Enlace El Ejido y el sector de San Agustín, ambas incluidas en el Campo de Dalías, pertenecen al Subsistema Sur de Sierra de Gádor- Campo de Dalías, uno de los tres componentes del Sistema de Sierra de Gádor y Cuencas Marginales. Resumidamente, el contexto geológico de la llanura corresponde a un sustrato paleozoico-triásico alpujarrides (manto de Gádor, inferior, y manto de Felix, superior) que afloran en superficie en el macizo de Sierra de Gádor, y en el profundidad, es decir, en el propio campo y en el mar, es hundido bajo una potente cobertera mioceno, pliocena y cuaternaria, que rellena la fosa. La litología y la estructura tectónica de la zona han provocado la individualización del este subsistema en cinco acuíferos principales, que actúan de forma independiente. La localización de las zonas de estudio las incluye en dos acuíferos: el Acuífero Inferior Occidental (A.I.O) y el Acuífero Superior Central (A.S.C.).

Biológicas.

En cuanto a la vegetación y usos del suelo, la mayor parte de la zona está ocupada por invernaderos, tiene zonas de barrillares correspondientes a vegetación de suelos salobres en la zona central y occidental, así como suelos desnudos y sin vegetación. Toda la zona del alcor es considerada como roquedo natural, Hay lagunas artificiales al sur del alcor. Así como pequeñas zonas de tarajales. El resto son invernaderos.

La porción costera de El Ejido en la que se enmarcan las distintas propuestas de innovación incluye a terrenos típicamente litorales con albuferas que han permitido ambientes salinos y a antiguas terrazas marinas emergidas que se presentan como altiplanos de escasa pendiente y tendencia a la formación de cuencas endorreicas. Como eje natural de articulación entre ambos territorios se encuentra el alcor de Matagorda- Almerimar, que con un fuerte desnivel y con hábitats rupícolas constituye uno de los elementos naturales y paisajísticos de mayor interés.

En las porciones de albufera el espacio fue aprovechado tradicionalmente para la implantación de salinas para la extracción de sal, lo que permitió en un pasado reciente la proliferación de hábitats salinos encharcados de forma permanente similares a los existentes en la actualidad en Punta Entinas-Sabinar, de gran valor para el mantenimiento de fauna y vegetación singular

1.2. El medio urbano.

- Usos y edificaciones existentes.

La mayor parte de las edificaciones existentes son invernaderos, que ocupan casi toda la superficie del ámbito de actuación. Tras los invernaderos, predominan manchas de vegetación de suelos salobres, como Tarajales, Barrillares (los que más se dan), carrizales y juncales, comunidad de Atriplex y pastizales salinos. Hay algún suelo desnudo y sin vegetación, y pocas construcciones humanas, predominando sobre todo cuartos de aperos, algún cortijo.

- Infraestructuras existentes.

- A-389 vía desdoblada que conecta El Ejido con Almerimar.

- AL-104 carretera que conecta Matagorda con El Ejido.

- AL-4151 carretera que conecta Guardias Viejas con Almerimar y Guardias Viejas con Matagorda.

Hay una gasolinera en la zona noroccidental en la AL – 4151, en el tramo que une Guardias Viejas con Matagorda.

En lo que respecta a las infraestructuras de abastecimiento, por el centro discurre una tubería de abastecimiento de agua potable proveniente del depósito de Ejido Beach, para abastecer a esta urbanización.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento proveniente de las urbanizaciones de Ejido Beach y Almerimar hay una conducción de aguas residuales que atraviesa la zona central del ámbito de actuación para dirigirse a la depuradora. Y desde la depuradora parten las conducciones de aguas residuales ya tratadas, que derivan a partir de Guardias Viejas en un emisario submarino.

1.3. Determinaciones del planeamiento superior.

- Determinaciones del planeamiento de rango superior POTPA.

Con la ordenación de la Ensenada de San Miguel, se cumplen los preceptos dictados por el POTPA (Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense) y de su Modificación aprobada por Orden de 28 de Julio de 2008 de la Conserjería de Vivienda y Ordenación del Territorio relativos a esta zona:

Mejora de las infraestructuras de comunicaciones entre núcleos y urbanizaciones turísticas, debido al escaso grado de integración entre ellas, las deficientes conexiones entre sí, así como una comunicación directa débil.

La existencia de una previsión turística para toda la Ensenada, en la que se cualifica la oferta, dotándola de calidad, y diversificando los recursos sobre los que se apoya.

Protección del Alcor litoral Matagorda-Punta Entinas, como espacio de interés ambiental y territorial por ser paisaje singular, en los que se procederá a delimitar una zona de protección en torno a los miradores naturales identificados, así como a su acondicionamiento básico y se divulgarán los valores paisajísticos con itinerarios recreativos y de ocio.

- Determinaciones del planeamiento de rango superior PGOU.

El PGOU clasifica estos suelos como Suelo urbanizable Ordenado (S.U.O.) con las siguientes características:

Calificación Global:	Residencial-Turístico
Aprovechamiento	Medio: 0.7103.

2. Memoria justificativa y descriptiva.

2.1. Justificación de las propuestas.

2.1.1. Objetivos.

El proceso de Revisión y Adaptación del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente, tiene su origen en una estrategia de modificación de las estructuras económicas del Municipio, promovidas por el Ayuntamiento.

Los datos contenidos en el PGOU vigente y aquellos que aportan la información urbanística actualizada, configuran un escenario de actividades económicas esencialmente vinculado a la agricultura intensiva y complementarios.

Una decisión es la diversificación y equilibrio de la actividad económica municipal en otros sectores diferentes al agrí-

cola. Es el sector servicios vinculado a la actividad turística el que ofrece en todo el litoral Mediterráneo unas mejores expectativas de desarrollo y generación de actividad.

En este contexto se enmarca la clasificación como suelo Residencial-Turístico de la Ensenada de San Miguel.

El objetivo de la actuación en la Ensenada de San Miguel es la creación de un asentamiento Residencial- Turístico que tenga un fuerte carácter de singularidad y calidad dentro del arco Mediterráneo. Existen condicionantes de una gran relevancia:

- La ausencia de contacto con la línea de costa
- El paisaje y la morfología del alcor
- El tamaño de la actuación, con carácter unitario

En consonancia con las Directrices del Ayuntamiento y los contenidos del POTPA se ha considerado que la singular caracterización del asentamiento se puede basar en:

1. El paisaje. Y como elemento configurador de este, la puesta en valor y regeneración del Alcor en todos los niveles, la recuperación del paisaje original de la Ensenada como elemento de cohesión de los usos urbanos.

2. El agua. Que debe estar presente precisamente por su situación de «segunda» línea y que sirve para referenciar su carácter original de albufera.

3. Las actividades de atracción singular que se concretan como una serie de elementos ligados al deporte, al ocio, a la cultura, etc.

2.1.2. Propuesta.

Las propuestas que se hacen en cuanto al primer objetivo El Paisaje.

- La protección, mejora y restauración del Alcor convirtiéndose en elemento paisajístico de primer orden. En su borde superior se diseña la vía de circulación con zonas de aparcamientos, de estancia, miradores y enlaces verticales o en rampa con el pie del Alcor. En paralelo a ella y hacia el Norte se define una vía de servicio para la actividad de invernaderos, en la cual estos serán visualmente ocultados. En este lugar se crea un espacio libre donde se restaura el paisaje original potenciando la vegetación autóctona.

- Se formalizan en la Ensenada dos paisajes diferentes, atendiendo a la escala y función de los mismos:

- Un paisaje original, recuperando morfologías y especies, que tiene carácter general y unificador de todo el territorio. La edificación y urbanización se configura para que la percepción de este paisaje comprenda extensos espacios y establezca la imagen perceptiva global.

- Un paisaje fabricado, creando ámbitos reducidos al servicio de las agrupaciones urbanas. Son micro-paisajes donde se potencia la umbría, la percepción fértil y la configuración de un microclima de confort. Su percepción será parcial y reducida a cada uno de los ámbitos urbanos.

El segundo objetivo es el agua. Los terrenos no están en contacto con el mar y la playa, e incluso tiene una escasa y difícil conexión con la misma. Nos parece pertinente incorporar la presencia del agua y la sugerencia municipal de incluir el canal de remos de características olímpicas. Es una excelente oportunidad que se puede utilizar con numerosas posibilidades.

Los canales de remos existentes en cursos naturales de agua, en lagos, sugieren la posibilidad inversa de utilizar el canal artificial como lagos o cursos de agua, recuperando también la existencia histórica de una albufera cuyas aguas están presentes en el subsuelo.

Son importantes las dificultades técnicas pero superables y viables. Se configura un paisaje acuático, una actividad deportiva singular, una oportunidad de ocio y de baño y una proyección diferenciada de la actuación.

- En cuanto a las actividades generadoras de atracción, como tercer objetivo consideramos los siguientes:

a) Área de Golf, situada en el borde de Poniente en simetría con los existentes, y acceso directo desde la vía Matagorda-Guardias Viejas. Se vincularían dos hoteles y sería de interés incorporar a la ordenación, los suelos urbanizables de Guardias Viejas.

b) Canal de remo, dispuesto longitudinalmente, enlaza por su gran desarrollo toda la urbanización. El tratamiento de sus bordes conformará playas artificiales al servicio de la urbanización. Las instalaciones incluirán un Equipamiento Deportivo para natación, salto, natación sincronizada, etc. La proximidad del Puerto Deportivo configuraría un gran centro de entrenamiento de deportes acuáticos. Los enlaces peatonales a través del canal y de las lagunas de Ejido Beach se realizarían hacia la playa mediante pantalanos flotantes o puentes ligeros, como los requeridos en competiciones.

c) Casino y actividades lúdicas vinculadas a instalaciones hoteleras que se situarían en la plataforma existente junto al Alcor en su borde Levante, punto de confluencia de viarios de primer orden. Sería Mirador de la Ensenada de San Miguel, señalado como hito paisajístico en el POTPA

d) Unidades temáticas vinculadas a la Historia o al Medio Natural, incluidas en el sistema de espacios libres. Arqueódromo, vivero, minería, etc.

2.1.3. Alternativas.

Se han ido conformando los criterios de ordenación en sucesivas aproximaciones, resultando de la colaboración entre representantes de la Corporación Municipal y el Equipo Técnico Redactor.

A los requisitos de singularidad en la propuesta, se unen las dificultades derivadas de la gran extensión del suelo clasificado, articulado alrededor de una idea diferenciadora.

En la situación actual, la oferta de edificación Residencial Turística es insuficiente si no se conecta con una serie de aportaciones que complementen esa actividad y potencien la demanda.

Es un hecho cierto, la competencia de suelo residencial turístico que se está produciendo en este momento en todo el litoral Sur-Levante, cuya cualificación no depende exclusivamente de la oferta de condiciones climáticas o actividades de playa.

La iniciativa configurada en la Ensenada de San Miguel, ofrece un modelo alternativo por su contenido y amplitud, a la oferta usual de esta clase de suelo. En su configuración se han manejado sucesivos parámetros de atracción y singularidad. Unos conocidos y otros más novedosos; el Golf, el Remo, las actividades deportivas, la cultura, el ocio, etc.

Junto a esa diversificación en la oferta de actividades, se han mejorado los modelos posibles de edificación en un territorio tan singular como el poniente de Almería; el clima, los suelos, el paisaje, el medio ambiente, etc., optándose finalmente por una morfología de adaptación al territorio y de configuración de elementos bioclimáticos de calidad.

2.2 Descripción de las determinaciones.

2.2.1. Organización del Territorio

A las características morfológicas del Territorio configurado al norte por el Alcor como cerramiento natural y por las urbanizaciones al Sur como barrera artificial - ambos de difícil permeabilidad-. Se han añadido dos elementos que por sus dimensiones cuantitativas, producen un gran impacto en la ordenación de este territorio. Por un lado los Campos de Golf y por otra el Canal Olímpico de Remo que consumen entre ambos la tercera parte del Suelo de la actuación.

En los más de 3 km de dimensión en el eje Este- Oeste, solo existen dos posibilidades de conexión con la línea litoral de playa a través del viario existente. Por este motivo se ha planteado, compensar este déficit con la creación de elementos de atracción y singularidad internos a la misma actuación y que articulen entre sí las distintas zonas donde habrán de ubicarse las edificaciones. Estos son:

- En primer lugar el Canal Olímpico de Remo, con 2.500 m de longitud y 200 m de anchura. Se dispone en el eje Oeste- Este en paralelo a la línea litoral y las lagunas de «El

Ejido Beach», configurando una cierta secuencia de masas de agua coherente con el origen de la Ensenada.

Es el eje vertebrador de la implantación. Se proyecta una sola vía de cruce del canal en el centro geométrico aproximadamente mediante un puente colgante que permita los flujos peatonales hacia las playas a través del viario de la urbanización colindante.

En sus bordes y de forma discontinua, se crean zonas de baño configurando piscinas o playas artificiales rodeadas de ámbitos de estancia que se vinculan a los asentamientos residenciales. En la orilla Norte y su lado más occidental, se ha diseñado la zona deportiva con rango de Sistema General, albergaría todas las instalaciones necesarias para el Canal de Remo, Piscinas al aire libre y cubiertas. Pileta de Saltos, Pabellón Polideportivo, Pista de atletismo o Velódromo, etc, lo que podría ser la base de un Centro Deportivo de referencia nacional o internacional para su utilización permanente.

- Los Campos de Golf constituyen en el extremo occidental otra de las piezas esenciales de la ordenación propuesta. Están conectados físicamente con el extremo del Canal, lugar donde se sitúa uno de los grandes conjuntos hoteleros, específicamente vinculados a la actividad del Golf.

Esta implantación equilibra, en cierta medida, la existencia en el extremo oriental de la Ensenada, de los campos de Golf de Almerimar y permite un acceso directo desde la Autovía a través de Matagorda-Viejas Guardias.

Se proyectan dos Campos de Golf de distinto nivel-Executivo y Chanpionship-que cualifican la oferta en relación a otras instalaciones próximas.

- En el extremo oriental del Canal y ubicado ya sobre la Plataforma alta del Alcor, se sitúan los Equipamientos Culturales vinculados a los espectáculos, conferencias, congresos, parques culturales, conforme a lo establecido en el art. 74.3.c) de la Modificación del POTPA.

Este ámbito quiere cumplir el papel de «puerta» de la Ensenada, por su posición de dominio visual de todo el territorio y también como centro de articulación y atracción del entorno por su posición relativa a las vías de Comunicación, tanto Municipales como Regionales. Situamos aquí otro de los conjuntos hoteleros, formalizando la fachada de los suelos terciarios de la Avenida de la Costa con el Alcor.

- El resto de suelos, que se destinan a edificación residencial, se sitúan a Norte y Sur de este significado eje y acorde con el carácter concreto de cada suelo. Su morfología o situación, da lugar a unas tipologías de edificación diferenciadas, que posteriormente se describen.

2.2.2. Elementos Estructurantes.

Aquellos que como tal estructuran la ordenación y cuyas características exponemos:

- Sistema Viario.

El viario estructurante se encuentra muy condicionado por las preexistencias, como ya hemos citado. En la dirección Este-Oeste, paralela a la línea litoral, solo se proyecta un viario de 1.º orden que une el acceso desde Almerimar a la carretera de Matagorda y que en la zona de mayor intensidad edificatoria, se duplica con una vía de acceso directo a las zonas deportivas y campos de Golf que a su vez enlaza con la carretera del Alcor y la Autovía en su otro extremo.

En la Dirección Norte-Sur, se crean o completan dos vías de 1.º orden, una que enlaza el viario de «Ejido Beach» con la carretera del Alcor directamente y que se sitúa próxima a la cabecera oriental del Canal de Remo.

La otra, une directamente el acceso de Matagorda con la línea litoral y se sitúa próxima en la cabecera occidental del canal.

La otra vía de 1.º orden, tiene un carácter mixto, en cuanto que parte de ella, tiene carácter peatonal o de carril-bici, atraviesa el Canal de Remo y Laguna Beach, mediante puente colgante hasta llegar a la línea de playas.

El resto del viario, tiene carácter local, de distribución y acceso exclusivamente, evitando con su trazado y características, la utilización para otros tráficos.

- Sistema de Espacios Libres

Las reservas de espacios libres que establece la LOUA, alcanzan una superficie próxima a 150 Has. Incluyendo dotaciones locales y Sistemas Generales que unido a la reserva destinada a Campos de Golf -no incluido en el cómputo de Espacios Libres- acota mucho el suelo edificable.

Se ha optado por tanto, asignar el máximo del Suelo edificable, no ocupado, a espacios privativos de la edificación, que redundará en la calidad del uso residencial y en la mejora de su mantenimiento y concentrar y unificar los espacios libres de cesión obligatoria, condiciones que deberán concretarse en la normativa correspondiente.

Se definen dos grandes áreas de Espacios Libres con clara determinación de estructura territorial y con un carácter claramente diferenciado:

- El Sistema de Alcor, que cumple la función de protección, adecuación y mantenimiento de este elemento físico y paisajístico de extraordinaria importancia.

Este sistema limita al Norte con la fachada modificada de los invernaderos y la carretera del Alcor, que se desdobra creando una vía específica al Servicio de la actividad agrícola y otra de carácter paisajístico eminentemente.

Entre este límite y el borde del Alcor, se genera un espacio libre, con zona de parada, estancia, miradores, pequeños elementos de información y mobiliario urbano; manteniendo y potenciando las características autóctonas del paisaje. Desde este borde hasta la línea de edificación, se encuentra el acantilado del Alcor, propiamente dicho, que será regenerado y restaurado en sus zonas más deterioradas. Acondicionado como espacios de uso en donde la topografía lo permita, según el Proyecto Ambiental que se redacta.

- El Sistema del Canal, se incluye en este sistema, la lámina de agua con carácter de espacio de uso y dominio público —propiedad municipal— y sus zonas colindantes descritas anteriormente.

Su tratamiento será íntegramente nuevo y artificial, pues va ligado a los movimientos de tierras necesarios y a la topografía que se proyecta para proteger del viento el área de remo y generar las playas artificiales de sus bordes. Será un paisaje creado pero utilizando los recursos y el lenguaje propio del territorio original.

- Los Sistemas Locales restantes, tienen un tamaño reducido y se sitúan en la colindancia o interior de los ámbitos de suelo residencial según sus tipologías agrupándose con los equipamientos.

- Sistema de Equipamientos.

Distinguimos en este sentido, los que tienen un carácter puramente local que se sitúan en cada sector integrándose con los espacios libres correspondientes con la dimensión y condiciones que la Legislación establece. Los equipamientos de carácter municipal o de Sistema Comarcal, de régimen Público o privado—según se determine en la Ejecución y Gestión de la actuación—:

- Equipamiento Deportivo, vinculado al Canal de Remo y donde se emplazan las instalaciones necesarias para el mismo, tanto administrativa como deportivas o de almacenamiento de canoas.

En esta pieza de suelo con una superficie superior a 20 Has, se situarían también los Pabellones cubiertos de Natación y Saltos, el Polideportivo, las piscinas al aire libre y las pistas de atletismo para entrenamiento o un velódromo para pruebas.

- Equipamiento de Cultura y Ocio, integrado en el sistema general de espacios libres del Alcor y situado en el extremo oriental de la actuación, en posición elevada sobre ella. Se encuentra configurada por una serie de plataformas donde se proponen conforme al art. 73.4.c), del POTPA Modificado, actuaciones para su adecuación al uso público de carácter cultural y lúdico. espacio escénico al aire libre, centro de exposiciones, jardín bo-

tánico y arqueológico, museo etnográfico, etc. Sería elemento generador de actividades culturales de muy diversa índole.

- Dotación de Campos de Golf.

Situados en el borde occidental de la actuación, con acceso directo desde Matagorda; cuenta con dos campos de Golf, uno de carácter profesional y dificultad elevada y otro de carácter ejecutivo de dificultad media. La extensión próxima a las 9 has, configura junto con el Sistema del Canal, un gran vacío de edificación, con un tratamiento paisajístico muy específico de gran impronta en la singularidad de la actuación.

2.2.3. La Calificación y los usos.

- Calificación del Suelo.

La calificación del Suelo edificable es el resultado de la pormenorización del uso global que en la Revisión del PGOU se asigna a la Ensenada de San Miguel -Residencial Turístico- uso previsto y autorizado en el POTPA que igualmente impone el destino o uso hotelero exclusivo del 20% del total de terreno construido.

Esta pormenorización, decíamos, se proyecta atendiendo a las condiciones específicas de cada sitio y a las tipologías adecuadas para ello, estableciéndose los siguientes.

- Asociaciones Residenciales en Ladera.

Situadas a pie del Alcor, aprovechando la topografía ligeramente inclinada, para mantener las vistas hacia el mar de la mayoría de las edificaciones, se dispondrían en forma de terrazas y agrupadas, conformando patios, jardín privativos; con una morfología identificable a las construcciones tradicionales de la Alpujarra almeriense.

En su caso, las cubiertas ajardinadas de las viviendas, serían las terrazas privativas de los pisos superiores.

Se utilizarán tipologías unifamiliares y colectivas donde la topografía lo permitiera con alturas de 2 y 3 plantas adecuándose a la topografía concreta de cada sitio.

- Asociaciones Residenciales en manzanas.

Situadas en la parte más baja y horizontal de la Ensenada, configurando la orilla Norte del Canal de Remo.

Son terrenos de escasas posibilidades paisajísticas por posición y cota de arranque. Buscamos con esta calificación, conjuntos residenciales volcados hacia su interior, configurando internamente un micropaisaje de confort y disfrute compartido.

Se disponen igualmente, tipologías de viviendas colectivas en el perímetro, con alturas de tres y cuatro plantas. Conceptualmente se indentificarían con el término Pueblos Mediterráneos donde la edificación configura calles y plazas peatonales en una trama muy configurada.

- Asociaciones Residenciales Abiertas.

Situadas casi exclusivamente en los bordes de la actuación -Oeste y Sur- cumplen en cierta medida, el papel de cerramiento o protección de los otros espacios. Se formalizan en unidades de varios edificios que configuran espacios comunes a su servicio. La tipología es exclusivamente vivienda colectiva con tres y cuatro plantas como máximo.

Se proyecta a través de las Ordenanzas, incentivar una cierta diversidad arquitectónica, no repetitiva, pero con unos patrones -color, textura, vuelos, etc.-, que mantengan una identidad específica.

- Viviendas en Régimen de Protección Oficial o asimiladas.

Conforme a lo dispuesto por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Ley 7/2003, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, se ha determinado las correspondientes Reservas de Suelo para la construcción de Viviendas de V.P.O., señalando las Unidades Básicas donde han de implantarse.

- Conjuntos Hoteleros.

El porcentaje establecido por el Plan de Ordenación del Territorio para uso hotelero, da como resultado una cuantía de techo construido muy elevada y la necesidad de edificación de numerosos hoteles. Por esta causa se han proyectado tres áreas hoteleras diferenciadas y distanciadas y con un cierto grado de especialización y diversidad, que permitan una oferta diferenciada atractiva para las compañías hoteleras:

- Conjunto hotelero de Golf.
- Conjunto hotelero del Canal.
- Conjunto hotelero Puerta de la Ensenada.

Cada uno con unas características de posición y entorno bien diferenciadas. En su momento podrán consolidarse mediante uno o varios hoteles de distinta categoría. Las tipologías hoteleras, por su singularidad, no se condicionarán excesivamente en Ordenanza. Estimamos inclusive que podrían ser objeto de Proyectos de arquitectura muy singulares, utilizados como hito e imagen del territorio de la Ensenada.

- Usos Complementarios. Terciarios Exclusivos o Básicos

Son los contenedores de los usos necesarios y complementarios con el Residencial, cuya actividad complementa. Se plantean por tanto, en la colindancia de los conjuntos residenciales y como elementos de enlace entre los distintos conjuntos pero independientes de la edificación residencial.

Ocuparían parcelas de reducido tamaño, con una o dos plantas de altura y con accesibilidad directa desde las vías de circulación.

Como elemento singular, se proyecta en la entrada de la Ensenada y colindante con la zona hotelera y de Sistema General de Equipamiento, una gran parcela de Uso Terciario Comercial, apta para la implantación de una instalación de usos múltiples, de dimensión adecuada.

2.2.4. La Urbanización e Infraestructuras.

Las determinaciones en cuanto a Urbanización e Infraestructuras, se atienen a dos planteamientos esenciales:

- La adecuación al Medio

Las secciones de viario, el tratamiento de los suelos y los espacios públicos, la implantación del mobiliario urbano, los niveles y formas de alumbrado, etc., se están definiendo para su adaptación y adecuación al paisaje autóctono original, distanciándose de las pautas seguidas por las actuales urbanizaciones. En el convencimiento de que estas condiciones darán como resultado unos espacios de gran singularidad y atractivo.

Se limitarán al máximo la utilización de materiales artificiales, asfaltos, pavimentos y de espacios vegetales ajenos a la zona.

- La sostenibilidad.

Como directriz proyectual, se determina la utilización de energías renovables; la rentabilidad del ciclo del agua, las medidas contra la contaminación acústica, la potenciación de los modos limpios de accesibilidad y transporte, etc.

2.3. Los objetivos de sostenibilidad.

Se han establecido como objetivos concretos para integrar la totalidad de esta actuación urbanística en el concepto de sostenibilidad, los siguientes:

- Mejora y mantenimiento del paisaje, desmantelando las superficies de invernaderos, y recreando la estética del paisaje original de la Ensenada de San Miguel, cuya recuperación se traduce en un objetivo prioritario.

- Conservación y fomento de las características ecológicas del medio natural en aquellas áreas, que presentan todavía un grado de naturalidad significativo, como es el Alcor de Matagorda.

- Prevención de riesgos de inundación, adoptando en los suelos urbanizables potencialmente inundables medidas estructurales encaminadas a la evacuación de las escorrentías superficiales.

- Gestión de la demanda y diversificación de la oferta de los recursos hídricos con criterios de sostenibilidad, avanzando en frentes paralelos, orientados, por un lado a garantizar la sostenibilidad de la oferta, y por otro a gestionar de forma ecoeficiente el uso del recurso (ordenanzas de eficiencia hidráulica).

- Fomento de la ecoeficiencia, en el consumo de recursos primarios, en particular el agua y la energía, basada en uso racional de estos recursos en la edificación y urbanización, reduciendo a límites sostenibles su consumo, y consiguiendo, que una parte del mismo proceda de fuentes renovables.

- Movilidad sostenible, adoptando como solución de transporte metropolitano para la conexión con el núcleo de El Ejido y los núcleos turísticos costeros, la infraestructura de metro ligero.
- Adecuación de los servicios urbanos al entorno

2.4. Propuestas para el tráfico.

La conexión de la actuación Ensenada de San Miguel con su entorno se realizará básicamente a través de tres puntos:

- A-389 vía desdoblada que conecta El Ejido con Almerimar.
- Nueva vía conectando el viario de la actuación con el Eje Intermedio previsto en POT del Poniente de Almería, a través de un vial soterrado por debajo del Alcor.

- AL-104 carretera que conecta Matagorda con El Ejido.

- Asimismo existirá un cuarto acceso a través de la futura vía de la Cornisa del Alcor, vía que conectará Matagorda con la A-389, al Norte de Almerimar, con la que conecta el viario de la Ensenada de San Miguel.

Por otra parte también existirá conexión por el este con el viario de Almerimar y por el oeste con el viario de Las Guardias Viejas y Matagorda.

2.4.1. Estimación del tráfico atraído por los nuevos usos

Establecimiento de índices de generación de viajes

La Ensenada de San Miguel generará y atraerá 111.490 viajes de coche, con la siguiente distribución:

- Residencial: 58.770 Viajes de coche (E+S) diarios.
- Hotelero: 15.157 Viajes de coche (E+S) diarios.
- Complementario 1: 34.028 viajes de coche (E+S) diarios.
- Equipamiento deportivo y cultural: 1.990 viajes de coche (E+S) diarios.
- Campo de Golf: 1.023 viajes de coche (E+S) diarios.
- Canal de Remo: 313 viajes de coche (E+S) diarios.
- Protección del Alcor: 209 viajes de coche (E+S) diarios.

Distribución Espacial.

Para el cálculo del impacto en el viario se acepta:

- El 50% de los viajes lo son en relaciones internas al sector y con zonas contiguas (Almerimar, Matagorda, Guardias Viejas, etc.) y por tanto no inciden sobre el viario de acceso.

- El 50% de los viajes lo son en relaciones con el exterior y acceden al sector de la siguiente forma:

- Un 15% por la A-389.
- Un 25% por la nueva vía que conecta con el Eje Intermedio.
- Un 5% por la AL-104.
- Un 5% por la vía que conecta el sector con la Cornisa del Alcor, y que se distribuirán 50/50 entre la A-389 y la AL-104.

- El tráfico que utiliza la nueva vía que conecta con el Eje Intermedio se reparte:

- Un 33% hacia el núcleo urbano del El Ejido.
- Un 34% hacia el Eje Intermedio Este.
- Un 34% hacia el Eje Intermedio Oeste.

Impacto en el viario.

En la estimación del impacto, derivado del desarrollo de los usos previsto para la Ensenada de San Miguel en el viario de acceso a este, se acepta:

- El máximo de tráfico se produce en el mes de agosto.
- En el mes de agosto se considera una ocupación de 90% de la zona residencial y turística y por tanto la demanda será un 90% de la estimada.

En la figura adjunta se refleja el tráfico en los accesos a la Ensenada de San Miguel en un día medio del mes de agosto, derivado de los nuevos usos previstos.

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA		SUP.SUELO	SUP. EDIFICABLE	COEF. EDIFICABILIDAD	SUP. TECHO	SUELO DOTACIONAL	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	VIARIO LOCAL	Nº DE VIVIENDAS	PLAZAS DE APARCAMIENTOS
		m2	m2	m2/m2s	m2t	m2	m2	m2			
A)	RESIDENCIAL	2.598.058	1.270.440,28		1.145.157,22	912.128,06	641.567,23	270.560,83	415.489,66	11.452	10.110
A.1)	RESIDENCIAL EN LADERA RSM3	765.497	347.432,06		215.140,63	265.497,30	183.013,47	82.483,83	152.567,64	2.151	3.450
RSM 3	S-1	131.901	30.897,01	0,55	16.993,36	29.433,49	19.830,49	9.603,00	32.393,49	170	609
RSM 3	S-1_VPO		39.177,01	0,7857	30.781,94					308	
RSM 3	S-2	115.161	68.441,00	0,55	37.642,55	22.458,16	15.775,16	6.683,00	24.261,84	376	748
RSM 3	S-3	172.120	78.213,00	0,55	43.017,15	54.507,43	37.863,43	16.644,00	39.399,57	430	697
RSM 3	S-4	131.582	39.625,02	0,55	21.793,76	62.205,62	41.951,62	20.254,00	29.751,36	218	552
RSM 3	S-5	84.763	28.213,00	0,55	15.517,15	45.018,76	32.396,93	12.621,83	11.531,24	155	215
RSM 3	S-6_VPO	106.437	46.929,02	0,7857	36.872,80	46.845,74	31.638,74	15.307,00	12.662,24	369	476
RSM 3	S-7_VPO	23.533	15.937,00	0,7857	12.521,93	5.028,10	3.657,10	1.371,00	2.567,90	125	153
A.2)	RESIDENCIAL EN MANZANA RSM1	1.123.477	633.491,63		694.684,92	330.213,10	237.522,10	92.691,00	159.772,27	6.949	4.748
RSM 1	S-8	209.525	88.133,87	1,0	88.133,87	70.124,95	50.434,95	19.690,00	25.070,18	881	966
RSM 1	S-8_VPO		26.196,00	1,4286	37.422,86					374	
RSM 1	S-9	225.788	105.362,01	1,0	105.362,01	69.231,27	50.007,27	19.224,00	25.394,72	1054	966
RSM 1	S-9_VPO		25.800,00	1,4286	36.857,14					369	
RSM 1	S-10	175.747	81.722,00	1,0	81.722,00	40.921,00	29.814,00	11.107,00	26.177,00	817	910
RSM 1	S-10_VPO		26.927,00	1,4286	38.467,14					385	
RSM 1	S-11	292.242	133.169,99	1,0	133.169,99	77.905,96	57.893,96	20.012,00	57.748,05	1332	1238
RSM 1	S-11_VPO		23.418,00	1,4286	33.454,29					335	
RSM 1	S-12	220.175	81.852,76	1,0	81.852,76	72.029,92	49.371,92	22.658,00	25.382,32	819	668
RSM 1	S-12_VPO		40.910,00	1,4286	58.442,86					584	
A.3)	RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO RSM2	709.084	289.516,59		235.131,67	316.417,66	221.031,66	95.386,00	103.149,75	2.351	1.912
RSM 2	S-13	75.076	28.437,24	0,75	21.327,93	27.737,16	18.918,16	8.819,00	9.022,82	213	270
RSM 2	S-13_VPO		9.878,78	1,1	10.584,41					106	
RSM 2	S-14	75.932	15.900,00	0,75	11.925,00	53.052,05	35.759,05	17.293,00	6.979,95	119	34
RSM 2	S-15	71.919	37.448,00	0,75	28.086,00	19.786,37	13.695,37	6.091,00	14.684,63	281	232
RSM 2	S-16	118.529	66.680,00	0,75	50.010,00	27.249,13	19.218,13	8.031,00	24.599,87	500	388
RSM 2	S-17	136.448	33.272,00	0,75	24.954,00	88.470,04	60.056,04	28.414,00	14.705,96	250	224
RSM 2	S-18	231.180	51.797,32	0,75	38.847,99	100.122,91	73.384,91	26.738,00	33.156,52	388	764
RSM 2	S-18_VPO		46.103,25	1,1	49.396,34					494	
B)	HOTELERO	162.149,57	134.492,02		302.607,04	19.384,62	19.384,62		8.273		250
	HOTELERO										250
	HOTEL DEL GOLF	48.367,00	44.256,36	2,25	99.576,81	4.110,64	4.110,64		-		
	HOTEL DEL CANAL	55.265,70	45.991,92	2,25	103.481,82	9273,98	9.273,98		-		
	HOTEL DEL ALCOR	58.516,87	44.243,74	2,25	99.548,41	6000	6.000		8.273		250
C)	TERCIARIO	85.494,53	73.049,45		65.227,02	5.360,24	5.360,24		7.084,84		750
	TERCIARIO										750
	TERCIARIO PONIENTE	22.731,24	20.799	1,0	20.799,35	1931,89	1931,89		0		
	TERCIARIO LEVANTE	18.238,00	16.688	1,0	16.688,00	1550	1550		0		
	TERCIARIO ALCOR	22.422,94	15.338	0,49	7.515,67	0	0		7.084,84		250
	TERCIARIO BÁSICO	22.102,35	20.224	1,0	20.224,00	1878,35	1878,35		0		500
D)	DOTACIONES NO INCLUIDAS EN SUBSECTORES	162.927,42				19.587,62	19.587,62		143.339,80		
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	162.927,42				19.587,62	19.587,62		143.339,80		
	TOTAL SECTOR	3.008.629,52	1.477.981,75	0,502884	1.512.991,27	956.460,54	685.899,71	270.560,83	574.187		11.110
E)	SISTEMAS GENERALES	2.971.814,81				2.602.415,93	2.444.398,11	158.017,82	369.398,88		2.890
	S.G. ALCOR	1.072.744,40				1.034.539,58	965.511,12	69.028,46	38.204,82		
	S.G. CANAL	697.352,71				684.453,35	595.463,99	88.989,36	12.899,36		640
	S.G. VIARIO	318.294,70							318.294,70		2.250
	S.G. GOLF	883.423,00				883423	883423				
	TOTAL ACTUACIÓN S.G INCLUIDOS	5.980.444,33	1.477.981,75		1.512.991,27	3.558.876,47	3.130.297,82	428.578,65	943.586,31		14.000

DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDAD (m ² t)		
TECHO EDIFICABLE MÁXIMO	1.512991,27	
TECHO EDIFICABLE DEL SECTOR	1.512991,27	
A) RESIDENCIAL	1.145.157	
- Libre	800.356	
- VPO	344.802	30,11%
Densidad de viviendas	38,06 vvdas/ha	
B) TERCIARIO	65.227	
C) HOTELERO	302.607	20,00%

DISTRIBUCIÓN SUELO (m ²)		
SUELO TOTAL ACTUACIÓN (SG incluidos)	5.980.444,33	
Sistema general SG	2.971.814,81	
SUELO SECTOR	3.008.629,52	
Suelo Neto Edificable	1.477.981,75	
Suelo Dotacional (Zonas Verdes y Equipamientos)	956.460,54	63 m ² /100m ² t
- Zonas Verdes	685.900	45 m ² /100m ² t
- Equipamientos	270.560,83	18 m ² /100 m ² t
Viarío Local	574.187	

3. Ordenanzas.

3.1. Disposiciones generales.

La Normativa y Ordenanzas del PGOU son de aplicación en el ámbito del Sector de la Ensenada de San Miguel, excepto en aquellas determinaciones que corresponden a la Ordenación Pormenorizada y Detallada, contenidos en este Documento y que se estructuran en:

Condiciones particulares de edificación de las distintas calificaciones.

- | | |
|----------------------------------|---------|
| 1. Agrupaciones cerradas | R.S.M.1 |
| 2. Agrupaciones abiertas | R.S.M.2 |
| 3. Agrupaciones en ladera | R.S.M.3 |
| 4. Hotelero | H.S.M.1 |
| 5. Terciario comercial básico | T.S.M.1 |
| 6. Terciario comercial exclusivo | T.S.M.2 |

Condiciones particulares de la urbanización de los distintos sistemas.

3.2. Condiciones particulares de la edificación.

3.2.1. Agrupaciones cerradas R.S.M.1.

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a residencia turística de carácter colectivo- plurifamiliar, situada en los bordes del Canal de Remo de la Ensenada de San Miguel. Su objetivo es producir conjuntos residenciales donde la edificación y el espacio libre configuren espacios de gran calidad en sus proporciones en el tratamiento interior del conjunto, y ofrezcan una imagen de auténtica fachada en sus cubiertas, percibidas en su totalidad desde la panorámica del Alcor.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Parcela Mínima.

Se considera parcela mínima, la correspondiente a las Unidades Básicas Delimitadas, dentro de los subsectores del Plano de Ordenación y Calificación. Mediante Estudios de

Detalle sobre estas Unidades Básicas, se podrá establecer una parcelación diferente, donde la parcela mínima será de 12.000 m², quedando garantizado su acceso y conexión a las infraestructuras.

Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 35% para cada una de las plantas, incluida la baja. En las Unidades Básicas destinadas a edificación de Vivienda de Protección podrá ser de 45%.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

Altura y Número de Plantas

El número máximo de planta es de cuatro (4), y 15 m de altura sobre la rasante perimetral del edificio. Ocupando la cuarta planta el 50% como máximo de la planta inmediata inferior y disposición libre.

El suelo de planta baja podrá elevarse una altura de 1,50 mts sobre la rasante perimetral del edificio, configurando si el terreno lo permite, una planta en semisótano que se podrá destinar a aparcamiento, o instalaciones técnicas, y que deberá carecer de cerramiento.

Las construcciones permitidas, por encima de la altura reguladora son:

- Caja de escalera y ascensor en su estricta dimensión.
- Instalaciones de captación de energía solar, telecomunicaciones, climatización, etc., que deberán de ocultarse mediante pantallas visuales y acústicas, en todo su perímetro salvo el espacio necesario para la recepción de energía solar.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m² sobre parcela neta, siendo el cómputo de superficies el determinado en las Ordenanzas generales del PGOU

Para las unidades básicas, a este coeficiente de edificabilidad, se le aplica el coeficiente de Ponderación 0,70; cuando su destino sea la edificación de Viviendas Protegidas.

Condiciones de forma.

Las alineaciones son las determinadas en el correspondiente Plano de Suelo Urbanizable Ordenado.

Los retranqueos se adecuarán a las siguientes reglas:

- Separación a la delimitación de unidades básicas o parcelas resultantes de un E.D., igual o mayor a la altura de la edificación.

- Separación entre edificios o cuerpos de edificación, la mitad de la de mayor altura, y como mínimo 5 m

Las formas de la edificación se ajustarán a las siguientes reglas:

- La edificación o cuerpo de edificación, unitario o continuo se inscribirá en un cuadrado de 40 ml de lado como dimensión máxima, incluyendo cuerpos volados y salientes.

- Las distintas fachadas verticales de los edificios deberán configurarse en varios planos manifiestamente diferenciados que impidan la percepción homogénea de las mismas.

- La fachada horizontal o cubierta de las edificaciones, deberán ser tratadas como tal, y así considerada en los proyectos. La configuración en altura de los edificios, los cuerpos de edificación por encima de la altura máxima, los espacios de instalaciones, los distintos tipos de cubierta, se proyectarán y dispondrán de forma que en ningún caso resulten planos homogéneos, mayores del 30% de la ocupación total del edificio.

Condiciones sobre los elementos constructivos.

Se establecen una serie de recomendaciones y limitaciones, no excluyentes, ni exclusivos, cuyo objeto es producir una imagen de calidad, y de identidad en la edificación de la Ensenada de San Miguel.

Cubiertas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Inclinas 35%

Material cuya utilización se recomienda:

- Teja Cerámica.
- Revestimiento continuo con morteros.

Material cuya utilización se prohíbe.

- Teja envejecida.
- Chapas metálicas o fibrocemento.
- Láminas continuas, impermeabilizante.

- Planas visitables o no visitables

Material cuya utilización se recomienda:

- Áridos rodados (naturales.)
- Láminas de agua.
- Vegetada, jardinería.
- Gres o barro tratado.

Material cuya utilización se prohíbe:

- Chapado de rasilla o alicatados.
- Caminos continuos impermeabilizantes.

Fachadas.

Materiales cuya utilización se recomienda:

- Revestimientos continuos, monocapas, morteros de cemento o cal.
- Color característico, el blanco, La utilización de colores diferentes, se atenderá a la paleta de color que acompaña a esta Ordenanza.

Materiales cuya utilización se prohíbe:

- Revestimientos denominados vistos, ladrillos, hormigón, bloques prefabricados, etc.
- Revestimientos, mediante placas, materiales cerámicos, fachadas ventiladas, etc.
- Construcción de molduras, recercados, mochetas o cualquier otro elemento que no respondan a funciones constructivas o estructurales de la edificación.
- Utilización de elementos prefabricados de piedra artificial o balaustres en las barandas y defensas.

Espacios Libres, Privados Comunes.

Se determina:

Se tratarán como jardín en un 60% de la superficie libre de edificación como mínimo, pudiendo el resto destinarse a zonas deportivas o de estacionamiento, atendiendo en el núm. de materiales a lo ya expuesto.

- Los criterios de diseño y utilización de especies vegetales, se ajustarán a lo establecido en el Anexo correspondiente que se adjunta.
- Los cerramientos y cercas, deberán cumplir las siguientes reglas:

- Entre parcelas de una misma unidad básica, solo se autorizarán la utilización de especies vegetales.

- Entre unidades básicas, de un mismo subsector se autoriza hasta una altura de 60 cm con cerramientos de fábrica, y hasta una altura de 2 m con pantallas mediante especies vegetales, que podrán ir acompañadas de elementos rígidos tipo malla o relleno metálico.

- En las alineaciones con el viario general, la geometría de los cerramientos, se adecuará a las determinaciones previstas en el PGOU.

- Los materiales recomendados en la ejecución de cercas, serán los mismos de fachadas, además de mampostería en seco y materiales cerámicos.

Condiciones de Ecoeficiencia.

Eficiencia Hidráulica.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Economizadores de chorro. En cada contador de agua se instalarán reguladores que garanticen una presión máxima de salida de agua potable de 2,5 kg/cm² durante todos los meses de año.

- Mecanismos de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con limitador del volumen. Las cisternas de los inodoros dispondrán de un volumen de descarga máxima de 6 litros, incorporando un dispositivo que permita regular el volumen de descarga, o un doble sistema de descarga.

- Mecanismos de reducción de caudal de grifos y duchas. En los grifos y duchas se instalarán dispositivos que permitan que para una presión de 2,5 kg/cm² los caudales máximos sean de 8 l/min para los grifos y 10 l/min. para las duchas. En los edificios públicos estos mecanismos aplicados a los grifos deberán disponer, además de temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático que dosifiquen el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro.

- Queda prohibida la renovación del agua del vaso de las piscinas durante todo el año, con una frecuencia inferior a 3 años, debiendo ésta ser conservada con un correcto mantenimiento.

Eficiencia Energética.

- Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

- Se implantará con carácter obligatorio la Calificación y Certificación Energética de las edificaciones para verificar las características energéticas de los edificios e instalaciones. Será realizada por una entidad certificadora autorizada.

- Cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, este certificado, que tendrá una validez no superior a 10 años, se pondrá a disposición del propietario y éste lo pondrá a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda.

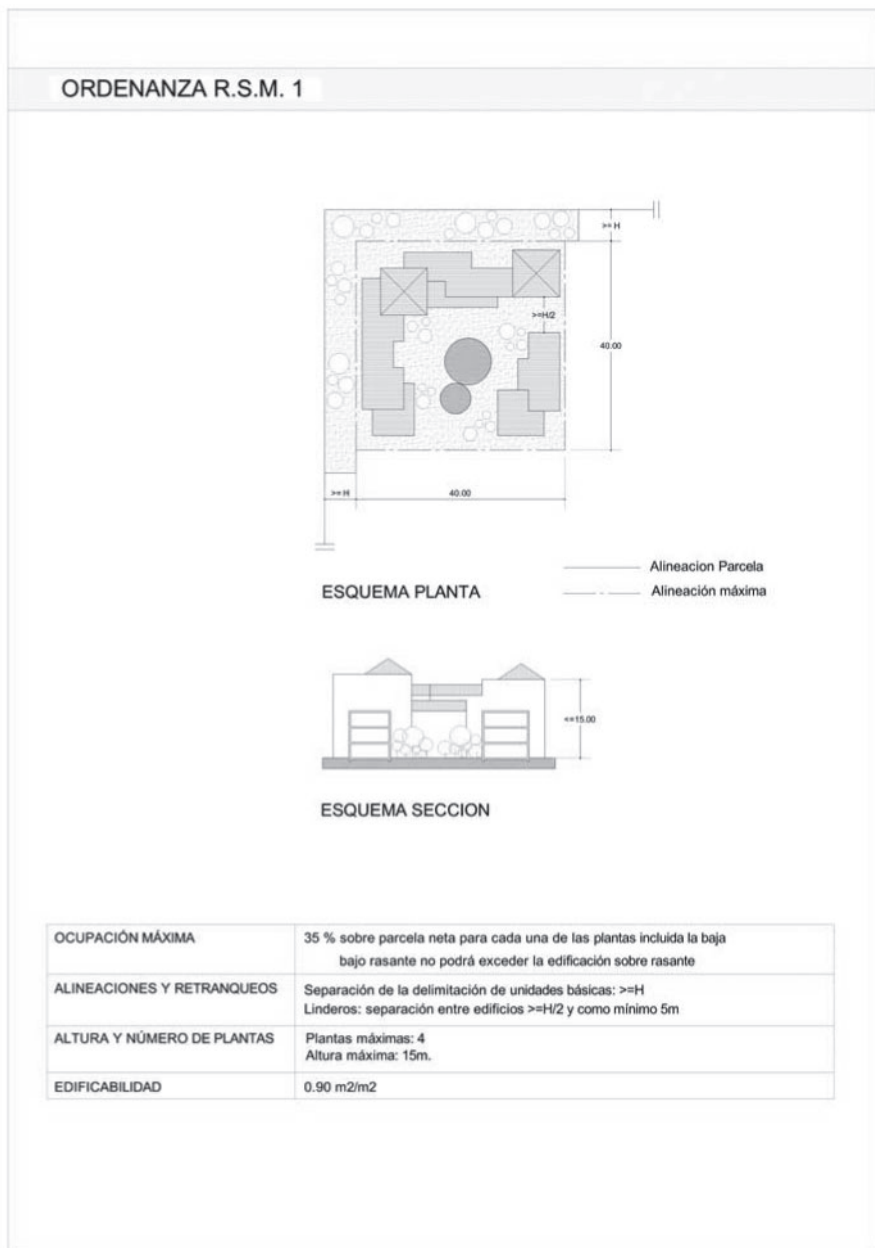
- Todos los edificios y construcciones con previsión de demanda de agua caliente sanitaria deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas, tanto cubiertas como descubiertas.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60% de la dotación de agua caliente sanitaria estimada en 60 l/persona/día.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

Referencia gráfica de la Ordenanza R.S.M.1



3.2.2. Agrupaciones abiertas R.S.M.2

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a residencia turística de carácter colectivo- plurifamiliar, situada en los bordes del territorio ordenado, próximo a la línea litoral, o de los espacios libres destinados a Golf. Su objetivo es producir conjuntos residenciales abiertos a su entorno, y que configuren la fachada y el borde de la Ordenación. El espacio libre privado se tratará como continuidad de los espacios libres contiguos.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 30% para cada una de las plantas, incluida la baja. En las Unidades Básicas destinadas a Vivienda de Protección, podrá ser del 40%.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

Parcela Mínima.

Se considera parcela mínima, la correspondiente a las Unidades Básicas Delimitadas, dentro de los subsectores del Plano de Ordenación y Calificación. Mediante Estudios de Detalle sobre estas Unidades Básicas, se podrá establecer una parcelación diferente, donde la parcela mínima será 6.000 m², y quede garantizado su acceso y conexión a las infraestructuras.

Altura y Número de Plantas.

El número máximo de planta es de cuatro (4), y 15 mts de altura sobre la rasante perimetral del edificio. Ocupando la cuarta planta el 50% como máximo de la planta inmediata inferior y disposición libre.

El suelo de planta baja podrá elevarse una altura de 1,50 mts sobre la rasante perimetral del edificio, configurando si el terreno lo permite, una planta en semisótano que se podrá destinar a aparcamiento, o instalaciones técnicas, y que deberá carecer de cerramiento.

Las construcciones permitidas, por encima de la altura reguladora son:

- Caja de escalera y ascensor en su estricta dimensión.
- Instalaciones de captación de energía solar, telecomunicaciones, climatización, etc., que deberán de ocultarse mediante pantallas visuales y acústicas, en todo su perímetro salvo el espacio necesario para la recepción de energía solar.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0.75 m²/m² sobre parcela neta, siendo el cómputo de superficies construidas el determinado en las Ordenanzas generales del PGOU

Para las Unidades Básicas, este coeficiente de edificabilidad, se afectará de un coeficiente de ponderación CP: 0,70, cuando se destinen a Viviendas de Protección Oficial.

Condiciones de Forma.

• Las alineaciones son las determinadas en el correspondiente Plano de Suelo Urbanizable Ordenado.

Los retranqueos se adecuarán a las siguientes reglas:

• Separación a la delimitación de unidades básicas o parcelas resultantes de un E.D. igual o mayor a la altura de la edificación.

• Separación entre edificios o cuerpos de edificación, igual a la altura del mayor, y como mínimo 10 m.

• Las formas de la edificación se ajustarán a las siguientes reglas:

• La edificación o cuerpo de edificación, unitario o continuo se inscribirá en un rectángulo de 60mx25m como máximo, incluyendo cuerpos volados o salientes.

• La fachada horizontal o cubierta de las edificaciones, deberán ser tratadas como tal, y así considerada en los proyectos.

Condiciones sobre los elementos constructivos.

Se establecen una serie de recomendaciones y limitaciones, ni excluyentes, ni exhaustivas, cuyo objeto es producir una imagen de calidad, y de identidad en la edificación de la Ensenada de San Miguel.

Cubiertas

Se determinan:

- Inclinadas 35%

Material cuya utilización se recomienda:

- Teja Cerámica.
- Revestimiento continuo con morteros.

Material cuya utilización se prohíbe:

- Teja envejecida.
- Chapas metálicas o fibrocemento.
- Láminas continuas, impermeabilizante.

- Planas visitables o no visitables.

Material cuya utilización se recomienda.

- Áridos rodados (naturales).
- Caminos de agua.
- Vegetada, jardinería.
- Gres o barro tratado

Material cuya utilización se prohíbe.

- Chapado de rasilla o alicatados
 - Caminos continuos impermeabilizantes
- Fachadas

Materiales cuya utilización se recomienda:

- Revestimientos continuos, monocapas, morteros de cemento o cal.
- Color característico, el blanco, La utilización de colores diferentes, se atenderá a la paleta de color que acompaña a esta Ordenanza.

Materiales cuya utilización se prohíbe:

- Revestimientos denominados vistos, ladrillos, hormigón, bloques prefabricados, etc.
- Revestimientos, mediante placas, materiales cerámicos, fachadas ventiladas, etc.
- Construcción de molduras, recercados, mochetas o cualquier otro elemento que no respondan a funciones constructivas o estructurales de la edificación.
- Utilización de elementos prefabricados de piedra artificial o balaustres en las barandas y defensas.

Espacios Libres, Privados Comunes.

Se determina:

• Se tratarán como jardín en un 60% de la superficie libre de edificación como mínimo, pudiendo el resto destinarse a zonas deportivas o de estacionamiento, atendiendo en el número de materiales a lo ya expuesto.

• Los criterios de diseño y utilización de especies vegetales, se ajustarán a las determinaciones y Catálogo que acompaña a esta Ordenanza.

• Los cerramientos y cercas, deberán cumplir las siguientes reglas:

- Entre parcelas de una misma unidad básica, solo se autorizarán la utilización de especies vegetales.

- Entre unidades básicas, de un mismo subsector se autoriza hasta una altura de 60 cm con cerramientos de fábrica, y hasta una altura de 2.00 m con pantallas mediante especies vegetales, que podrán ir acompañadas de elementos rígidos tipo malla o relleno metálico.

- En las alineaciones con el viario general, la geometría de los cerramientos, se adecuará a las determinaciones previstas en el PGOU

- Los materiales recomendados en la ejecución de cercas, serán los mismos de fachadas, además de mampostería en seco y materiales cerámicos.

Condiciones de Ecoeficiencia.

Eficiencia Hidráulica.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de agua:

• Economizadores de chorro. En cada contador de agua se instalarán reguladores que garanticen una presión máxima de salida de agua potable de 2,5 kg/cm² durante todos los meses de año.

• Mecanismos de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con limitador del volumen. Las cisternas de los inodoros dispondrán de un volumen de descarga máxima de 6 litros, incorporando un dispositivo que permita regular el volumen de descarga, o un doble sistema de descarga.

• Mecanismos de reducción de caudal de grifos y duchas. En los grifos y duchas se instalarán dispositivos que permitan que para una presión de 2,5 kg/cm² los caudales máximos sean de 8 l/min para los grifos y 10 l/min para las duchas. En los edificios públicos estos mecanismos aplicados a los grifos deberán disponer,, además de temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático que dosifiquen el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro.

• Queda prohibida la renovación del agua del vaso de las piscinas durante todo el año, con una frecuencia inferior a 3 años, debiendo ésta ser conservada con un correcto mantenimiento.

Eficiencia Energética

- Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar,

reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

- Se implantará con carácter obligatorio la Calificación y Certificación Energética de las edificaciones para verificar las características energéticas de los edificios e instalaciones. Será realizada por una entidad certificadora autorizada.

- Cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, este certificado, que tendrá una validez no superior a 10 años, se pondrá a disposición del propietario y éste lo pondrá a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda.

- Todos los edificios y construcciones con previsión de demanda de agua caliente sanitaria deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja

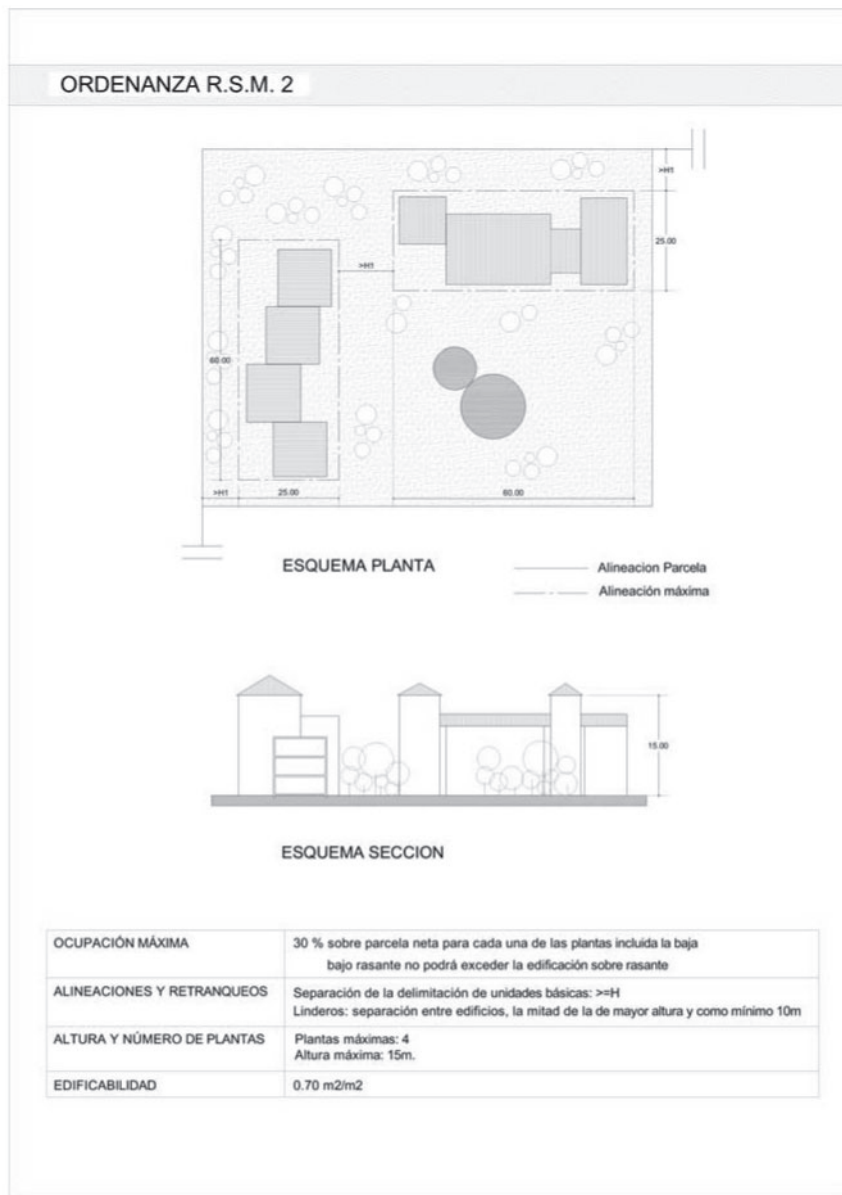
temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas, tanto cubiertas como descubiertas.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60% de la dotación de agua caliente sanitaria estimada en 60 l/persona/día.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

Referencia gráfica de la Ordenanza R.S.M.2



3.2.3. Agrupaciones en ladera R.S.M.3

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a residencia turística de carácter colectivo, unifamiliar o plurifamiliar, situada a pie de la ladera del Alcor, en la Ensenada de San Miguel. Su objetivo es producir conjuntos residenciales que se adapten a la topografía del terreno, poniendo en valor y recuperando la calidad ambiental del Alcor, con predominio del espacio libre, sobre el edificado y del mantenimiento de vistas hacia el litoral.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

La vivienda unifamiliar en su caso se agrupará en conjuntos o comunidades, quedando prohibida la parcela individual asociada a una vivienda.

Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 25% para cada una de las plantas, incluida la baja. En las Unidades Básicas destinadas a Vivienda de Protección Oficial, podrá ser del 35%.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

Parcela Mínima.

Se considera parcela mínima, la correspondiente a las Unidades Básicas Delimitadas, dentro de los subsectores del Plano de Ordenación y Calificación. Mediante Estudios de Detalle sobre estas Unidades Básicas, se podrá establecer una parcelación diferente, donde la parcela mínima será 6000 m², y quede garantizado su acceso y conexión a las infraestructuras.

Altura y Número de Plantas.

El número máximo de planta es de tres (3), y 12 mts de altura sobre la rasante perimetral del edificio. Ocupando la tercera planta el 50% como máximo de la planta inmediata inferior y disposición libre.

El suelo de planta baja podrá elevarse una altura de 1,50 mts sobre la rasante perimetral del edificio, configurando si el terreno lo permite, una planta en semisótano que se podrá destinar a aparcamiento, o instalaciones técnicas, y que deberá carecer de cerramiento.

Las construcciones permitidas, por encima de la altura reguladora son:

- Caja de escalera y ascensor en su estricta dimensión.
- Instalaciones de captación de energía solar, telecomunicaciones, climatización, etc., que deberán de ocultarse mediante pantallas visuales y acústicas, en todo su perímetro salvo el espacio necesario para la recepción de energía solar.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0.50 m²/m² sobre parcela neta, siendo el cómputo de superficies construidas el determinado en las Ordenanzas generales del PGOU.

Para las Unidades Básicas, este coeficiente de edificabilidad se afectará por un coeficiente de ponderación CP: 0,70 cuando se destine a Vivienda de Protección Oficial.

Condiciones de forma.

Las alineaciones son las determinadas en el correspondiente Plano de Suelo Urbanizable Ordenado.

Los retranqueos se adecuarán a las siguientes reglas:

- Separación a la delimitación de unidades básicas o parcelas resultantes de un E.D., igual o mayor a la altura de la edificación.

- Separación entre edificios o cuerpos de edificación, igual a la altura del mayor, y como mínimo 5 m.

• Las formas de la edificación se ajustarán a las siguientes reglas:

- La edificación o cuerpo de edificación, unitario o continuo se inscribirá en un rectángulo de 40m x 25m como máximo, incluyendo cuerpos volados o salientes.

- Las edificaciones se dispondrán de forma que no creen pantalla, ni obstaculicen las vistas frontales hacia el litoral.

- Las distintas fachadas verticales de los edificios deberán configurarse en varios planos manifiestamente diferenciados que impidan la percepción homogénea de las mismas.

- La fachada horizontal o cubierta de las edificaciones, deberán ser tratadas como tal, y así considerada en los proyectos.

Condiciones sobre los elementos constructivos.

Se establecen una serie de recomendaciones y limitaciones, ni excluyentes, ni exhaustivas, cuyo objeto es producir una imagen de calidad, y de identidad en la edificación de la Ensenada de San Miguel.

Cubiertas.

Se determinan:

- Inclinadas 35%

Material cuya utilización se recomienda.

- Teja Cerámica
- Revestimiento continuo con morteros.

Material cuya utilización se prohíbe.

- Teja envejecida
- Chapas metálicas o fibrocemento.
- Láminas continuas, impermeabilizante

- Planas visitables o no visitables.

Material cuya utilización se recomienda.

- Áridos rodados (naturales).
- Láminas de agua.
- Vegetada, jardinería.
- Gres o barro tratado.

Material cuya utilización se prohíbe.

- Chapado de rasilla o alicatados
- Caminos continuos impermeabilizantes

Fachadas

Materiales cuya utilización se recomienda:

- Revestimientos continuos, monocapas, morteros de cemento o cal.
- Color característico, el blanco, La utilización de colores diferentes, se atenderá a la paleta de color que acompaña a esta Ordenanza.

Materiales cuya utilización se prohíbe:

- Revestimientos denominados vistos, ladrillos, hormigón, bloques prefabricados...
- Revestimientos, mediante placas, materiales cerámicos, fachadas ventiladas, etc.
- Construcción de molduras, recercados, mochetas o cualquier otro elemento que no respondan a funciones constructivas o estructurales de la edificación.
- Utilización de elementos prefabricados de piedra artificial o balaustres en las barandas y defensas.

Espacios Libres, Privados Comunes.

Se determina:

- Se tratarán como jardín en un 60% de la superficie libre de edificación como mínimo, pudiendo el resto destinarse a zonas deportivas o de estacionamiento, atendiendo en el número de materiales a lo ya expuesto.

- Los criterios de diseño y utilización de especies vegetales, se ajustarán a las determinaciones y Catálogo que acompaña a esta Ordenanza.

- Los cerramientos y cercas, deberán cumplir las siguientes reglas:

- Entre parcelas de una misma unidad básica, solo se autorizarán la utilización de especies vegetales.

- Entre unidades básicas, de un mismo subsector se autoriza hasta una altura de 60 cm con cerramientos de fábrica, y hasta una altura de 2 m con pantallas mediante especies vegetales, que podrán ir acompañadas de elementos rígidos tipo malla o relleno metálico.

- En las alineaciones con el viario general, la geometría de los cerramientos, se adecuará a las determinaciones previstas en el PGOU.

- Los materiales recomendados en la ejecución de cercas, serán los mismos de fachadas, además de mampostería en seco y materiales cerámicos.

Condiciones de Ecoeficiencia.

Eficiencia Hidráulica.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de agua:

Economizadores de chorro. En cada contador de agua se instalarán reguladores que garanticen una presión máxima de salida de agua potable de 2,5 kg/cm² durante todos los meses de año.

Mecanismos de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con limitador del volumen. Las cisternas de los inodoros dispondrán de un volumen de descarga máxima de 6 litros, incorporando un dispositivo que permita regular el volumen de descarga, o un doble sistema de descarga.

Mecanismos de reducción de caudal de grifos y duchas. En los grifos y duchas se instalarán dispositivos que permitan que para una presión de 2,5 kg/cm² los caudales máximos sean de 8 l/min para los grifos y 10 l/min para las duchas. En los edificios públicos estos mecanismos aplicados a los grifos deberán disponer,, además de temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático que dosifiquen el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro.

Queda prohibida la renovación del agua del vaso de las piscinas durante todo el año, con una frecuencia inferior a 3

años, debiendo ésta ser conservada con un correcto mantenimiento.

Eficiencia Energética.

- Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

- Se implantará con carácter obligatorio la Calificación y Certificación Energética de las edificaciones para verificar las características energéticas de los edificios e instalaciones. Será realizada por una entidad certificadora autorizada.

- Cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, este certificado, que tendrá una validez no superior a 10 años, se pondrá a disposición del propietario y éste lo pondrá a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda.

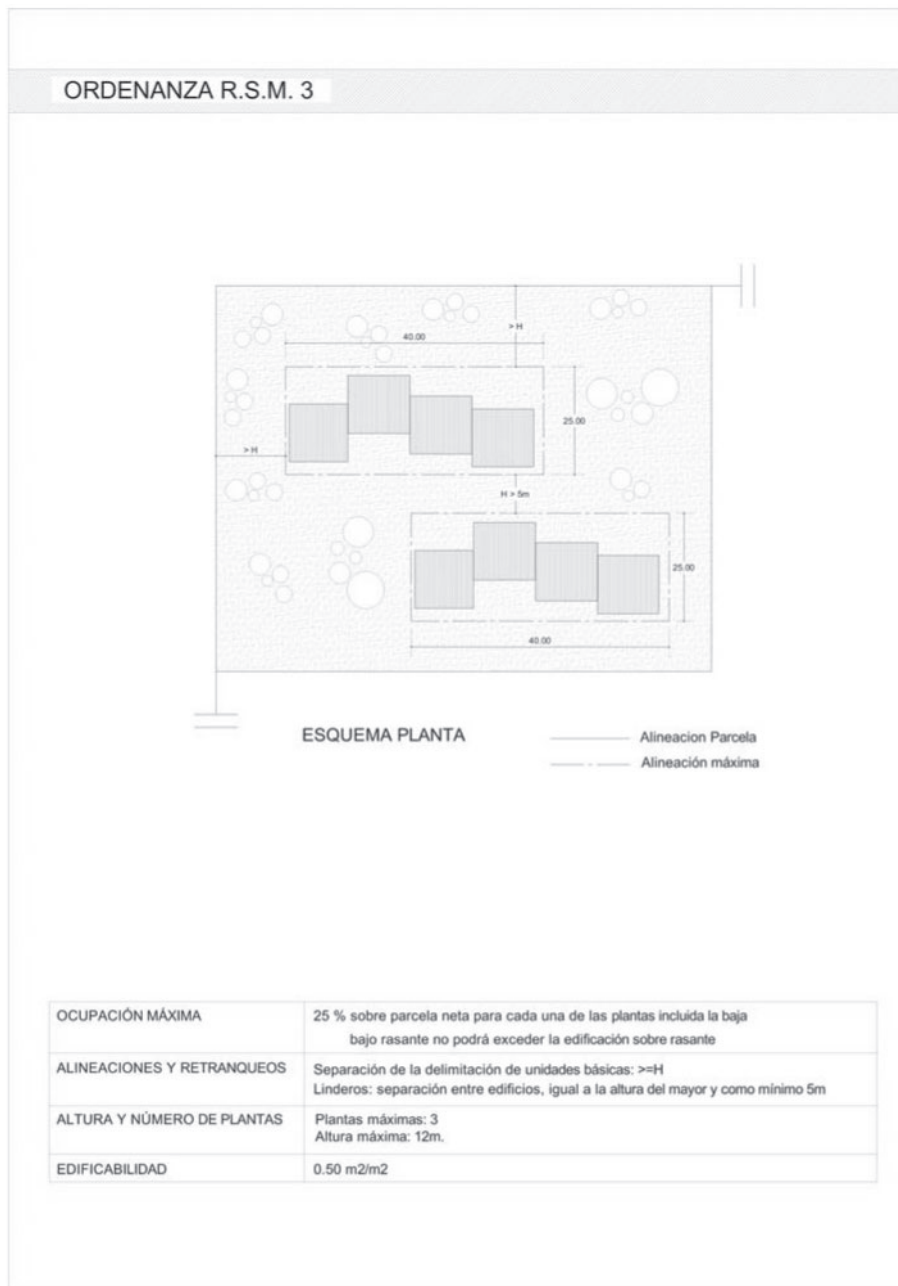
- Todos los edificios y construcciones con previsión de demanda de agua caliente sanitaria deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas, tanto cubiertas como descubiertas.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60% de la dotación de agua caliente sanitaria estimada en 60 l/persona/día.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

Referencia gráfica de la Ordenanza R.S.M.3



3.2.4. Hotelera H.

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación de hoteles, cuyo emplazamiento se ha delimitado en los planes de Ordenación correspondientes. Las condiciones de situación, dimensiones y usos vinculados los convierten en hitos y referencia de toda la Ordenación de la Ensenada. Las condiciones de Ordenación que se establecen, permiten, por un lado una arquitectura asimilable y mimética con el resto de Ordenanzas, o bien una singularidad específica pero a través de garantías de calidad.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Parcela Mínima.

Se considera parcela mínima, la correspondiente a las Unidades Básicas Delimitadas, dentro de los subsectores del Plano de Ordenación y Calificación. Mediante Estudios de Detalle sobre estas Unidades Básicas, se podrá establecer una parcelación diferente, donde la parcela mínima será de 15.000 m², quedando garantizado su acceso y conexión a las infraestructuras.

Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 65% para cada una de las plantas, incluida la baja.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

Altura y Número de Plantas.

El número máximo de planta es de cuatro (4), y 15 mts de altura sobre la rasante perimetral del edificio.

El suelo de planta baja podrá elevarse una altura de 1,50 mts sobre la rasante perimetral del edificio, configurando si el terreno lo permite, una planta en semisótano que se podrá destinar a aparcamiento, o instalaciones técnicas.

Las construcciones permitidas, por encima de la altura reguladora son:

- Caja de escalera y ascensor en su estricta dimensión.
- Instalaciones de captación de energía solar, telecomunicaciones, climatización, etc., que deberán de ocultarse mediante pantallas visuales y acústicas, en todo su perímetro salvo el espacio necesario para la recepción de energía solar.
- Zonas comunes de estancia, al aire libre, solarium, terrazas, etc.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 2,25 m²/m² sobre parcela neta, siendo el cómputo de superficies el determinado en las Ordenanzas generales del PGOU.

Condiciones de forma.

- Las alineaciones son las determinadas en el correspondiente Plano de Suelo Urbanizable Ordenado.

Los retranqueos se adecuarán a las siguientes reglas:

- Separación a la delimitación de unidades básicas o parcelas resultantes de un E.D., igual o mayor a la altura de la edificación.

- Separación entre edificios o cuerpos de edificación, la mitad de la de mayor altura, y como mínimo 5 m.

Condiciones sobre los elementos constructivos.

Se establecen una serie de recomendaciones y limitaciones, ni excluyentes, ni exhaustivas, cuyo objeto es producir una imagen de calidad, y de identidad en la edificación de la Ensenada de San Miguel.

Cubiertas.

Se determinan:

- Inclinas 35%

Material cuya utilización se recomienda.

- Teja Cerámica.
- Revestimiento continuo con morteros.

Material cuya utilización se prohíbe.

- Teja envejecida.
- Chapas metálicas o fibrocemento.
- Láminas continuas, impermeabilizante

- Planas visitables o no visitables.

Material cuya utilización se recomienda.

- Áridos rodados (naturales).
- Caminos de agua.
- Vegetada, jardinería.
- Gres o barro tratado.

Material cuya utilización se prohíbe.

- Chapado de rasilla o alicatados.
- Caminos continuos impermeabilizantes.

Fachadas.

Materiales cuya utilización se recomienda:

- Revestimientos continuos, monocapas, morteros de cemento o cal.
- Color característico, el blanco, La utilización de colores diferentes, se atenderá a la paleta de color que acompaña a esta Ordenanza.

Materiales cuya utilización se prohíbe:

- Revestimientos denominados vistos, ladrillos, hormigón, bloques prefabricados...
- Revestimientos, mediante placas, materiales cerámicos, fachadas ventiladas, etc.
- Construcción de molduras, recercados, mochetas o cualquier otro elemento que no respondan a funciones constructivas o estructurales de la edificación.
- Utilización de elementos prefabricados de piedra artificial o balaustres en las barandas y defensas.

Espacios Libres, Privados Comunes.

Se determina:

- Se tratarán como jardín en un 60% de la superficie libre de edificación como mínimo, pudiendo el resto destinarse a zonas deportivas o de estacionamiento, atendiendo en el número de materiales a lo ya expuesto.
- Los criterios de diseño y utilización de especies vegetales, se ajustarán a las determinaciones y Catálogo que acompaña a esta Ordenanza.
- Los cerramientos y cercas, deberán cumplir las siguientes reglas:

- Entre parcelas de una misma unidad básica, solo se autorizarán la utilización de especies vegetales.

- Entre unidades básicas, de un mismo subsector se autoriza hasta una altura de 60 cm con cerramientos de fábrica, y hasta una altura de 2 m con pantallas mediante especies vegetales, que podrán ir acompañadas de elementos rígidos tipo malla o relleno metálico.

- En las alineaciones con el viario general, la geometría de los cerramientos, se adecuará a las determinaciones previstas en el PGOU.

- Los materiales recomendados en la ejecución de cercas, serán los mismos de fachadas, además de mampostería en seco y materiales cerámicos.

Condiciones de Ecoeficiencia.

Eficiencia Hidráulica.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Economizadores de chorro. En cada contador de agua se instalarán reguladores que garanticen una presión máxima de salida de agua potable de 2,5 kg/cm² durante todos los meses de año.

- Mecanismos de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con limitador del volumen. Las cisternas de los inodoros dispondrán de un volumen de descarga máxima de 6 litros, incorporando un dispositivo que permita regular el volumen de descarga, o un doble sistema de descarga.

- Mecanismos de reducción de caudal de grifos y duchas.

En los grifos y duchas se instalarán dispositivos que permitan que para una presión de 2,5 kg/cm² los caudales máximos sean de 8 l/min para los grifos y 10 l/min para las duchas. En los edificios públicos estos mecanismos aplicados a los grifos deberán disponer, además de temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático que dosifiquen el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro.

- Reutilización de agua de duchas y bañeras (aguas grises). En los hoteles instalará un sistema de reutilización del agua de duchas y bañeras (aguas grises), con objeto de rellenar las cisternas de los váteres. La bajante de aguas grises será única y separada de la de aguas residuales. Conducirá las aguas a una depuradora físico- química y/o biológica compacta que garantizará la depuración del agua, y que estará conectada con una conducción mediante la cual se bombearán las aguas hasta las cisternas. Se deberán prever las partes

comunes de los edificios para alojar la depuradora que deberá ser de fácil acceso.

- Queda prohibida la renovación del agua del vaso de las piscinas durante todo el año, con una frecuencia inferior a 3 años, debiendo ésta ser conservada con un correcto mantenimiento.

Eficiencia Energética.

Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Se implantará con carácter obligatorio la Calificación y Certificación Energética de las edificaciones para verificar las características energéticas de los edificios e instalaciones. Será realizada por una entidad certificadora autorizada.

Cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, este certificado, que tendrá una validez no superior a 10 años, se pondrá a disposición del propietario y éste lo pondrá a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda.

Todos los edificios y construcciones con previsión de demanda de agua caliente sanitaria deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas, tanto cubiertas como descubiertas.

Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60% de la dotación de agua caliente sanitaria estimada en 60 l/persona/día.

Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

Condiciones de Intervenciones de carácter singular.

- Se admiten intervenciones de carácter singular, siempre que las mismas supongan, una aportación manifiesta de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y urbano de la Ensenada de San Miguel.

- Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

No se supera el límite de máxima edificabilidad establecido en esta Ordenanza.

Se tramitará un Estudio de Detalle para la Ordenanza de Volúmenes.

Se elaborará un Estudio de la Valoración de impacto en el entorno y una justificación de la conveniencia de la solución formando parte del Estudio de Detalle.

3.2.4. Terciario.

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a prestar servicios y suministrar mercancías, a las demandas del uso principal. Distinguiéndose dos categorías: La de Usos complementarios de pequeña escala y de Uso exclusivo de gran escala.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Parcela Mínima.

Se considera parcela mínima, la correspondiente a las Unidades Básicas Delimitadas, dentro de los subsectores del Plano de Ordenación y Calificación.

Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 100% para el Terciario Complementario y 70% para el Terciario exclusivo.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

Altura y Número de Plantas.

El número máximo de planta es de dos (2), y 7 m de altura sobre la rasante perimetral del edificio.

Las construcciones permitidas, por encima de la altura reguladora son:

- Caja de escalera y ascensor en su estricta dimensión.
- Instalaciones de captación de energía solar, telecomunicaciones, climatización, etc., que deberán de ocultarse mediante pantallas visuales y acústicas, en todo su perímetro salvo el espacio necesario para la recepción de energía solar.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,70 m²/m² sobre parcela neta, siendo el cómputo de superficies el determinado en las Ordenanzas generales del PGOU.

Condiciones de forma.

- Las alineaciones son las determinadas en el correspondiente Plano de Suelo Urbanizable Ordenado.

Los retranqueos se adecuarán a las siguientes reglas:

- Separación a la delimitación de unidades básicas o parcelas resultantes de un E.D., igual o mayor a la altura de la edificación.

- Separación entre edificios o cuerpos de edificación, la mitad de la de mayor altura, y como mínimo 5 m

- En el caso de Terciario Complementario no se establecen retranqueos.

Condiciones sobre los elementos constructivos.

- La utilización de materiales será la adecuada a los usos y características de estas edificaciones y deberán adaptarse a las condiciones de calidad y adecuación al entorno. Prohibiéndose la utilización de materiales de baja calidad o estridencias inadecuadas.

Condiciones de Ecoeficiencia.

Eficiencia Hidráulica.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Economizadores de chorro. En cada contador de agua se instalarán reguladores que garanticen una presión máxima de salida de agua potable de 2,5 kg/cm² durante todos los meses de año.

- Mecanismos de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con limitador del volumen. Las cisternas de los inodoros dispondrán de un volumen de descarga máxima de 6 litros, incorporando un dispositivo que permita regular el volumen de descarga, o un doble sistema de descarga.

- Mecanismos de reducción de caudal de grifos y duchas. En los grifos y duchas se instalarán dispositivos que permitan que para una presión de 2,5 kg/cm² los caudales máximos sean de 8 l/min para los grifos y 10 l/min para las duchas. En los edificios públicos estos mecanismos aplicados a los

grifos deberán disponer,, además de temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático que dosifiquen el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro.

Eficiencia Energética.

- Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

- Se implantará con carácter obligatorio la Calificación y Certificación Energética de las edificaciones para verificar las características energéticas de los edificios e instalaciones. Será realizada por una entidad certificadora autorizada.

- Cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, este certificado, que tendrá una validez no superior a 10 años, se pondrá a disposición del propietario y éste lo pondrá a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda.

- Todos los edificios y construcciones con previsión de demanda de agua caliente sanitaria deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas, tanto cubiertas como descubiertas.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60% de la dotación de agua caliente sanitaria estimada en 60 l/persona/día.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Los edificios destinados a prestar servicios y suministrar mercancías de uso exclusivo de gran escala incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos cuando superen el límite de 5.000 m² construidos.

- La potencia mínima a instalar será de 5 kWp/1.000 m² de superficie construida del edificio, con una potencia mínima del inversor de 5 kW.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

3.3. Condiciones particulares de la urbanización.

3.3.1. Propuesta de Urbanización. Generalidades.

Definiciones y Conceptos.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes de la pormenorización de los SUO, así como de los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación –que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque

incluya sólo una de las infraestructuras– o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.

2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Contenidos del Proyecto.

1. En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación del presente Plan.

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

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

4. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones de la pormenorización en lo que se refiere a ordenación o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Documentación que integrará los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Estudio de Seguridad y Salud.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3. En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Relación de Obras a definir en los Proyectos de Urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3. Los Proyectos de Urbanización (sectoriales) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del Sector y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Control de calidad. Pruebas y ensayos.

1. Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

2. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.

3. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras a las que afecten.

3.3.2. Condiciones Generales para la Redacción de Proyectos de Urbanización.

Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

1. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los Proyectos y obras de Urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Endesa - Sevillana, Gas Andalucía, Empresa Municipal de Aguas u otras.

Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios

1. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras será el recogido en el Plan Parcial, pudiendo sólo alterarse justificadamente por la dificultad de inserción de alguno de los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento y red de pluviales, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento y pluviales, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2. En calles con anchos superiores a los 15 metros las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros.

En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fa-

chada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 30 cm

5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 metro del eje de los árboles.

8. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios

- Abastecimiento de Agua.	Fundición Color Negro.
- Saneamiento.	PVC fijo - Color Teja
- Alumbrado Público.	PVC corrugado autor resistente \varnothing 110 mm Color Rojo.
- Infraestructuras de cable.	PVC corrugado auto resistente \varnothing 110 y \varnothing 63 mm Color Amarillo.
- Comunicaciones.	PVC corrugado auto resistente \varnothing 110 mm Color Azul.
- Energía Eléctrica.	PVC corrugado auto resistente \varnothing 140 mm y \varnothing 160 mm Color Rojo.
- Semáforos.	PVC corrugado auto resistente \varnothing 110 mm Color Naranja.
- Telefonía.	PVC corrugado auto resistente \varnothing 110mm Color Verde.
- Vacío.	PVC corrugado auto resistente \varnothing 110 mm Color Blanco.
- Gas Natural.	PVC liso \varnothing 160, 200 mm Color Amarillo

9. Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos del Sector de la Enseñada de S. Miguel, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

1. Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las acera, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

1. La señalización deberá ajustarse en todo momento a los establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2. En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo.

Como excepción, las señales combinadas de «Dirección Prohibida» y «Dirección Obligatoria», podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1. Toda obra deberá estar advertida por la señal «Peligro de Obras».

2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro.

Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calcatas etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

- Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.

- Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d. Señalización complementaria

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de «Dirección Obligatoria» inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.

4. Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación o Servicio Municipal competente.

Medidas correctoras de impacto ambiental.

Se aplicarán las medidas correctoras que se prevean en el Estudio de Impacto Ambiental, del PGOU y en el redactado de forma específica para la Ensenada de San Miguel. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

3.3.3. Condiciones Específicas de las Obras en superficie y aéreas. Firmes y Pavimentos, Jardinería y Obras complementarias.

Red viaria. Tráfico y aparcamientos.

a. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.

1. Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, 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 del Ayuntamiento de El Ejido por parte de los redactores de los Proyectos de Urbanización.

2. 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.

b. Secciones mínimas de viario.

1. Las secciones de viario serán las indicadas en el plano correspondiente de la pormenorización.

c. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

1. 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.

2. Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.

d. Secciones mínimas de aceras.

1. La anchura mínima de aceras peatonales será 2,00 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.

2. Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de Suelo urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo urbano.

3. Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del casco histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

e. Secciones mínimas de Aparcamientos.

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

f. Secciones mínimas de calles.

1. En calles de tráfico restringido, correspondientes a Condominios, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima 10 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

a) Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

b) Con acerado de 1,50 metros a ambos lados, carril circulatorio de 3 metros de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

2. En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en líneas, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos.

3. Este tipo de calle de anchura mínima se podrá hacer en todo caso sólo en zonas de uso vivienda unifamiliar, debiendo justificarse de forma expresa.

4. En cualquier otro caso, la anchura mínima de la calle será la resultante de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: acera, calzada y aparcamientos.

g. Templado de tráfico.

Se entiende por «templado de tráfico» el conjunto de medidas encaminadas a reducir la velocidad de aproximación de los vehículos a los pasos de cebra y cruces peatonales para hacerlos compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario. La utilización de medidas de templado de tráfico tiene por objeto la mejora de la calidad de vida de las áreas residenciales, al reducir sustancialmente el número de accidentes, mejorar las condiciones ambientales del entorno y facilitar el uso en condiciones de seguridad de los espacios públicos. En los planes y proyectos de viario local de acceso y en el de prioridad peatonal deberán explicarse las medidas de templado previstas para garantizar las condiciones requeridas de tráfico y su localización precisa. Se recomienda su utilización en todo el viario local. Podrán aplicarse en el viario colector para resolver conflictos especiales, previa justificación expresa.

Como criterio general, se recomienda la utilización combinada de diversas medidas, articuladas en una concepción de conjunto, que permita elegir la más adecuada a cada localización y aproveche el efecto de su utilización conjunta. En estos casos, debe cuidarse especialmente la armonía del conjunto de los elementos de la vía (pavimentación, vegetación, alumbrado, etc.).

Las medidas de templado de tráfico deben respetar las funciones y elementos de la vía, tales como los pasos de peatones, el drenaje, los accesos a edificios y parcelas, etc, y garantizar el acceso fácil de los servicios de emergencia. Se evitara cuando existan líneas regulares de transporte público colectivo.

Para conseguir una buena adecuación del régimen de conducción a las condiciones del entorno, es conveniente que éstas sean plenamente perceptibles. De ahí que sea conveniente reforzar la visibilidad de todos aquellos elementos que caracterizan el ambiente atravesado: intersecciones, puntos de generación de tráfico, accesos, etc. Se resaltarán las entradas a calles o recintos de velocidad 30 km/h (ficha 3) mediante la utilización de medidas específicas, que actúen como puerta y aviso del cambio de régimen de circulación.

A continuación se establecen los criterios y recomendaciones sobre:

- Badenes y elevaciones de la calzada
- Estrechamientos
- Obstáculos en intersecciones
- Puertas
- Cambios en el pavimento

1. Badenes y elevaciones de la calzada:

Consisten en elevaciones puntuales de la calzada que animan a mantener velocidades reducidas a los conductores, si quieren evitar la incomodidad del escalón que suponen o, incluso, el daño que pueden causar en el automóvil.

En función de su longitud y función específica pueden distinguirse:

- Badenes, caracterizados por extenderse a todo lo ancho de la calle y por su pequeña longitud, en general, inferior a 5 metros.

- Almohadas con sección semicircular afectando a todo el ancho de la calzada. En Badenes de sección trapezoidal se recomiendan los siguientes parámetros:

- Pendiente de la rampa: 8% para una velocidad de 40 km/h.
- 10% para una velocidad de 30 km/h.
- 14% para una velocidad de 20 km/h.
- Elevación: De 100 a 140 mm
- Longitud: 2 a 4m y anchura completa de la calzada.

2. Estrechamientos de la calzada

Consisten en reducciones de la anchura de la calzada mediante bordillos, medianas e isletas, con objeto de reducir simultáneamente la velocidad del tráfico que circula por ella. Son recomendables para marcar la entrada a un área o calle de velocidad reducida y muy indicada para marcar y facilitar los pasos de peatones. Se recomienda una longitud para el estrechamiento entre 5 y 10 metros.

3. Obstáculos en intersecciones:

Consisten en la introducción de obstáculos en intersecciones para moderar la velocidad. Dichos objetivos se pueden conseguir utilizando estrechamientos, elevación del pavimento, medianas, isletas y cambios de color y textura.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Elevación del conjunto de la intersección al nivel de los pasos de peatones, para situar en un mismo plano ambos tráfic e incitar a los conductores a moderar la velocidad.

- Diseño de «orejas» en las esquinas de las aceras, mediante la ampliación del espacio del peatón y reducción de la anchura de la calzada, lo que obliga a una reducción de la velocidad de los vehículos entrantes, además de reducir la longitud de los pasos de peatones.

- Introducción de obstáculos tipo isleta en la intersección, que restringen alguno de los movimientos posibles. Los diseños más utilizados son los de isleta diagonal, que impiden atravesar la intersección en línea recta, y los de isleta central, que además obligan a un giro a la derecha a todos los vehículos.

- Cambios de textura y coloración en la intersección, que pueden acompañarse con orejas y bordillos rebajados.

4. Puertas.

Consisten en subrayar los puntos de entrada a un recinto o calle en los que desea mantenerse un cierto régimen y velocidad de circulación, mediante diversos procedimientos de diseño viario y medidas de templado. Se localizan fundamentalmente sobre un tramo recto o una intersección marcando un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad.

En el diseño de la puerta es necesario asegurar una buena visibilidad de la puerta desde la vía de la red principal de acceso a la misma, y señalar claramente en la puerta el límite de velocidad del recinto al que se accede.

En puertas situadas en una intersección deberá:

- Situarse una glorieta o miniglorieta en la intersección de acceso.
- Combinar un estrechamiento con elevación de la calzada o badén.
- Cambiar el pavimento.
- Diseñar soluciones arquitectónicas que enfatizan la imagen de puerta (elementos físicos verticales que enmarquen la calzada, edificios- puerta bajo los cuales se acceda, etc.).

5. Cambios en el pavimento:

Se engloban en esta denominación todo tipo de cambio en la textura o color del pavimento cuyo objetivo es conseguir una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos. Se distinguen los siguientes:

- Franjas de diferente pavimento que se colocan transversalmente a la calzada, normalmente con objeto de alertar sobre la proximidad de ámbitos específicos o cambio en las condiciones de la calle.
- Cambio de pavimento a lo largo de un tramo de calle, para mejorar la estética del entorno, enfatizar la reducción de velocidad y resaltar el carácter peatonal del área.

En la utilización de cambios en el pavimento debe tenerse especialmente en cuenta el aumento de emisión sonora que puede provocarse, sobre todo, en áreas especialmente sensibles al ruido.

Firmes y pavimentos.

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los que deberán ser utilizados en los distintos tipos de viales, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no 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 arcos 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

a. Firmes en calzada.

1. Firmes de Adoquinado.

A.S.1. Para tráfico rodado intenso. Composición:

- Zahorra natural, 20 cm
- Hormigón H- 150, 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.

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.

- Adoquinado de piedra. Composición:

- Zahorra compactada, 20 cm
- Hormigón H- 150, 15 cm
- Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

2. Firmes de empedrado.

E.R. Tráfico rodado. Composición:

- Zahorra natural, 20 cm
- Hormigón H- 150, 15 cm
- Empedrado sobre mortero de 800 kg de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kg de cemento.

E.P. Calles Peatonales. Composición:

- Zahorra natural, 10 cm
- Hormigón H- 100, 10 cm
- Empedrado sobre mortero de 300 kg de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kg de cemento.

3. Firmes de Hormigón.

Tipo H. Composición:

- Zahorra compactada, 30 cm
- Hormigón H- 200, 20 cm

4. Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

Tipo «G» Grava cemento. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm
- Grava cemento, 20 cm
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm
- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm

Tipo «Z». Zahorra. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm
- Zahorra artificial, 20 cm
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm
- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm

- Firme Mixto. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm
- Hormigón H- 100, 15 cm
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm
- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm

b. Bordillos y Líneas de Agua.

1. El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm de talud, de hormigón bi-capa.

2. La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de piedra u hormigón, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm o bien con piezas de prefabricadas de hormigón.

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

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

c. Pavimentos blandos.

1. Se entiende por firmes 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 firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero 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 los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de El Ejido.

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

d. Pavimentos para acerados y zonas peatonales.

Además de los anteriores pavimentos blandos, se admitirán los siguientes materiales y tratamientos:

Losas de piedra natura, con preferencia de las silíceas a las calizas, y admitiéndose cualquier tipo de tratamiento superficial, excepto aquellos que puedan ser deslizantes (pulimentados en superficies grandes o inclinadas, escaleras, etc.).

Empedrados, a base de cantos rodados de lechos de río o graveras. En ciertas disposiciones serán adecuados para reducir el tráfico de peatones.

Ladrillos, que deberán ser duros, bien cocidos, resistentes a las heladas y al ataque de los sulfatos; admitiéndose en cualquier disposición o aparejo que garantice sus buenas condiciones de utilización, tales como disposición a tabla, canto, sardinel, en hiladas a corriente, espiguilla, etc.

Adoquinados a base de adoquines de piedra natural, adoquines de materiales pétreos artificiales (tipo vibrador) o de hormigón:

Losas o Baldosas de terrazo con triturado de mármol, con tratamientos superficiales rugosos tales como abujardado, picado, etc. No se permitirá en este tipo de pavimentos los tratamientos superficiales pulimentados, abrillantados, ni los denominados «acanalados», «ranurados» o «estriados».

Losas de «chino lavado» siempre con materiales de clase 1.^a o especial.

Losas o baldosas de vibrado, con tratamientos superficiales rugosos de aspecto pétreo, labrado, repujado, pizarra.

Se admite también eventualmente el empleo de solados de hormigón en masa pero siempre con colorantes y tratamientos superficiales adecuados, y alternados en paños, con otros tratamientos o materiales de forma que no queden nunca paños uniformes mayores de 15 m².

Señales verticales y marcas en pavimentos.

a. Generalidades.

1. Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa autorizada;

2. La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de El Ejido.

3. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

- Se dispondrán en el tercio exterior de la hacer siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada y se procurará, en cualquier caso, la colocación en grupo de varias de ellas en único soporte.

- Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.

- En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.

- Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los viandantes, a las personas con visión reducida.

b. 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) 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.

c. 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.

Redes superficiales y aéreas.

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos –tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.– estas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

3. Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

a. Condiciones generales.

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 tra-

mos 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.

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.

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 de las condiciones generales y particulares para la accesibilidad y la eliminación de Barreras.

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 tablones 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 más adelante en el apartado 4.4.1. «Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes».

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 que se acuerden con los Servicios Técnicos Municipales.

3. Tal y como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable.

d. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. 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.

2. Relieve. Los proyectos deberán estudiar con detalle cómo mantener la topografía original del terreno antes de cualquier intervención humana, con el objetivo de adecuar e integrar paisajísticamente las nuevas áreas en el entorno en el que se insertan.

e. Plantación y siembra.

1. La elección de especies atenderá a los siguientes criterios básicos:

a) La selección de las especies estará sujeta a lo dispuesto en los diferentes modelos de ajardinamiento que se detallan en el Anexo «criterios de diseño y utilización de especies en los espacios libres del sector». La adscripción a uno u otro modelo tendrá en cuenta el lugar donde vayan a ser introducidas y la función ambiental que vaya a desempeñar.

b) La introducción de otras especies vegetales fuera de los ámbitos de aplicación de los modelos o bien que no estén contempladas en dicho anejo, necesitará de la autorización del ayuntamiento para su inclusión, y debe garantizar los objetivos generales de salubridad, especies prohibidas y de funcionamiento de la propia área verde.

c) Las exigencias de cultivo de la especie a elegir, dependientes de las características climáticas y edáficas de su zona de procedencia, serán compatibles con las condiciones climáticas y edáficas del medio urbano de El Ejido y con los límites de tolerancia, ya experimentados, para cada especie.

d) En el caso del arbolado, las especies se elegirán de forma que el volumen que alcance cada ejemplar al llegar a la madurez de su desarrollo coincida o sea menor que el espacio urbano (aéreo y subsuelo) de que va a disponer.

e) La justificación prioritaria para dotar de elementos vegetales a la ciudad procede de los servicios medioambientales que proporcionan. Son fundamentalmente la regulación de las oscilaciones térmicas y de la humedad relativa del aire. Esto depende directamente de la cantidad de hojas que sombrean y transpiran; es decir, del volumen de la copa o parte aérea de cada placita. Por tanto el desarrollo de los ejemplares de la especie a elegir en proyecto será el máximo posible para un espacio dado: se proyectará preferentemente la plantación de pocos árboles de gran volumen de copa y extenso desarrollo que de muchos árboles pero de poco porte.

f) El cultivo de las especies elegidas, previendo su conservación tras la plantación, será concordante con las consignas de simplificación y moderación presupuestaria.

2. Para establecer el tamaño y características de las plantas a utilizar se incluirán, en el proyecto, anexos en los que para cada especie se indique:

- Dimensión característica del suministro. En general: perímetro del tronco a 1m de altura para frondosas caducifolias y altura total desde el cuello de la raíz para coníferas, frondosas de hoja perenne y arbustos.

- Método de cultivo en vivero, con especial referencia a número de trasplantes y repicados.

- Presentación de la planta suministrada y tamaño del cepellón.

- Otras características particulares como: formación especial, períodos vegetativos crecidos por una planta injertada y especie del porta injertos, garantía de precedencia de la semilla de plantas autóctonas, pasaporte fitosanitario de las especies que lo requieran, etc.

3. Las características vegetativas, de porte y de formación de una buena planta se especifican ampliamente en la Normativa aplicable a la que se referencia en apartados anteriores. Se proyectarán elementos vegetales de dimensiones tales que exista oferta de calidad en el mercado. En general, actualmente en nuestra zona, a mayor tamaño se da una menor calidad (aparte de mayor coste).

4. El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad y extensión antes de efectuar la plantación, se excavará toda la superficie del alcorque por 1 metro de profundidad al menos, con objeto de aportar el mayor volumen de tierra vegetal posible. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles superiores a 1 x 1 m².

5. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano. Se graficarán los símbolos de las plantas de forma que su centro sea el punto exacto de ubicación de la asociación vegetal proyectada considerando los espaciamientos naturales de cada especie y demás exigencias de cultivo.

f. Zonas ajardinadas y diseño general de las urbanizaciones.

1. Como criterio básico se tenderá a la concentración de toda la superficie ajardinada exigible al proyecto en un solo punto o parcela, evitando la dispersión y proliferación de rincones ajardinados y jardinerías de exiguas dimensiones cuya conservación es cara y complicada. En el resto de la superficie a urbanizar se preverá la plantación de arbolado viario en alcorques. Se exigirá proyectar la plantación de arbolado en todas las aceras de ancho superior a 8 metros.

2. A su vez cada superficie objeto de intervención de ajardinamiento se zonificará según la calidad del suelo que va a servir de medio de plantación, si éste no se ha homogeneizado previamente.

g. Conservación.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos. Se propondrá un Plan de Mantenimiento Anual, detallando para cada labor a realizar: las fechas previstas, método de trabajo y relación de materiales a emplear.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

h. Contenido específico de los proyectos de jardinería.

Además de lo ya especificado, los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

1. Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

2. Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 metros señalando la ubicación de los elementos vegetales existentes, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

Se exigirá además plano de compatibilidad espacial de las plantaciones previstas con el trazado de las redes de las infraestructuras proyectadas, siguiendo el criterio de separación neta de los elementos vegetales respecto de los restantes elementos urbanos.

3. Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento. El Capítulo de Jardinería se subdividirá de forma clara en los siguientes apartados o partidas:

- Preparación del medio de plantación.
- Suministro de plantas y plantación.
- Mantenimiento durante el primer año.
- Red de riego.

Cada especie a plantar se definirá en una unidad de obra propia, indicando: nombre científico y de variedad o cultivar, dimensión característica que se determina y presentación del suministro.

4. Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de mallas y condiciones de conservación. Este Pliego será al menos tan detallado como el de los Servicios Técnicos Municipales.

Equipamiento y mobiliario urbano.

a. Condiciones generales.

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.

c. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal o del que se acuerde como modelo para la Ensenada de San Miguel.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros.

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. Iguales 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 señalarán 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.

3.3.4. Condiciones Específicas de las Redes y Servicios

Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes

a. Generalidades.

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirá la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

b. Caudales de cálculo.

Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para el abastecimiento de aguas a efectos de su cálculo serán:

- Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros /segundo/ha.

- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones de la red separativa para riego serán suficientes para un consumo mínimo diario de 30 m³ por Ha.

- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 24.

- De estos cálculos quedarán excluidas todas aquellas arterias que la empresa o compañía suministradora determine que tienen función de transporte, además del propio abastecimiento.

c. Dimensiones de los conductos y características generales de la red

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda comercial/industrial y de otros usos.

- Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

- Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

- La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

- Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 150 mm.

- En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
- Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras adyacentes.
- Sobrecarga de tráfico.
- Acciones térmicas.

Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de función de dimensiones adecuadas al tamaño de la válvula de modo que permitirá su fácil desmontaje y maniobrabilidad.

Los ramales de las acometidas serán tubería de polietileno de alta densidad.

Las válvulas de las acometidas serán de tipo de esfera y se instalarán en el interior de pequeñas arquetas del tipo normalizado en la Ciudad y precintadas. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la empresa y compañías suministradoras para la red general.

d. Características de la red.

1. Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3. Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

4. Características de los conductos.

e. Características de las tuberías.

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

1. 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.

f. 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 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 acondicionarlos 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.

g. Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos

1. Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tés, 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 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. Tendrán un diámetro de 80 mm y todo el montaje se realizará en función dúctil, embridado, conforme a planos de la Compañía Suministradora.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

Redes de evacuación separativas de aguas pluviales y residuales.

a. Tipo de red. Caudales de cálculo

1. Se optará por el sistema separativo.

2. Caudales de Cálculo para pluviales.

Para el cálculo de éstos se adoptará el Método Racional para un periodo de retorno de 500 años y las características de superficie y pluviométricas de la zona.

3. Caudal de aguas negras.

Se adoptará la fórmula $QA_{negras} = 0,0065 \text{ l/hab} \times \text{seg.}$, en la cual se ha supuesto una dotación de 2/3 de la de abastecimiento (350 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, suponiendo una ocupación de 2,5 hab/viv.

En zonas industriales se justificarán debidamente los caudales previstos dependientes como es lógico del tipo de in-

dustria 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 de Abastecimiento y Saneamiento, determine que tiene función de colector propiamente dicho.

b. Dimensionamiento de los conductos.

1. Diagrama auxiliar de cálculo.

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos del flujo.

2. Velocidades.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será de 3 m/seg. y mayor de 0,60 m/seg.

3. Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse a un tanteo de secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos, (Bazin, Manning-Strickler, etc.) suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0'30 metros. En el dimensionamiento estático-existente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- Peso propio del conducto.
- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras.
- Empuje de aguas, cuando exista.
- Sobrecarga de tráfico.
- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.

c. Características de la red.

1. Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente 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.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse, en calles con anchura mayor o igual a 15 m, según lo especificado en el artículo 2.3 de esta Ordenación, distantes siempre como mínimo 0,60 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

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 (0,5%), 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 de las presentes Normas, 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 de Abastecimiento y Saneamiento.

3. Características de Fabricación.

Además de las establecidas por las Normas de tuberías de hormigón del IETCC, 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 300 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 600 mm 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 presión exterior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas para tuberías de hormigón de IETCC. 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:

$W = \emptyset n \times L$. Donde $\emptyset n$ = 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 oras 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 cuatro (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 40 m.
- A cada acometida procedente de cada parcela, con excepción de la zona de condominios.

2. Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 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.

Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

a. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de Endesa – Sevillana, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

b. Reglamentaciones y Normas.

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

1. Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

2. Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias aprobado por RD 3275/1982).

3. Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 2413/1973).

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, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

c. Previsión de cargas.

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT010.

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 20 kV 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 12/20 kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Endesa-Sevillana, 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 debiendo preverse su instalación en los proyectos de los planes parciales correspondientes, en el interior de parcelas de uso privado. 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 Endesa-Sevillana.

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, 400, 360 y 1.000.

g. Cuadro de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de Endesa - 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 Endesa-Sevillana.

i. Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 400- 233 Voltios. Se establecerán los circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV o en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

Redes de alumbrado público

a. Fuentes de luz y lámparas.

Las fuentes de luz a emplear en el alumbrado público de la Ensenada de S. Miguel serán, en general, aquellas de mayor eficacia energética (lum/w):

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

Se empleará especialmente en el alumbrado /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 halógenos (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 las vías de mayor tráfico 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.
- 1.000 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) no debe sobrepasar el 15% del flujo total de la instalación. Aun así, tanto los niveles de iluminación a adoptar, como el valor admisible de flujo 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.

Características: las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Luminarias con envoltorio de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrigado.

- 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 en zonas peatonales.

Serán luminarias tipo baliza, con altura no mayor de 80 cm, que permitan una buena iluminación de la vía peatonal sin deslumbrar a las edificaciones aledañas.

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 Ensenada 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.

Utilización: 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.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

- Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.

- Ídem, ídem para varias luminarias.

- Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.

Utilización: 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 1.000 voltios y tensión de prueba de 4.000 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.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 26 w en lámpara compacta (cuatro tubos).

- 36 w en lámpara normal (dos tubos).

3. Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones. Las cajas de derivación serán las normalizadas CLAVED TIPO 1465.

f. Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por el Servicio Municipal correspondiente. 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.

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 coarrugado 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 estrias 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 coarrugado 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.

Semaforización.

Aunque el diseño de la ordenación no prevé la implantación de esta instalación, debido al sistema de organización viaria implantado, se describen aquí las condiciones que debería cumplir esta infraestructura en caso de que durante la ejecución de la urbanización así lo decidiese la promotora.

1. Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

2. En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutará conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

3. Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

4. Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

Telefonía.

a. Relación con la empresa suministradora del servicio.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas. Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

b. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

c. Canalizaciones.

1. No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en Suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.

2. En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de P.V.C. estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C.) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas.

a) Solera de hormigón de 8 cm de espesor.

b) Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm, consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.

c) Protección lateral de 6 cm de hormigón.

d) Protección superior de 8 cm de hormigón.

El hormigón más utilizado en canalización es el de 50 kg/cm² de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de 150 kg/m².

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 o en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 o 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0,45 metros y de 0,65 metros para base 4.

3. En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25 metros se deberán utilizar codos de desviación, ello limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar, pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

d. Separación con otras redes y servicios.

1. El paralelismo con redes de distribución de energía eléctrica, semáforos, alumbrado público, etc., debe mantenerse una separación adecuada, 25 cm con líneas de alta tensión y 20 cm con las de baja tensión.

Se considera como límite entre baja y alta tensión los 500 voltios.

2. La separación con otras instalaciones como son las redes de agua, gas, alcantarillado, etc., deberá ser de 30 cm e. Arquetas.

1. La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

2. Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D,H, y M, seguidas de la hipótesis de cálculo usada en su diseño. En caso de no ir acompañada de ningún signo, se considerará que el cálculo utilizado ha dado como resultado que es del tipo de hormigón en masa.

3. Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto fck=150 kg/cm².

En las arquetas tipo D y H se construirán pocillos en la solera para poder realizar el achique de agua entrante. El Pocillo se ejecutará en el centro de la solera, la cual tendrá una pendiente hacia éste del 1%; el pocillo será cuadrado de 20 cm de lado y 10 cm de profundidad. En el borde superior del pocillo se colocará un marco de angulares de 40 por 4 de 20 cm de lado interior, y por tanto de 28 cm de lado exterior, anclado con garras o patillas en el hormigón de la solera. La arqueta tipo M no lleva pocillo. Se colocarán soportes de enganche de polea en las arquetas tipo D y H. Las dimensiones y detalles constructivos se atenderán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

f. Pedestales.

1. Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

2. Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante canaliza-

ción de 6 tubos de diámetro 63 mm, y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 metros.

3. Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificada por la compañía suministradora.

Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasadas.

Se cuidará especialmente que las partes roscadas de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.

4. El armario para distribución de acometidas puede no ir sobre pedestal, sino alojado en un muro.

Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos).

1. Sólo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la Jefatura Provincial de Correos y Telégrafos.

2. Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:

a) Serán canalizaciones subterráneas a 1,20 metros de profundidad.

b) Su trazado será por la vía principal del sector.

c) Estará formada por una batería de 4 tubos de PVC de diámetro exterior 110 mm/m conectados a presión y con pegamentos apropiados.

d) Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 metros y en los puntos donde haya un cambio de trazado.

e) La normativa a que estarán sujetas será:

- Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puente, PG- 3 (B.O.E. 7 de julio 1.976).

- Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en masa o armado, EHE.

Redes de telecomunicación por cable.

En general, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, 11/1998, de 24 de abril.

Las condiciones técnicas de aplicación serán de acuerdo con la Normativa siguiente:

1.^a El corte de la superficie de rozadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.

2.^a La profundidad mínima de las canalizaciones, media desde la parte superior de su generatriz, será de 60 cm bajo calzadas y calles con tráfico rodado y 40 cm bajo aceras y calles con tráfico exclusivamente peatonal.

3.^a Las canalizaciones irán protegidas en todo su perímetro con arena seleccionada (mínimo 20 cm sobre la generatriz del tubo) y posterior relleno de zanja con zahorra compactada. El relleno de las zanjas se efectuará con zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado. La base de la capa de rodadura será siempre de hormigón H-150 con un espesor de 20 cm bajo calzadas y 15 cm bajo aceras.

4.^a La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento de aglomerado asfáltico, se realizará con aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 o G-12, con un espesor de 8 cm previo riego de imprimación. Si la capa de rodadura fuera asfáltica con tratamientos superficiales, se podrá reponer con aglomerado asfáltico en frío, realizándose un riego de sellado.

5.^a La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento hidráulico y en aceras se hará con materiales iguales a los existentes, y si la acera tuviese menos de 1,5 m se levantará y repondrá íntegramente al acerado en toda su anchura.

6.^a Si por necesidades de la obra se tuviera que situar en la calzada algún registro, la tapa correspondiente a este será de fundición así como el cerco, teniendo este último una altura mínima de 10 cm, y los elementos de fijación suficientes que impidan el movimiento y sonido de la tapa al paso de vehículos, además de la perfecta identificación de la empresa concesionaria encargada de su conservación y mantenimiento, al igual que el resto de los elementos de las instalaciones visibles.

7.^a Para la ejecución de las obras, las herramientas neumáticas serán del tipo «insonorizado», así como los compresores; en su defecto se utilizarán martillos eléctricos para dar cumplimiento a la Normativa sobre la emisión de ruidos en la vía pública.

Otras redes de comunicaciones.

1. Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales. Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

2. Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

Redes de suministro y distribución de gas.

a. Objeto. Condiciones Generales.

El objeto de la presente Ordenanza es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de Gas. Dichos proyectos y obras además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

b. Criterios de diseño y cálculo.

1. Tipos de redes.

Las redes de distribución comprendidas entre las estaciones de regulación y las válvulas de acometida podrán ser ramificadas o malladas. La clasificación de las redes en función de la presión máxima de suministro (P.S.M.) será:

PMS (bar) Tipo de red.

0,05 Baja Presión (BP).

0,4 Media Presión A (MPA).

4 Media Presión B (MPB).

16 Alta Presión A (APA).

2. Presiones de dimensionado y de garantía.

Las redes de distribución se dimensionarán de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

La presión de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red, será la siguiente:

Tipo de red Presión de Garantía (bar)

APA 5- 7 (*).

MPB 1.

MPA 1.000 0,055.

BP 0,019 GN.

0,008 GM o AM.

(*) En el caso de que existan cogeneraciones.

3. Caudales de cálculo unitarios y totales.

a) Caudal unitario.

El caudal doméstico unitario (c.d.u.), consumo medio doméstico en el área geográfica o ámbito del proyecto durante la hora de máximo consumo anual, será función de la zona climática y del nivel socio- económico, pudiendo utilizarse para establecerlo las tablas de referencia de consumos en zonas limítrofes o tablas orientativas de la compañía suministradora. El caudal comercial unitario se establecerá por asimilación de

metros equivalentes de local a consumo unitario doméstico. En caso de no existir valores de referencia en la zona podrán equipararse 100 m² de superficie comercial a un consumo unitario doméstico («cliente» doméstico). El caudal industrial, de grandes comercios y de grandes equipamientos se deberá determinar por suma directa de los consumos de los distintos aparatos, salvo que existan consumos excluyentes tales como calefacción y climatización a gas. Las posibles aplicaciones o sustitución de equipos tendrán que ser consideradas así como los consumos con modulaciones específicas –consumos equivalentes exclusivamente nocturnos– en cuyo caso se considerará solo la mitad.

b) Caudal total.

El caudal total máximo horario demandado para el dimensionado de la red de distribución será el resultante de sumar el doméstico total, el industrial y gran comercial. El doméstico total se obtendrá como producto del «factor de penetración» previsto dentro de 20 años, expresado en tanto por uno y el número total de clientes domésticos potenciales, reales más comerciales equivalentes, todo ello para áreas geográficas importantes. En el caso de áreas o ámbitos de suministro más reducidas podrán utilizarse factores de simultaneidad recomendados en la normativa de la compañía suministradora.

4. Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladoras, válvulas de línea y registros de presión.

a) Selección de presión de suministro.

Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión. Las alternativas a utilizar serán:

Tipo de sistema	Posible utilización
APA	Polígonos industriales
MPB	Polígonos industriales.

b) Definición del trazado.

Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

c) Estaciones reguladoras.

Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios: Instalación preferente en armarios que se atenderán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladoras que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimentan de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

d) Válvulas de línea y registros de presión.

En redes de MPB y APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no mayores de 500 clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a 100 m³.

Se instalarán registros de presión a la salida de las estaciones reguladoras, en todos los extremos de la red, en los puntos de máxima demanda y en las proximidades de «clientes» o puntos de consumo singulares –cogeneraciones–, «clientes con presiones de garantías especiales, etc.

e) Estaciones de protección catódica.

Si como consecuencia de los diámetros resultantes o de la presión de suministro elegida resulta necesario utilizar tubería de acero, se deberá prever la ubicación del correspondiente sistema de protección catódica.

f) Criterios de cálculo.

Tanto las ecuaciones a utilizar, diámetros mínimos de la red principal, determinación de pérdidas de carga, dimensionado de acometidas, etc., se atenderán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

c. Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes.

1. Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

- 20 cm en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.

- 30 cm en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.

- 40 cm en paralelismo de redes y acometidas de AP.

2. En caso de no ser posible mantener estas distancias mínimas o cuando la experiencia aconseje un incremento de protección cautelar, deberán instalarse conductos o divisiones de materiales con adecuadas características térmicas, dieléctricas e impermeabilizantes. En todos los casos de paralelismo la longitud a proteger será toda aquella en la que no se cumplan las distancias mínimas y la instalación se realizará de forma que la protección descansa perpendicularmente a la línea de unión de los dos servicios próximos. Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por la Norma Técnica específica de la compañía suministradora.

d. Condiciones de las obras.

1. Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0,60 metros, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0,80 metros cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada. Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1,50 metros. En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 metros. Entre 0,30 metros y 0,60 metros en acera y 0,80 metros en calzada, se instalarán protecciones especiales.

2. Distancias a edificios y obras subterráneas. Protecciones.

La distancia óptima a las fachadas a las que se recomienda instalar las canalizaciones es como mínimo 1,50 metros evitándose siempre que sea posible una distancia inferior a 0,30 metros. En cualquier caso la obra civil se efectuará de forma que la futura canalización discurra preferentemente por acera y a la mayor distancia posible de fachada.

En el caso de que en el transcurso de los trabajos de obra civil se encuentren obras subterráneas tales como cámaras enterradas, túneles, alcantarillados visitables, aparcamientos subterráneos, etc., la distancia mínima y protecciones entre estas obras y la generatriz de la tubería mas próxima a ellas será la indicada por las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

3. Zanjas, entibaciones, arquetas y pozos.

Las condiciones de diseño, materiales y ejecución de las obras se atenderá a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

4. Señalizaciones.

Las señalizaciones y balizamientos durante la ejecución de las obras se atenderá a lo indicado en éstas Ordenanzas. En la red enterrada se colocará una banda de señalización de la conducción de gas a una distancia comprendida entre 20 y 30 cm de la generatriz superior de la misma, de acuerdo con la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

En trazados rurales además se podrán colocar hitos indicadores de la situación del tubo en todos los cambios de dirección horizontal adaptados a la normativa específica de la compañía suministradora.

5. Instalaciones de accesorios, válvulas, derivaciones y piezas especiales.

Los materiales, equipos, sistemas y ejecución de estas instalaciones se atenderán a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

6. Inspecciones, pruebas y puesta en carga.

Antes de la puesta en servicio de la red se efectuarán las inspecciones y pruebas necesarias de acuerdo con las condiciones en la Normativa vigente y de las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

Conducciones en galería. Galerías de servicios.

1. Se entiende por conducciones en galería aquellas que discurren por galerías visitables que podrán servir a una o varias redes simultáneamente.

2. Se permite el diseño, cálculo y ejecución de Galerías de Servicio.

3. Las condiciones de diseño y ejecución de las obras de las galerías de servicio se adecuarán, en cada caso a las redes concretas a instalar y tendrán que ser aceptadas previamente por las compañías o empresas suministradoras afectadas.

4. Las condiciones generales para la redacción de los proyectos correspondientes y ejecución de las obras en caso de que los Servicios Técnicos Municipales no promuevan y se apruebe una normativa específica al respecto, serán las contempladas en los Capítulo I y del II Título V de éstas Ordenanzas.

5. Las condiciones particulares de las redes que discurren en galería, en ausencia de normativa específica al respecto, se atenderán a lo establecido por los Servicios Técnicos municipales y la Empresa que se constituya para el mantenimiento de la urbanización.

4.. Determinaciones para la gestión y programación.

4.1. Determinación del sistema de actuación.

4.1.1. Sistema de Actuación.

El sistema de actuación que se determina es el de Cooperación. Sistema regulado en los arts. 123 a 128 de la LOUA, y por el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 2.288/1978, de 25 de agosto), arts. 186 y ss.

La determinación del sistema de actuación es una decisión de la Administración urbanística actuante y tiene carácter discrecional, como establece el art. 108 LOUA.

La gestión del sistema cooperación, puede ser directa, por la propia administración, o indirecta mediante su concesión a un tercero (art. 123.1.B LOUA). En el presente caso el Ayuntamiento de El Ejido ha optado por la modalidad de gestión Indirecta, mediante constitución de una sociedad municipal de capital mixto al amparo de lo establecido por el art. 90.3.b) LOUA.

Las obligaciones en torno a la gestión y ejecución del Sector Ensenada de San Miguel, que asume esta Sociedad, se concretaron en el Pliego de Condiciones para la convocatoria de pública concurrencia (BOPA num. 14, de 21 de enero de 2005).

4.1.2. Contenido de la iniciativa urbanizadora.

La propuesta de gestión del agente urbanizador, deberá atender a los siguientes contenidos:

1. Valoración del suelo a los efectos de oferta de compra

El urbanizador formulará oferta de compra de parte significativa del suelo incluido en el ámbito de la actuación, de conformidad a lo dispuesto en la cláusula 31 del Pliego y en el art. 117.A.b) 1. LOUA

2. Coste en metálico de todos los conceptos retribuíbles al urbanizador.

3. Oferta de permuta de obra de urbanización por suelo bruto, de conformidad a lo establecido por el art.123.2 LOUA

4. Oferta de pago en metálico de los propietarios, para retribuir la actividad del urbanizador. Incluyendo en su caso, la valoración de todos los conceptos retribuíbles, su asignación a los propietarios de suelo, los plazos de pago y las garantías que procedan para ello.

5. Fijación de los conceptos y derechos indemnizables

4.2 División sistemática del suelo.

A los efectos de Gestión, Programación y Asignación de Cargas se establece la siguiente División Sistemática del Territorio.

• Sector.

El Ámbito de la Ensenada de San Miguel, constituye un único Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, como determinación del PGOU

El Sector es el marco de referencia para la limitación de densidades; de vivienda y de edificación. Y establecer las dotaciones locales de espacios libres y equipamientos comunitarios.

El Sector Ensenada de San Miguel, incluye los Sistemas Generales que se relacionan:

• Sistema General Viario.

Viario Estructurante.
lataforma de metro ligero.
Túnel del Alcor.

• Sistema General de Equipamientos.

Equipamiento Deportivo.
Equipamiento Cultural.
S.I.P.S.

• Sistema General de Espacios Libres.

Espacios Libres del Alcor.
Canal de Remo y espacios vinculados.

Campos de Golf.

Se incluyen en el Sector, con carácter general, los Sistemas Locales de espacios libres y equipamientos que no forman parte de los Subsectores y que constituyen en conjunto, las dotaciones locales.

• Subsector.

Son ámbitos Territoriales más reducidos, con características homogéneas, generalmente configurados por los Sistemas generales, y adecuados para la ejecución y control de etapas de la Urbanización.

Se determinan 20 Subsectores correspondientes a las siguientes calificaciones:

Residencial Turístico RSM- 1	5
Residencial Turístico RSM- 2	6
Residencial Turístico RSM- 3	5
Hotelero	3
Terciario Exclusivo	1

Incluyen en su caso, Sistemas Locales de espacios libres y equipamiento de Cesión obligatoria.

• Unidad básica.

Son unidades de actuación adecuadas para la ejecución de los conjuntos de edificación –en ordenación uniforme- y de los edificios singulares.

Constituyen la Parcela Mínima de los Proyectos de Edificación, sin perjuicio de su modificación conforme al procedimiento previsto en sus correspondientes Ordenanzas.

Se determinan las siguientes unidades Básicas por calificaciones.

R.S.M-	1 27 UB.
R.S.M-	2 29 UB.
R.S.M-	3 22 UB.
H.	3 UB.
T.	1 UB.

4.3 Plan de etapas y fases de ejecución.

La Organización para la Ejecución de la Ensenada de San Miguel, se establece en las siguientes etapas y fases.

Etapas I. Formulación y Tramitación del Proceso de Gestión del Sector por la Sociedad Urbanizadora. Con plazo de inicio de un año desde la Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento que habilite el sistema de ejecución.

Etapas II. Formulación y Tramitación del Proyecto o Proyectos de Urbanización por la Sociedad Urbanizadora. El Proyecto o Proyectos de Urbanización, se desagregan en dos o más fases, referidos en cualquier caso a subsectores completos y a los sistemas viarios e infraestructurales que le presten servicio y enlace a los Sistemas Generales de carácter Municipal o Supramunicipal Los Sistemas Generales del Sector se proyectaran y ejecutarán con carácter previo ó

simultaneo como fase independiente y en coherencia con el desarrollo de los subsectores. El plazo para su formulación será de un año para la fase de Sistemas Generales dos años para el resto de las fases.

Etapa III. Formulación y Tramitación del Proyecto de Reparcelación por la Sociedad Urbanizadora. Tendrán un plazo de dos años desde la aprobación Definitiva del instrumento de Planeamiento.

Etapa IV. Ejecución de las Obras de Urbanización, conforme a los Proyectos de Urbanización aprobados. La fase correspondiente a Sistemas Generales tiene carácter prioritario sobre las restantes, aunque de manera justificada se podrán hacer recepciones parciales de las obras para el servicio de los subsectores siempre que se garanticen su totalidad. La Fase 1.ª tendrá un plazo de tres años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

5. Análisis de la viabilidad técnica y económica.

5.1. Cargas de urbanización.

Las previstas en el art. 113. de la LOUA 7/2002 correspondientes a la urbanización del Sector, y aquellas otras externas al mismo necesarias para la dotación puesta en servicio y adecuada funcionalidad del Sector.

En el Estudio Económico-Financiero correspondiente a la Revisión del PGOU se determinan y evalúan las actuaciones necesarias de índole general y externas al Sector que han de imputarse al mismo y la fijación del canon correspondiente para su financiación.

A continuación se relacionan y valoran los conceptos de cargas de urbanización. La valoración ha incluido para cada capítulo, el valor de ejecución material, los gastos de honorarios, gestión, etc. Correspondientes. No se incluyen conceptos indemnizatorios.

I. Sistemas generales interiores del sector.

• Sistema Viario de la Ensenada	35.000.000,00 €
• Túnel del Alcor	5.000.000,00 €
• Red de Alta- Abastecimiento	1.480.000,00 €
• Espacios Libres y Equipamientos	500.000,00 €
• Red de Distribución Riego	600.000,00 €

II. Urbanización de los subsectores.

• Integral con S. Locales incluidas	88.596.794,00 €
Total urbanización interior	131.176.794,00 €
Aportación a los sistemas grales.	
Canon 63 €/m ² t	85.876.589,00 €
Total gastos de urbanización	217.053.383,00 €

III. Sistemas generales con cargo al canon.

• Zonas Verdes y Golf	12.650.000,00 €
• Parque y Canal de Remo	25.000.000,00 €
• Equipamiento Cultural (Urb.)	600.000,00 €
• Equipamiento Deportivo (Urb.)	1.300.000,00 €
Total	39.550.000,00 €

5.2. Viabilidad económica.

La viabilidad económica de la actuación vendrá determinada por el diferencial, que resulte de los valores de venta y los costes de producción de suelo y edificación.

Los valores relativos de repercusión sobre superficie de techo construido suelo bruto, son:

• Repercusión sobre techo construido	123,46 €/m ² t
217.053.383,00 ÷ 1.512.992	
• Repercusión sobre suelo neto	72,15 €/m ² s
217.053.383,00 ÷ 3.008.629	

Se estima que los costes de urbanización evaluados, se sitúan entre un 10% y 15% del valor en venta; que garantiza la viabilidad de la actuación.

ANEXO I

PROYECTO PARA EL ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DEL ALCOR DE MATAGORDA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. OBJETIVOS DEL PROYECTO
3. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES
 - 3.1. Ajardinamiento y mejora ecológica.
 - 3.1.1. Pantallas visuales.
 - 3.1.2. Mediana y borde del viario.
 - 3.1.3. Planicie del alcor.
 - 3.1.4. Acantilado del alcor.
 - 3.1.5. Base del alcor.
 - 3.2. Equipamientos.
 - 3.3. Viario.
 - 3.3.1. Vía de servicio de invernaderos.
 - 3.3.2. Vía de circulación turística.
 - 3.3.3. Carril bici.
 - 3.3.4. Conexiones peatonales entre la planicie del alcor y la urbanización.

1. Antecedentes.

Dentro de la ordenación pormenorizada que el POTPA realizó para toda la comarca, el plan designó una serie de áreas en las que sus singularidades naturales y su estructura topográfica hacían de ellas zonas de interés para su conservación desde el punto de vista paisajístico.

Entre estas áreas, denominadas por el Plan como de Interés Paisajístico, se encuentra el Alcor litoral del municipio de El Ejido, que se distribuye desde el núcleo urbano de Matagorda hasta las proximidades de Roquetas de Mar.

Dado el interés paisajístico y natural de este alcor, desde el Plan se insta a los municipios a realizar una conservación de estos espacios y a mejorar e integrar los usos de manera que no se produzcan las discordancias visuales que en la actualidad pueden detectarse a lo largo de este significativo relieve litoral.

Esta discordancia de usos y la transición tan brusca existente entre los suelos agrícolas intensivos y los turísticos constituye uno de los factores que más han favorecido el deterioro paisajístico del alcor. Por esta razón, desde el POTPA se insta a los ayuntamientos a que se formulen soluciones para mejorar las características del paisaje del alcor, de manera que éste actúe como elemento vertebrador del territorio y como colchón de transición entre ambos tipos de suelo.

Estas directrices marcadas por el POTPA han sido recogidas en la revisión-adaptación del PGOU de El Ejido, y fruto de análisis de la situación actual y de los usos que se pretenden desarrollar en la zona, se ha planteado la catalogación del área del alcor de Matagorda dentro de la categoría de Sistemas Generales de Espacios Libres, que incluye espacialmente no sólo a la porción designada en el POTPA como áreas de interés paisajístico sino que toma parte de la superficie de invernaderos anejas para configurar un espacio que cumpla las funciones vertebradoras y de transición territorial antes señaladas por el POTPA.

El Espacio Libre del Alcor de Matagorda objeto de este proyecto de integración ambiental incluye, por tanto, a tres franjas de terreno: las áreas de invernadero de la penillanura superior, los terrenos del alcor propiamente dicho, y la franja que existe entre la base del alcor hasta los límites con la zona urbanizable.

2. Objetivos del proyecto.

El objetivo principal del presente proyecto es la adecuación ambiental de esta franja de terreno para que cumpla las siguientes funciones:

- Adecuación del diseño para conseguir una transición territorial y paisajística apropiada.
- Restauración del paisaje degradado.
- Incrementar la dotación de espacios libres del municipio, que cuenta con muy pocas zonas de ocio y esparcimiento en el medio natural.
- Restaurar los ecosistemas naturales del alcor, de gran interés biológico y de especial interés paisajístico.

3. Descripción de las actuaciones

Las actuaciones que se contemplan en el área del alcor incluyen a 15 unidades de obra que se agrupan en tres aspectos fundamentales:

1. A Jardinamiento y mejora ecológica.
2. Equipamientos.
3. Viario.

3.1. A Jardinamiento y mejora ecológica.

Dentro de este apartado se incluyen todas las actuaciones de ajardinamiento, restauración y mejora del ecosistema de los distintos ámbitos en los que se introduce vegetación. Para todas estas áreas es imprescindible la utilización de especies vegetales que cumplan con los objetivos de sostenibilidad marcados en el PGOU, para lo cual deberán ajustarse en todo momento a los especificado en las ordenanzas de jardinería y en el anexo «criterios de diseño y utilización de especies en los espacios libres del Sector de la Ensenada de San Miguel», y concretamente dentro de dicho anexo a los apartados AV.1. Áreas verdes del acantilado del Alcor, AV.2. Áreas verdes asociadas a infraestructuras y AV.3. Jardines Públicos Xéricos.

Dentro de las actuaciones principales de adecuación ambiental se encuentran las siguientes:

3.1.1. Pantallas Visuales.

El tránsito hacia la zona agrícola situada al norte del alcor necesita la introducción de una vegetación que permita ocultar esta actividad de la vía de servicio agrícola y de la vía turística adjunta.

La actuación consistirá por tanto en la creación de isleos con vegetación xerófila mediterránea adaptándose a la estructura espacial que muestran los invernaderos en la actualidad.

Los isleos de vegetación deben contar con especies arbóreas y arbustivas con porte y cobertura suficiente como para lograr el objetivo de ocultar la visión de los invernaderos.

La estructura particular de los isleos contará con algunos pies de arbolado distribuidos de forma aleatoria, pero la cobertura principal se realizará con especies arbustivas, que son las que alcanzan un porte suficiente para ocultar la visión y, al mismo tiempo, no rompe con la estructura del paisaje natural del área.

En la ejecución de estos isleos es fundamental la distribución aleatoria de las plantaciones, ya que si se utilizan secuencias idénticas de plantaciones el resultado final altera las pautas propias del paisaje natural.

Por último, y como complemento a la masa vegetal conseguida con árboles y arbustos, se utilizarán especies de matorral autóctono para completar los huecos dejados por los anteriores o bien para la confección de setos de borde del isleo.

3.2.2. Mediana y borde del viario.

Existen dos franjas de terreno contiguas a los viales proyectados que necesitan de una actuación singular en virtud de la función paisajística, pero sobre todo en relación con su papel como parte del viario. Estas dos zona son: la separación entre el vial de servicio agrícola y la vía rápida de uso turístico, y la franja de terreno que quedará entre la vía rápida y el carril de bicicleta.

La particular ubicación de estas franjas de terreno hace necesario que en ambos casos este ajardinamiento tendrá un tratamiento con vegetación adecuada que cumpla los siguientes requisitos:

- Ser capaz de soportar la contaminación que generan los automóviles
- Disponer de porte arbustivo o matorral, ya que cualquier especie de tipo arbóreo presentaría un alto riesgo para la conducción (caída del árbol, choque frontal, etc.).
- Generar una gran densidad de ramaje para impedir el deslumbramiento con los vehículos que circulan en sentido contrario y para amortiguar el golpe de los vehículos si éstos invaden la mediana en caso de accidente.

A tenor de lo señalado anteriormente, en estas áreas sólo se utilizarán las especies descritas en la sección AV.2. Áreas verdes asociadas a infraestructuras en el apartado AV.2.2. Áreas verdes en medianas.

Por último, la distribución de las especies a la hora de realizar el diseño definitivo de la plantación debe realizarse de manera aleatoria, de manera que no se ejecute una barrera vegetal homogénea que disminuya la riqueza visual del espacio por el que se va circulando.

3.1.3. Planicie del Alcor.

Los terrenos que se ubican entre el carril bici y el propio alcor son en la actualidad una planicie que debe ser restaurada para conseguir un Espacio Verde con especies propias de los ambientes mediterráneos que puedan garantizar el disfrute de un espacio libre bello y funcional y al mismo tiempo permita mejorar las características ecológicas del espacio, sin que ello suponga un gasto en recursos hídricos y de nutrientes excesivo.

Ambientes xéricos mediterráneos.

La introducción de vegetación para los ambientes que van a dominar la mayor parte de la planicie del alcor irá destinada a conseguir áreas de diversa configuración espacial, para lo cual será necesario generar varios modelos de plantación a partir del importante listado de especies vegetales disponible en las ordenanzas de jardinería.

En este sentido serían de utilidad configurar modelos con variabilidad en cuanto a la estructura espacial del área que se ajardina (como por ejemplo áreas de matorral, de arbustos con o sin árboles, así como mezclas entre ellos) o también realizar modelos asociados a temáticas de interés ambiental como puedan ser especies medicinales, aromáticas, de representación del ecosistema potencial (con artales y sus etapas de degradación), con endemismos ibéricos, de usos rurales tradicionales, etc.

En cualquier caso, dentro de las distintas configuraciones y modelos que se proyecten no debe existir una porción de arbolado superior al 20% de la superficie, ya que el medio natural en esta zona no presenta arbolado en el paisaje, y además, la presencia casi constante de viento (a veces con rachas muy fuertes) condiciona el crecimiento vegetativo del arbolado.

Jardines de descanso y miradores.

La fuerte insolación que existe en Almería durante buena parte del año no permite el uso de las áreas verdes durante el verano, a no ser que cuente con zonas de sombra y descanso adecuadas.

Se plantean, por tanto, áreas destinadas a generar sombra junto a las zonas que van a constituir los miradores paisajísticos, para lo cual se plantea el uso de áreas con arbolado denso en combinación con pérgolas que serán cubiertas con plantas lianoides.

Estas áreas contarán además con mobiliario urbano destinado al descanso y refrigerio de los visitantes, a las que se añadirán eventualmente otras infraestructuras como los puntos de información.

En cuanto a los miradores, se reducirá el número a 3 distribuidos a lo largo del alcor, y se realizará con materiales de la zona y generando formas que eviten la proliferación de líneas rectas o curvas demasiado destacadas, de manera que el mirador forme un todo continuo con la cornisa del alcor y el

impacto visual desde la playa y la ensenada de San Miguel sea prácticamente nulo.

Acondicionamiento de la cornisa.

Por motivos de seguridad para los usuarios del área verde, se ha proyectado la creación de una banda de vegetación espinosa que actúe como elemento disuasorio e impida el acceso a la cornisa del alcor, de manera que se eviten accidentes por caída de las personas que accedan a esta zona verde.

La vegetación espinosa cumple además la función de mejorar la estética natural del área, pues las especies que se utilizarán son las propias del lugar. Estas especies espinosas son: el arto negro (*Maytenus senegalensis*), el azufaifo (*Ziziphus lotus*) y el cambrón (*Lycium intricatum*), especies que además combinan muy bien de forma espontánea en la naturaleza. Debe resaltarse sin embargo, que estos espinos no pueden generar heridas graves sobre las personas, garantizándose así la integridad de los usuarios.

Esta banda de vegetación espinosa se podrá completar con las especies de arbustos previstas en la jardinería de ambientes xéricos hasta conseguir una banda de unos 5 metros de ancho bordeando la cornisa del alcor. Para reforzar el efecto barrera de este acondicionamiento se introducirá un pequeño balate de piedra de unos 50 cm en el borde interno de dicha banda, de manera que esta infraestructura permita además introducir tierra vegetal para mejorar las condiciones de desarrollo de los arbustos espinosos.

3.1.4. Acanalado del Alcor.

Las particulares condiciones ecológicas del acanalado del alcor hacen también necesarias propuestas ajustadas para que pueda producirse un desarrollo exitoso de la vegetación, que es el componente fundamental para conseguir una integración adecuada de estos terrenos.

Para ello será necesario utilizar las especies que sean capaces de soportar la fuerte insolación, altas temperaturas estivales, ausencia de agua en un escaso suelo, y vientos frecuentes y a veces de gran fuerza. Estas especies se proponen ya en el apartado AV.1. Áreas verdes en el acanalado del Alcor, dentro del anejo de Criterios de Selección de especies de jardinería para el sector de la Ensenada de San Miguel.

Son especies propias de la serie de vegetación del arto negro, y en todos los casos estas especies existen en el alcor, aunque sea con carácter de reliquias dadas las condiciones tan extremas de crecimiento que sufre la vegetación en la actualidad.

El sistema de introducción de plantas será la plantación manual buscando los huecos donde existe un «mayor» desarrollo del suelo entre la roca y en la base del acanalado. En las áreas más degradadas y con fuerte pendiente será necesario utilizar hidrosiembras para aportar las condiciones y la semilla necesarias para conseguir la germinación de algunas plántulas.

En términos generales, debe resaltarse que los objetivos de cobertura vegetal a conseguir no tienen por qué ser superiores al 20%, pues de hecho el estado actual del alcor no presenta cobertura mayores a éstas mas que en contados lugares, e intentar conseguir un ambiente con demasiada vegetación supondría igualmente un impacto sobre el paisaje.

Mejora.

En algunas áreas del alcor la vegetación cuenta ya con una cobertura y diversidad biológica bastante aceptable, por lo que las actuaciones irán destinadas a completar la cobertura vegetal con las especies de mayor porte e interés desde el punto de vista paisajístico, enriqueciendo y fortaleciendo las formaciones ya existentes para garantizar su futuro desarrollo.

Acondicionamiento y restauración.

En áreas donde la actuación del hombre ha sido contundente con el medio natural (excavaciones de canteras y balsas de riego, áreas con suelos descarnados, etc.), será necesario

realizar una restauración completa del componente biológico, que a su vez tendrá que partir de un acondicionamiento previo del relieve y del suelo en el que se va a instalar la vegetación posteriormente.

Los aportes de material necesarios para el acondicionamiento previo del lugar tendrán que proceder de áreas contiguas próximas al alcor o incluso del mismo alcor, de manera que no se altere la estructura y composición de color de la roca, evitándose así impactos ambientales sobre el paisaje.

Una vez resuelto el sustrato en el que se implantará la vegetación, se utilizarán varias técnicas para introducir la vegetación como son la hidrosiembra (cuando las pendientes son muy elevadas) para implantar especies herbáceas y matorral, y plantaciones selectivas en los puntos más favorables para el desarrollo del matorral y de los arbustos propios de la serie.

3.1.5 Base del Alcor.

Las condiciones ecológicas de la base del alcor son bastante diferentes a las que se ubican topográficamente por encima de ésta, pues los materiales geológicos y sus suelos cambian de areniscas a margas con arenas, lo que lleva aparejado una disminución de la pendiente, la presencia de gran cantidad de arcilla en suelos muy blandos y con gran cantidad de sales en su interior.

Con estas nuevas condiciones ecológicas la restauración vegetal puede utilizar especies de mayor crecimiento y con mayores requerimientos ecológicos, de forma que además de propias de los artales (ya mencionadas en el apartado anterior) se pueden utilizar las propias de ambientes xéricos, siempre y cuando no se abuse en exceso del arbolado, que no es propio del paisaje que se pretende restaurar, y que debe quedar integrado a modo de pequeños bosquetes dispersos que enriquezcan el paisaje, pero que no generen una barrera de árboles que oculte la falda del alcor.

3.2. Equipamientos.

El proyecto definitivo desarrollará los equipamientos necesarios para dar satisfacción a las necesidades que se plantean para los usuarios en este tipo de zonas. Por el momento, se ha previsto la creación de las siguientes actuaciones:

- Áreas de sombra mediante pérgolas, distribuidas por toda la superficie del área de proyecto, y que serán complementadas con otras zonas de sombra que incluirán solo arbolado.
- Miradores situados en el borde del alcor (al menos dos).
- Un Punto de Información en el área próxima a la avenida de la costa.

En todos los casos se ha prevé la adecuación paisajística y de jardinería necesarias para garantizar la integración de estos equipamientos a un áreas de interés paisajístico y natural.

3.3. Viario.

La necesidad de compatibilizar los objetivos generales de integración territorial y ambiental con respecto a los propios de utilidad y eficacia de las infraestructuras viarias en esta zona tan particular se ha resuelto planteando una separación física de los usuarios que van a utilizar estas vías.

3.3.1. Vía de servicio de invernaderos.

Su principal función es favorecer la comunicación y acceso a las zonas agrícolas, y evitar el tráfico de maquinaria o vehículos agrícolas por la vía de circulación turística.

3.3.2. Vía de circulación turística.

Se plantea como vía de doble sentido para permitir una comunicación rápida entre los núcleos de población.

3.3.3. Carril bici.

Permite el acceso al área verde desde los principales núcleo de población y tendrá ramales para llegar hasta los equipamientos previstos (miradores, zonas de sombra, etc.).

3.3.4. Conexiones peatonales entre la planicie del alcor y la urbanización.

En dos puntos del acantilado es factible el acceso peatonal entre el alcor y la urbanización con una adecuación del terreno ligera para generar un sendero.

Las adecuaciones del terreno se plantean con materiales de la zona y con escasos movimientos del terreno para conseguir una integración paisajística apropiada a las características del paisaje intrínseco y a la topografía original del Alcor.

ANEXO II

CRITERIOS DE DISEÑO Y UTILIZACIÓN DE ESPECIES EN LOS ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR

AV. Áreas verdes.

La composición y estructura de los elementos que componen las áreas verdes varía en relación con la función que vayan a cumplir y con las necesidades ecológicas de las especies que las componen. Siguiendo este criterio se han diferenciado 7 grandes modelos en los que debe respetarse la composición de especies en su totalidad, salvo en los apartados en los que sea especificado un porcentaje de margen para libre configuración para los diseñadores o los particulares.

En cualquier caso, sea cual sea la especie que se incluya dentro del margen de libre configuración, no podrá ser nunca tóxica para los humanos o que presente un nivel de alergenicidad polínica medio/alto, y su uso requerirá autorización expresa del ayuntamiento.

AV.1. Áreas verdes en el acantilado del Alcor.

El criterio fundamental es la utilización de especies autóctonas que permitan introducir de nuevo o mejorar el estado actual de la vegetación natural del Espacio Libre del Parque del Alcor de Matagorda, y dentro de éste a la zona de máxima pendiente correspondiente al acantilado del propio alcor.

Las especies que se señalan en la tabla son propias de la serie de vegetación de los artales, no permitiéndose el uso de especies foráneas o que no se encuentran de forma natural en esta zona. Son por tanto, especies adaptadas a las particulares condiciones ecológicas del alcor (alta xericidad, fuerte insolación, presencia constante de viento, etc.) y sus biotipos (arbustos rastreros, matorral, etc.) están en consonancia con estas condiciones ecológicas y con el paisaje natural actual del área.

Como puede desprenderse del análisis anterior son especies que una implantadas y con un breve mantenimiento de 1 ó 2 años, podran sobrevivir sin cuidado alguno para su supervivencia y desarrollo normal.

AV.2. Áreas verdes asociadas a infraestructuras.

Dentro de estas zonas un noventa por ciento (90%) de la superficie debe estar ocupado por las especies que se detallan en los modelos siguientes, quedando un margen de un diez por ciento (10%) para la introducción de otras especies en libre configuración por los diseñadores o particulares.

AV.2.1. En rotondas y aparcamientos.

Aunque las especies que se utilizan para ambos lugares son idénticas, los objetivos que se persiguen son diferentes, hecho que quedará materializado definitivamente en la configuración espacial del proyecto de obra definitivo.

Así, y partiendo del mismo conjunto de plantas, los objetivos a cumplir son:

- En rotondas: creación de espacios abiertos, que permitan la visibilidad del conductor, con plantas de gran porte (normalmente en posición central) y arbustos y setos en la periferia. El uso de césped y planta de flor es también compatible.

- En aparcamientos: creación de ámbitos con sombra asociados a espacios más o menos lineales en los que predominan las especies arbóreas y complementan especies de tipo arbustivo o setos.

Nombre común	Nombre en latín
Arto negro	Maytenus senegalensis
Azufaifo	Ziziphus lotus
Acebuché	Olea europaea var. sylvestris
Cambrón	Lycium intricatum
Espino negro	Rhamnus oleoides subsp angustifolia
Orobal	Withania frutescens
Lentisco	Pistacia lentiscus
Palmito	Chamaerops humilis
Hiniesta	Genista spartioides subsp retamoides
Esparto	Stipa tenacissima
Matagallos	Phlomis purpurea subsp. almeriensis
Esparragueras	Asparagus albus Asparagus horridus

AV.2. Áreas verdes asociadas a infraestructuras.

Dentro de estas zonas un noventa por ciento (90%) de la superficie debe estar ocupado por las especies que se detallan en los modelos siguientes, quedando un margen de un diez por ciento (10%) para la introducción de otras especies en libre configuración por los diseñadores o particulares.

AV.2.1. En rotondas y aparcamientos.

Aunque las especies que se utilizan para ambos lugares son idénticas, los objetivos que se persiguen son diferentes, hecho que quedará materializado definitivamente en la configuración espacial del proyecto de obra definitivo.

Así, y partiendo del mismo conjunto de plantas, los objetivos a cumplir son:

- En rotondas: creación de espacios abiertos, que permitan la visibilidad del conductor, con plantas de gran porte (normalmente en posición central) y arbustos y setos en la periferia. El uso de césped y planta de flor es también compatible.

- En aparcamientos: creación de ámbitos con sombra asociados a espacios más o menos lineales en los que predominan las especies arbóreas y complementan especies de tipo arbustivo o setos. En el listado de especies se incluyen todas las señaladas en las áreas verdes del acantilado de alcor y además las de la siguiente tabla:

AV.2. Áreas verdes asociadas a infraestructuras.

Dentro de estas zonas un noventa por ciento (90%) de la superficie debe estar ocupado por las especies que se detallan en los modelos siguientes, quedando un margen de un diez por ciento (10%) para la introducción de otras especies en libre configuración por los diseñadores o particulares.

AV.2.1. En rotondas y aparcamientos.

Aunque las especies que se utilizan para ambos lugares son idénticas, los objetivos que se persiguen son diferentes, hecho que quedará materializado definitivamente en la configuración espacial del proyecto de obra definitivo.

Así, y partiendo del mismo conjunto de plantas, los objetivos a cumplir son:

- En rotondas: creación de espacios abiertos, que permitan la visibilidad del conductor, con plantas de gran porte (normalmente en posición central) y arbustos y setos en la periferia. El uso de césped y planta de flor es también compatible.

- En aparcamientos: creación de ámbitos con sombra asociados a espacios más o menos lineales en los que predominan las especies arbóreas y complementan especies de tipo arbustivo o setos. En el listado de especies se incluyen todas las señaladas en las áreas verdes del alcantilado de alcor y además las de la siguiente tabla:

Nombre común	Nombre en latín
Algarrobo	Ceratonia siliqua
Pino carrasco	Pinus halepensis
Palmera datilera	Phoenix dactylifera
Almez	Celtis australis
Taraje	Tamarix canariensis Tamarix boveana Tamarix gallica Tamarix africana
Higuera	Ficus carica
Almendro	Prunus dulcis
Salado	Atriplex halimus
Lentisco	Pistacia lentiscus
Palmito	Chamaerops humilis
Granado	Punica granatum
Retama	Retama sphaerocarpa
Retama blanca	Retama monosperma
Hiniesta	Genista spartioides subsp retamoides
Coscoja	Quercus coccifera
Labiérnago	Phillyrea angustifolia
Romero	Rosmarinus officinalis
Lavanda	Lavandula dentata
Mirto	Myrtus communis
Grama	Cynodon dactylon
Árbol del paraíso	Elaeagnus angustifolia
Pino piñonero	Pinus pinea
Palmera canaria	Phoenix canariensis
Acacia	Acacia melanoxylon
Eucalipto	Eucalyptus camaldulensis
Drago	Dracanea draco
Pita	Agave americana
Cactus Espina de Cristo	Euphorbia ingens
Aloe	Aloe arborescens Aloe vera
Boj balear	Buxus balearica
Siempreverde	Myoporum acuminatum
Pitosporo del Japón	Pittosporum tobira.
Limpiatubos llorón	Callistemon viminalis
Yuca gigante	Yuca elephantipes
Yuca, bayoneta española	Yuca aloifolia

AV.2.2. En medianas.

Para este modelo se incluyen especies que puedan cumplir los siguientes objetivos.

- Ser capaces de soportar la contaminación que generan los automóviles
- Disponer de porte arbustivo o matorral, ya que cualquier especie de tipo arbóreo presentaría un alto riesgo para la conducción (caída del árbol, choque frontal, etc.).
- Generar una gran densidad de ramaje para impedir el deslumbre con los vehículos que circulan en sentido contrario y para amortiguar el golpe de los vehículos si éstos invaden la mediana en caso de accidente.

El listado de especies adecuado a estas zonas es el siguiente:

Nombre común	Nombre en latín
Lentisco	Pistacia lentiscus
Taraje	Tamarix canariensis Tamarix boveana Tamarix gallica Tamarix africana
Salado	Atriplex halimus
Retama	Retama sphaerocarpa
Retama blanca	Retama monosperma
Hiniesta	Genista spartioides subsp retamoides
Palmito	Chamaerops humilis
Labiérnago	Phillyrea angustifolia
Coscoja	Quercus coccifera
Romero	Rosmarinus officinalis
Lavanda	Lavandula dentata
Mirto	Myrtus communis
Tomillo de invierno	Thymus hyemalis
Siempreverde	Myoporum acuminatum
Acacia	Acacia melanoxylon
Roble amarillo	Tecoma stans
Acacia de hojas azules	Acacia saligna
Aloe	Aloe arborescens
Taray catina	Tamarix ramosissima
Pasionaria	Passiflora caerulea
Madreselva	Lonicera japónica Lonicera periclymenum
Buganvilla	Bougainvillea híbrida

AV.3. Jardines públicos xéricos.

La introducción de zonas verdes con especies mediterráneas representa una gran ventaja desde el punto de vista ambiental, ya que además de tener unos requerimientos de agua y otros nutrientes mucho menor, no necesitan tratamientos fitosanitarios significativos y permite el desarrollo de la fauna autóctona.

Estas ventajas son mayores aún si se tiene en cuenta que los jardines con especies mediterráneas pueden generar espacios verdes con gran belleza y perfectamente integrados con el medio natural y/o artificial circundante.

Siguiendo estos criterios, a continuación se expone el listado de especies mediterráneas y/o de ambientes xéricos a utilizar en estas áreas verdes.

Nombre común	Nombre en latín
Algarrobo	Ceratonia siliqua
Pino carrasco	Pinus halepensis
Palmera datilera	Phoenix dactylifera
Almez	Celtis australis
Taraje	Tamarix canariensis Tamarix boveana Tamarix gallica Tamarix africana
Higuera	Ficus carica
Palmera canaria	Phoenix canariensis
Lentisco	Pistacia lentiscus
Palmito	Chamaerops humilis
Salado	Atriplex halimus
Labiérnago	Phillyrea angustifolia
Coscoja	Quercus coccifera

Nombre común	Nombre en latín
Oxycedro	Juniperus oxycedrus
Sabina mora	Juniperus phoenicea
Boj balear	Buxus balearica
Retama blanca	Retama monosperma
Mirto, arrayán	Myrtus communis
Romero	Rosmarinus officinalis
Lavanda	Lavandula dentata
Tomillode invierno	Thymus hyemalis
Gramma	Cynodon dactylon
Álamo blanco	Populus alba
Almendro	Prunus dulcis
Eucalipto	Eucalyptus camaldulensis
Acacia	Acacia melanoxylon
Drago	Dracanea draco
Falso pimentero	Schinus molle
Azufaifo	Ziziphus jujuba
Pistachero	Pistacia vera
Almácigo	Pistacia atlantica
Pita	Agave americana
Siempreverde	Myoporum acuminatum
Pitosporo del Japón	Pittosporum tobira
Aloe	Aloe arborescens Aloe vera

AV.4. Jardines públicos subtropicales y jardines privados.

Además de jardines públicos xéricos, existen algunas áreas verdes en donde se va incrementar la dotación de especies con otras de carácter subtropical que enriquezca el contenido de plantas con otras de mayor vistosidad por su colorido o estética.

En este caso, en la búsqueda de las especies autorizadas para estas áreas, se ha prestado especial atención a los criterios generales de no toxicidad, baja alergenicidad y compatibilidad autoecológica para un desarrollo normal de los individuos, pero se ha tenido también en cuenta el que sean especies que soporten una mínima cantidad de sales que actualmente existen en el suelo o que pueden provenir del agua de riego.

Junto con el elenco de especies destacadas en el apartado anterior de Jardines Públicos Xéricos, en estas áreas se podrán utilizar, además, las que se exponen en la tabla siguiente.

Nombre común	Nombre en latín
Limonero	Citrus limon
Cidrero	Citrus medica
Naranja agrio	Citrus aurantium
Naranja dulce	Citrus sinensis
Cimboa, pampelmusa	Citrus máxima
Granado	Punica granatum
Frangipani	Plumeria rubra
Palo borracho amarillo	Chorisia insignis
Palo borracho rosado	Chorisia speciosa
Higuera sagrada	Ficus religiosa
Árbol del caucho	Ficus elastica
Higuera de Port Jack	Ficus rubiginosa

Nombre común	Nombre en latín
Laurel de indias	Ficus microcarpa
Árbol benjamín	Ficus benjamina
Laurel	Laurus nobilis
Pino de pisos	Araucaria heterophylla
Lilo	Syringa vulgaris
Catalpa común	Catalpa bignonioides
Palisandro	Jacaranda mimosifolia
Roble amarillo	Tecoma stans
Palmera de cola de pescado	Caryota urens
Palmera de Fortune	Trachycarpus fortunei
Palmera de abanico china	Livistona chinensis
Palmera de abanico californiana	Washingtonia filifera
Palmera de abanico mexicana	Washingtonia robusta
Palmera real	Roystonea regia
Palmera de la jalea	Butia capitata
Palmera botella	Hyophorbe lagenicaulis
Palmera amarilla	Chysciliidocarpus lutescens
Palmera de Cunningham	Archontophoenix cunnighamiana
Palmera del senegal	Phoenix reclinata
Yuca gigante	Yuca elephantipes
Yuca, bayoneta española	Yuca aloifolia
Árbol coral	Erythrina crista- galli
Árbol coral	Erythrina caffra
Árbol del amor	Cercis siliquastrum
Árbol de la seda	Albizia julibrissin
Acacia de hojas azules	Acacia saligna
Membrillero	Cydonia oblonga
Nispero	Eryobrotia japónica
Ciruelo- cerezo	Prunus insititia
Albaricoquero	Prunus armeniaca
Taray catina	Tamarix ramosissima
Árbol de Júpiter	Lagerstroemia indica
Aligustre	Ligustrum lucidum
Papaya	Canca papaya
Galán de noche	Cestrum nocturnum
Dipladenia	Mandevilla suaveolens Mandevilla. laxa
Glicinia	Wisteria sinensis
Pasionaria	Passiflora caerulea
Madreselva	Lonicera japónica Lonicera peryclimenum
Jazmín blanco	Jasminum officinalis
Rosales	Rosa sspp
Buganvilla	Bougainvillea híbrida
Hierba luisa	Lippia triphylla
Cica	Cyca revoluta
Lantana	Lantana camara

AV.5. Áreas verdes del campo de golf.

Los criterios generales de selección de especies han sido estudiados en detalle para asegurar la implantación de áreas verdes con bajo consumo de agua, con especies en parte autóctonas y en parte foráneas y, sobre todo, con plantas que son capaces de soportar la salinidad en el suelo, ya que el campo de golf se instala en parte sobre los antiguos suelos de las salinas de Guardias Viejas.

Las áreas verdes dentro de campos de golf deben utilizar en un noventa por ciento (90%) de La superficie a las especies que se detallan a continuación, quedando un margen de un diez por ciento (10%) para libre configuración con otras especies diferentes. En cualquier caso, las especies que se incluyan dentro del margen de libre configuración requerirán autorización expresa del ayuntamiento y, además, deben ser capaces de soportar la salinidad en el suelo.

Nombre común	Nombre en latín
Algarrobo	Ceratonia siliqua
Taraje	Tamarix canariensis Tamarix boveana Tamarix gallica Tamarix africana
Pino carrasco	Pinus halepensis
Álamo blanco	Populus alba
Higuera	Ficus carica
Palmera datilera	Phoenix dactylifera
Palmera canaria	Phoenix canariensis
Palmera de la jalea	Butia capitata
Palmera de Fortune	Trachycarpus fortunei
Palmera de abanico china	Livistona chinensis
Palmera de abanico californiana	Washingtonia filifera
Palmera de abanico mexicana	Washingtonia robusta
Pino de pisos	Araucaria heterophylla
Pino piñonero	Pinus pinea
Árbol del amor	Cercis siliquastrum
Acacia de hojas azules	Acacia saligna
Taray catina	Tamarix ramosissima
Eucalipto	Eucalyptus camaldulensis
Árbol del paraíso	Elaeagnus angustifolia
Granado	Punica granatum
Árbol de Júpiter	Lagerstroemia indica
Aligustre	Ligustrum lucidum
Falso pimentero	Schinus molle
Drago	Dracanea draco
Yuca gigante	Yuca elephantipes
Yuca, bayoneta española	Yuca aloifolia
Lentisco	Pistacia lentiscus
Acebuché	Olea europaea var. sylvestris
Palmito	Chamaerops humilis
Salado	Atriplex halimus
Azufaifo	Ziziphus jujuba
Cambrón	Lycium intricatum
Retama blanca	Retama monosperma
Mirto, arrayán	Myrtus communis
Romero	Rosmarinus officinalis

Nombre común	Nombre en latín
Pasionaria	Passiflora caerulea
Madreselva	Lonicera japónica Lonicera peryclimenum
Buganvilla	Bouganvillea híbrida
Lantana	Lantana camara
Gramma	Cynodon dactylon
Cañuela	Festuca arundinacea
Gramón, hierba de San Agustín	Stenotaphrum secundatum
Ballico, césped inglés	Lolium perenne
Kikuyu	Pennisetum clandestinum
Gramma marina	Elymus farctus

AV.6. Áreas verdes del canal de remo y arroyo de Matagorda.

Las áreas verdes asociadas al canal de remo tienen una influencia directa de las aguas salinas al mezclarse el agua de mar que se introducirá por bombeo con el afloramiento del acuífero superior central, por lo que las especies a implantar deben ser capaces de soportar estas sustancias en el suelo. De igual forma, en el arroyo de Matagorda la salinidad del suelo es importante, pero se vería incrementada por una evacuación de agua del canal de remo en caso de emergencia, por lo que las especies a utilizar en el acondicionamiento del arroyo también deben ser capaces de soportar aguas con fuerte concentración de sal en el suelo.

Los criterios fundamentales, además de los generales, es la utilización de especies autóctonas adaptadas a la presencia de grandes cantidades de sal en el suelo y al mismo tiempo de agua permanente. Para ello se proponen especies que viven en aguas salinas y de otra parte se incluyen otras especies de orla de las anteriores que viven en suelos salinos, pero no en contacto con el agua.

Las especies a introducir en el ámbito de influencia próximo del canal de remo (desde la orilla del agua hasta 5 m de la misma) y en el arroyo de Matagorda son las que se detallan a continuación.

Nombre común	Nombre en latín
Taraje	Tamarix canariensis Tamarix boveana
Salado	Atriplex halimus
Barrilla	Arthrocneum macrostachyum
Junco marino	Juncus maritimus
Carricera, cañota	Phragmites australis
Sosa alacrana	Sarcocornia fruticosa
Sosa jabonera	Sarcocornia perennis alpini
Sosa prima, almajo	Suaeda vera

De manera exclusiva en el canal de remo, y como orla de las especies anteriores se pueden añadir, además, otras como las de la siguiente tabla.

Nombre común	Nombre en latín
Algarrobo	Ceratonia siliqua
Lentisco	Pistacia lentiscus
Cambrón	Lycium intricatum
Tomillo moro	Frankenia corymbosa
Albardín	Lygeum spartum
Gramma	Cynodon dactylon
Gramma marina	Elymus farctus

AV.7. Vegetación para desmontes y terraplenes a restaurar.

Las particulares condiciones ecológicas que suponen los terraplenes y desmontes requieren la utilización de especies muy bien adaptadas al medio para garantizar su supervivencia. Son especies silvestres que pertenecen en su totalidad a la serie de los artales que no necesitarán cuidados posteriores y mejorarán las condiciones naturales de estos medios alterados.

Para ello se utilizarán las especies de la tabla adjunta o bien cualquier otra que pertenezca a la serie de los artales. No se admitirán especies vegetales foráneas al ámbito almeriense occidental.

Nombre común	Nombre en latín
Azufaifo	Ziziphus lotus
Acebuché	Olea europaea var. sylvestris
Cambrón	Lycium intricatum
Palmito	Chamaerops humilis
Salado	Atriplex halimus
Lentisco	Pistacia lentiscus
Orobal	Withania frutescens
Salaera	Salsola oppositifolia
Cornical	Periploca laevigata
Hiniesta	Genista spartoides subsp. murcica
Esparto	Stipa tenacissima
Romero	Rosmarinus officinalis
Ajedrea	Satureja obovata
Efedra	Ephedra fragilis
Matagallos	Phlomis purpurea subsp. almeriensis
Albardín	Lygeum spartum
Escobilla	Salsola genistoides
Jarilla	Helianthemum almeriense
Albaida	Anthyllis terniflora
Tomillo de invierno	Thymus hyemalis
Alcaparra	Capparis spinosa

AV.8. Especies de uso restringido.

La frecuencia con que se introducen en los jardines a especies vegetales cuyo polen genera importantes procesos alérgicos en la población hace necesario reducir el número de pies para garantizar la salud de los ciudadanos. Por esta razón, las especies que se relacionan en la tabla siguiente no podrán instalarse con densidades mayores a diez (10) pies de planta por hectárea. En el caso particular de los cipreses y araar esta restricción es total cuando se pretenda utilizar para setos y pantallas.

Nombre común	Nombre en latín
Olivo	Olea europaea var europaea
Cipreses	Cupressus spp (todas las especies del género)
Araar, ciprés de Cartagena	Tetraclinis articulata
Plátano de paseo	Platanus spp (todas las especies del género)

Nombre común	Nombre en latín
Morales, moreras	Morus spp (todas las especies del género)
Casuarinas	Cassuarina spp (todas las especies del género)
Salsola	Salsola spp (todas las especies del género)

AV.9. Especies prohibidas para su uso en jardinería.

Existe un nutrido grupo de especies vegetales que están generando problemas ambientales relacionados con la salud humana y con la competencia ecológica con las especies silvestres.

Es obligado, pues, prohibir el uso de estas especies en todo el ámbito de esta ordenanza.

a) Especies invasoras.

Siguiendo las directrices establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en relación con las especies exóticas invasoras se prohíbe la tenencia o implantación de las especies que se exponen en la siguiente tabla.

Nombre común	Nombre en latín
Árbol del cielo	Ailanthus altissima
Uña de león	Carpobrotus edulis
Uña de gato	Disphyma crassifolia
Plumero, hierba pampera	Cortadeira spp.
Correquetepillo	Tradescantia fluminensis
Rabogato	Pennisetum setaceum
Jacinto de agua	Eichhornia crassipes
Lechuga de agua	Pistia stratiotes
Caulerpa o Alga asesina	Caulerpa taxifolia

b) Especies tóxicas.

Las especies que se detallan a continuación son de un alto poder tóxico y pueden generar daños irreversibles sobre el sistema nervioso o la muerte de una persona con dosis relativamente bajas de material vegetal, por lo que quedan prohibidas en cualquier ámbito (público o privado) en el que se pretendan instaurar.

Nombre común	Nombre en latín
Daturas, hierbas del diablo	Datura spp (todas las especies del género)
Ricino	Ricinus communis
Adelfa, baladre	Nerium oleander
Cinamomo	Melia azedarach
Tejo	Taxus baccata
Planta del tabaco, gandul y otras	Nicotiana spp (todas las especies del género)
Solano	Solanum spp (sólo las especies de jardinería del género)

c) Especies muy espinosas.

La capacidad de algunas especies leñosas para generar grandes espinas en su tronco pueden generar graves heridas a los ciudadanos en caso de contacto accidental, por lo que queda prohibido el uso de las siguientes especies:

Nombre común	Nombre en latín
Espinas de cristo	Gleditsia spp (todas las especies del género)

FP. Especies de fauna prohibidas.

La importación de especies exóticas de fauna en parques públicos y como animales de compañía representa cada vez más un problema ambiental para el ecosistema o la salud humana por la capacidad de reproducción de estas especies en el medio natural.

Por esta razón, y siguiendo las directrices establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en relación con las especies exóticas invasoras se prohíbe la tenencia o introducción de las especies que se exponen en la siguiente tabla.

Nombre común	Nombre en latín
Carpa común	Cyprinus carpio
Gambusia	Gambusia holbrooki
Carpín o Pez rojo	Carassius auratus
Tortuga china de caparazón blando	Pelodiscus sinensis
Galápago Americano o Galápago de Florida	Trachemys scripta elegans
Cotorra Argentina	Myiopsitta monachus
Cotorra de Kramer	Psittacula krameri
Estrilda de Carita Naranja	Estrilda melpoda
Malvasía canela	Oxyura jamaicensis

ORDENACIÓN PORMENORIZADA AVENIDA DE LA COSTA

Sectores de suelo urbanizable ordenado SUO-AC. Avda. de La Costa.

Documentación complementaria.

El presente Documento es parte integrante del PGOU de «El Ejido», con carácter complementario y específico del Suelo Urbanizable Ordenado que se referencia.

Su contenido es:

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- Topográficos
- Geológicos
- Geomorfológicos
- Hidrológicos
- Biológicos

1.2. EL MEDIO URBANO

- Usos y edificaciones existentes
- Infraestructuras existentes

1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

- POTPA
- PGOU

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

- Objetivos
- Propuesta

2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES

- De Ordenación del Sector
- De los Sistemas Generales Asociados
- Urbanización e infraestructuras

2.3. LOS OBJETIVOS DE SOSTENIBILIDAD

2.4. PROPUESTAS PARA EL TRÁFICO

2.5. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

3. ORDENANZAS

3.1. DISPOSICIONES GENERALES

3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN

4. DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

4.1. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

4.2. DIVISIÓN SISTEMÁTICA DEL SUELO

4.3 .PLAN DE ETAPAS

5. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

6. ANEXOS

I- CRITERIOS DE DISEÑO Y UTILIZACIÓN DE ESPECIES EN LOS ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR

ALINEACIONES Y RASANTES

1. Memoria informativa.

1.1. Características físicas.

• Topográficos.

El ámbito de actuación de la Avenida de la Costa comprende como límite al Norte la Autovía A-7, a la altura de la salida de la autovía hacia la carretera autonómica A - 389 que une El Ejido con Almerimar. Al sur el límite es la carretera autonómica AL- 9006 que une Matagorda con San Agustín, a la altura de la rotonda de Almerimar. Los límites al Este y Oeste, serían 350 metros a cada lado de la A-389 que es el eje de la Avenida de la Costa.

La topografía es llana, aunque ligeramente basculada hacia el oeste, sobre todo desde el centro hacia el norte, es decir, va ganado ligeramente altura desde el oeste hacia el este. Asimismo presenta algún badén, sobre todo en la parte central ya que en esta zona tiene menor altura, alrededor de 60-65 metros de altura, mientras que en la zona Norte y en la zona Sur tiene una media aproximada de alrededor de 80 metros de altura. Aún así las diferencias de altura son prácticamente insignificantes con lo que se puede concluir que la Avenida de la Costa es una zona eminentemente llana.

• Geológicos.

La práctica totalidad de los terrenos donde se encuentra ubicada la Avenida de la Costa corresponde a los altiplanos de antiguas terrazas marinas. Desde el punto de vista geológico se ubica sobre dominios cuya litología están representadas por margas, limos, arenas, conglomerados y calcarenitas. Estos materiales conforman las unidades Terciarias y Cuaternarias, depositadas después de la formación de la Cordillera Bética.

El registro estratigráfico se compone fundamentalmente de la siguiente unidad, siguiendo un orden cronológico:

Sedimentos Pliocenos del Campo de Dalías. Esta unidad, ocupa una extensión importante dentro del Campo de Dalías, sobre todo su sector más occidental. Concretamente aflora, al sur del núcleo de El Ejido y el norte de la Ensenada de San Miguel.

Se trata de materiales marinos depositados durante un periodo de tiempo en el que el mar invadía el actual Campo de Dalías, y cuya línea de costas se situaba al pie del relieve de Sierra de Gádor, que ya estaba emergido. En el caso de las facies margosas, la profundidad de depósito se estima en más de 60 m, en el caso de las facies de tránsito los 30 a 60 m, y por último, en las calcarenitas, a profundidades de entre 5 a 30 m.

Desde el centro hacia el sur hay calcarenitas y desde el centro hacia el norte conos de deyección y aluviales, y en el sector noroccidental, estas dos zonas pertenecen al neógeno y cuaternario. Justo en el extremo hay una zona de mármoles, calizas y dolomías pertenecientes al complejo Alpujárride.

• Geomorfológicos.

Desde el punto de vista geomorfológico la zona de estudio incluye un conjunto de sistemas morfodinámicos, que incluye:

Sistema litoral. Prácticamente la totalidad del Campo de Dalías representa una gran plataforma de abrasión marina cuaternaria, que corta de forma escalonada materiales pliocenos. Dentro de la plataforma se han identificado cuatro niveles correspondientes a antiguas playas coronadas por niveles conglomeráticos muy cementados y líneas de acantilados muertos. Estos niveles han sido intensamente afectados por la neotectónica.

nica. En el sector costero, existe una playa de sedimentos finos que el viento transporta y deposita formando un cordón de dunas que se adentran hacia tierra. También se han desarrollado flechas litorales, como la desarrollada en Punta Entina, la cual se formó relativamente reciente, hace unos 7.500 años.

Sistema fluvial, que representa el conjunto de cursos de dirección N-S que discurren desde el sector meridional de Sierra de Gádor y alcanzan la llanura donde continúan formando ramblas. Este cambio en la topografía ha permitido la formación de conos de deyección que ocupan una franja extensa al sur del macizo.

Conocidos los principales sistemas geomorfológicos del sector seleccionado, a continuación se procede a la identificación de las áreas activas desde el punto de vista morfodinámico, así como los procesos que actúan.

Las características geomorfológicas propias de cada sector van a dar como resultado diferentes respuestas morfogenéticas ante la acción de cualquier proceso. Teniendo en cuenta esto se llegan a diferenciar áreas que presentan un comportamiento morfodinámico diferente. Son:

Sectores estables: quedan recogidos bajo este concepto aquellos sectores en los que la morfodinámica es moderada, es decir, tan sólo se produce la erosión de áreas muy puntuales. Quedan incluidas en este grupo el sector de Campo de Dalías cubierto por los invernaderos.

Sectores poco estables: Corresponde a todas aquellas áreas que quedan descubiertas de vegetación, por lo que están sometidas a la acción de agentes naturales y antrópicos. El grado de inestabilidad es variable de unos puntos a otros. Estas zonas coinciden con las zonas de sobre-excavación.

Se observa que el proceso que mayor efecto produce es la erosión.

- Hidrológicos.

El sector de la Ensenada de San Miguel- Enlace El Ejido y el sector de San Agustín, ambas incluidas en el Campo de Dalías, pertenecen al Subsistema Sur de Sierra de Gádor- Campo de Dalías, uno de los tres componentes del Sistema de Sierra de Gádor y Cuencas Marginales. Resumidamente, el contexto geológico de la llanura corresponde a un sustrato paleozoico-triásico alpujarrides (manto de Gádor, inferior, y manto de Félix, superior) que afloran en superficie en el macizo de Sierra de Gádor, y en el profundidad, es decir, en el propio campo y en el mar, es hundido bajo una potente cobertera mioceno-pliocena y cuaternaria, que rellena la fosa. La litología y la estructura tectónica de la zona han provocado la individualización del éste subsistema en cinco acuíferos principales, que actúan de forma independiente. La localización de las zonas de estudio las incluye en dos acuíferos: el Acuífero Inferior Occidental (AIO) y el Acuífero Superior Central (ASC).

- Biológicos.

En cuanto a la vegetación y usos del suelo, la mayor parte de la zona está ocupada por invernaderos, existiendo una zona de artales al norte de la Avenida, siendo el resto suelos desnudos y sin vegetación y alguna nave industrial. Hay también en el norte una pequeña zona de tomillar, que correspondería a vegetación climática.

En el caso de los altiplanos la vegetación originaria de estos terrenos fueron bosques de matorral espinoso dominado por especies de artos, junto con especies de matorral de escaso porte.

Tanto los ambientes litorales, como los altiplanos y el acor intermedio fueron muy deteriorados en las décadas pasadas por la proliferación de cultivos bajo plástico, de extracciones mineras y de construcciones y equipamientos turísticos, lo que ha relegado al medio natural hasta una mínima expresión de lo que fue antaño.

Se ha configurado así una zona de singular interés ambiental pero que ha sido deteriorado hasta extremos que la hacen prácticamente de escaso valor ambiental.

1.2. El medio urbano.

- Usos y edificaciones existentes

La mayor parte de las edificaciones existentes son invernaderos, que ocupan una superficie importante del ámbito de actuación. Tras los invernaderos, predominan los suelos desnudos y sin vegetación, así como las construcciones humanas. Las construcciones humanas son sobre todo naves industriales, aunque hay que destacar al Norte el Hospital Comarcal del Poniente Almeriense, y el centro comercial del COPO.

- Infraestructuras existentes.

La principal infraestructura existente en la Avenida de la Costa, lo constituiría la propia A- 381 en torno a la carretera A- 389, que conecta Almerimar con El Ejido. Esta vía es de dos carriles por sentido, con calzadas de servicio e intersecciones a nivel resueltas mediante glorietas, recorre la zona objeto de actuación de Norte a Sur. Hay que destacar también a la Autovía A- 7, que pese a poseer mayor jerarquía dentro de las vías de comunicación, sólo afecta a nuestro ámbito en su borde Norte.

En lo que respecta a las infraestructuras de abastecimiento, junto a la A- 381, al oeste de la misma, hay una tubería de abastecimiento de agua potable, que sirve a todas las actividades actualmente instaladas en la Avenida de la Costa. Junto al límite Sudoeste del ámbito de actuación, pasa una tubería procedente del depósito de Almerimar, que abastece a dicha urbanización.

1.3. Determinaciones del planeamiento de rango superior.

- Determinaciones del planeamiento de rango superior POTPA.

El eje viario «El Ejido-Costa» es determinado como de 1er Orden en el POTPA que establece además una serie de propuestas de gran importancia en el Territorio.

- Crea una reserva de Uso para Equipamientos Comarcales en el entorno del Hospital que se sitúa al Norte de esta vía y próximo al núcleo de «El Ejido» y en la intersección con la A- 7 en coherencia con la función de Centro Comarcal que el Planeamiento le asigna.

- Señala como Suelo Estratégico de carácter Terciario Industrial el Cruce de esta vía (A.369) con el Vial Intermedio de nueva creación. Con objeto de satisfacer las demandas de suelo para usos complementarios de las actividades agrícolas y turísticas.

- Determinaciones del planeamiento de rango superior PGOU

El PGOU clasifica estos suelos como Suelo urbanizable Ordenado (S.U.O.) con las siguientes características:

- Se asigna la Calificación Global de Usos Terciarios e Industriales que la Ordenación Pormenorizada desarrolla en tres calificaciones correspondientes a los diferentes usos e intensidades que se determinan para cada Suelo.

Todo el ámbito de Suelo, se incluye en un Área de Reparto, denominada A.R.AC.1. con un Aprovechamiento Medio de 0,78639 ua/m².

- Se divide el ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado en 11 Sectores de Planeamiento que constituirán las correspondientes Unidades de Ejecución.

- Los Sectores tienen adscritos tres Sistemas Generales para la obtención del Suelo correspondiente a:

- Sistema del Vial Intermedio del POTPA.

- Sistema de Espacios Libres de Protección de Artos.

- Sistema de Equipamiento Comunitario Comarcal.

- Los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado incluyen en sus ámbitos Suelos clasificados por el PGOU como Suelo Urbano No Consolidado no incluido en la Unidad de Ejecución; cuyo régimen es el establecido para esta clase de Suelo por el art. 55 de la LOUA Corresponden a instalaciones en Suelo No Urbanizable. Incluye el suelo afecto a la edificación, conforme a la Licencia Municipal.

- El PGOU establece el trazado de un Transporte público de Plataforma fija de enlace entre el Núcleo de El Ejido y la Avenida de la Costa, cuyos suelos se obtienen mediante cesión de los correspondientes Sectores.

2. Memoria justificativa y descriptiva.

2.1. Justificación de las propuestas.

• Objetivos.

En el proceso de la Revisión del PGOU que tiene por objeto la clasificación como Suelo Residencial Turístico, la totalidad de la Ensenada de San Miguel no ocupada por Almerimar y Ejido Beach, adquiere un papel relevante el eje viario «El Ejido-Costa» ya determinado como de 1er Orden en el POTPA y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

El POTPA establece además una serie de propuestas de gran importancia en el Territorio:

- Crea una reserva de Uso para Equipamientos Comarcales en el entorno del Hospital que se sitúa al Norte de esta vía y próximo al núcleo de «El Ejido» y en la intersección con la A-7 en coherencia con la función de Centro Comarcal que el Planeamiento le asigna.

- Señala como Suelo Estratégico de carácter Terciario Industrial, el cruce de esta vía (A-369) con el Vial Intermedio de nueva creación. Con objeto de satisfacer las demandas de suelo para usos complementarios de las actividades agrícolas y turísticas.

Esta vía, recientemente desdoblada, es por tanto, un eje que tendrá un papel decisivo en el funcionamiento de este territorio y el objeto de su clasificación y ordenación como Suelo Urbanizable Ordenado.

El potencial de demanda de suelos que genera la relación entre el núcleo de El Ejido y los Suelos turísticos de la Ensenada de San Miguel, se incentiva a su vez con la situación de los Equipamientos Comerciales en su extremo Norte y la de suelos estratégicos Terciarios Industriales en su zona central, coincidiendo en la intersección con el vial intermedio.

Se clasifica como suelo urbanizable una banda de 500 m aproximadamente paralela a la vía existente, que se sitúa en su eje. Coincide sensiblemente la delimitación con la estructura catastral y el viario existente en la zona de invernaderos.

• Propuesta.

La estructura viaria se configura con cuatro nuevas vías que discurren en sentido norte-Sur, enlazadas transversalmente por un viario que coincide con las rotondas existentes, configurando ordenaciones en anillo que dan unas condiciones óptimas de accesibilidad y fluencia.

Este sistema viario sirve de soporte para la división del Suelo en Manzanas o Unidades Básicas sobre las que se asignan las diferentes calificaciones pormenorizadas.

- Las Unidades Básicas con fachada al eje principal, se califican para usos de Actividades, comprendidas en un ámbito restringido de usos y un mayor índice de edificabilidad.

- Las Unidades Básicas situadas a testero de la anterior y con acceso desde las vías de nueva creación, se califica para Actividades económicas en un nivel más amplio y con menor índice de edificabilidad.

- Las Unidades Básicas situadas en linde con el suelo agrícola de invernaderos, configurada con viario de nueva creación, se destina a Usos Industriales- Agropecuarios sin limitación. Es la indicada para las actividades más ligada a la actividad agrícola.

Con esta graduación de Usos e intensidades, se quiere cualificar el territorio, propiciando la creación de una fachada principal a la Avenida de la Costa, donde edificios y actividades con un mayor coste de suelo, aporten una imagen de calidad. Se desplazan los usos de un impacto menos cualificado a la parte posterior del ámbito.

Con esta especie de «Ciudad Lineal» de Actividades económicas, se enlazan los dos núcleos principales del Término Municipal, donde además, se integran por determinación del Planeamiento Territorial, la ampliación de los Equipamientos Comarcales, la creación de Suelos Estratégicos de carácter Terciario e Industrial, y el enlace con la vía más importante de articulación del Territorio del Poniente Almeriense.

Se propone, a través de las Ordenanzas, la cualificación urbana de esta vía, que deberá presentar una fachada a la Avenida con secuencia y ordenación propia de una urbe.

También se hace imprescindible establecer un sistema viario que preste fluidez y seguridad a los flujos de tráfico y transporte existentes y de nueva creación, y plantear una diversificación de medios de transporte público –metro ligero y privado carril bici-.

2.2 Descripción de las determinaciones.

- De Ordenación del Sector.

Como ya se ha expuesto, se estructura el Sector en varias bandas de suelo delimitadas por cinco viales, en dirección Norte-Sur, que vienen a delimitar las distintas Ordenanzas, graduando la intensidad y calidad de uso desde el eje hasta el borde. Se dispone un viario transversal que enlaza los anteriores y establece la delimitación de los sectores. Las intersecciones entre las distintas vías, se realizan mediante rotondas. La intersección con el vial intermedio, se propone a distinto nivel, mediante la de depresión del mismo.

Los sistemas locales de espacios libres y equipamientos se distribuyen a lo largo de todo el eje, situándoles en zonas de fácil accesibilidad y configurando vacíos que relacionan visualmente el territorio colindante con la vía principal.

Conforme a las determinaciones del POTPA, se delimitan dos Sistemas Generales que se adscriben a este suelo urbanizable:

- Equipamiento Comarcal, en el entorno del Hospital, viabilizando su ampliación a la instalación de otros usos necesarios.

- Espacios libres, configurando un parque en la parte central de la vía donde se produce la intervención con el vial intermedio.

- Se delimita además, un Sistema General de Espacios Libres, adscrito a los Sectores de Planeamiento en el borde Norte colindante con la A.7, cuyo objeto es la obtención de Suelo Público y la protección y regeneración de la colonia de Artos existente en esa zona.

Se reconocen los suelos edificados o con actividades, que se incorporarán al proceso como suelos urbanos no consolidados en las condiciones ya expuestas anteriormente.

- Calificación y Usos.

La calificación del Suelo Urbanizable es el resultado de la pormenorización del Uso Global que la Revisión del PGOU asigne a la Avenida de la Costa Terciario-Industrial (Actividades Económicas).

Esta pormenorización, se realiza para los objetivos señalados como integrantes de la propuesta y son:

Actividades Económicas AE- AC.1.

Situadas en la fachada de la Avenida de la Costa, con un fondo de 100 m. desde la misma, está destinada a contener usos y actividades en un segmento limitado a la mayor calidad, tecnología e imagen. Se le asignan las mejores condiciones de Ordenación en consonancia con el mayor coste de repercusión de suelo.

Actividades Económicas AE- AC.2.

Situadas colindando con las anteriores y dando fachada al viario de nueva creación, admite un espectro de usos más amplio que el anterior y una menor edificabilidad.

Actividades Económicas AE- AC.3.

Situadas entre dos vías de nueva creación, que les separan en un caso de la Ordenación anterior y en otro del Suelo No Urbanizable ocupado por los invernaderos, admite la totalidad de los usos previstos en el PGOU

Suelos Urbanos No Consolidados.

Mantienen sus condiciones actuales, establecidos en la correspondiente licencia Municipal. Su sustitución o transformación, supondrá la adaptación a las Ordenanzas previstas para estos ámbitos no incluidos en Unidad de Ejecución.

- Urbanización e Infraestructuras.

Las determinaciones en cuanto a Urbanización e Infraestructuras, se atienden a dos planteamientos esenciales:

- La adecuación al Medio.

Las secciones de viario, el tratamiento de los suelos y los espacios públicos, la implantación del mobiliario urbano, los niveles y formas de alumbrado, etc., se han definido para su adaptación y adecuación al paisaje autóctono original, distanciándose de las pautas seguidas por las actuales urbanizaciones. En el convencimiento de que estas condiciones darán como resultado unos espacios de gran singularidad y atractivo.

Se limitarán al máximo la utilización de materiales artificiales, asfaltos, pavimentos y de espacios vegetales ajenos a la zona.

- La sostenibilidad.

Como directriz proyectual, se determina la utilización de energías renovables; la rentabilidad del ciclo del agua, las medidas contra la contaminación acústica, la potenciación de los modos limpios de accesibilidad y transporte, etc.

A continuación se describen las propuestas respecto de las infraestructuras y servicios urbanos previstos para el desarrollo urbanístico de la zona.

Red de abastecimiento.

El suministro se realizará desde la conducción de 350 mm que discurre por la avenida y que está conectada por dos puntos a la red general:

1. En su extremo norte conectará con el nuevo Anillo Sur.
2. Por su extremo sur conectará con la conducción proveniente de los depósitos de regulación.

La red de abastecimiento es una red mallada que tiene como arteria principal la antes descrita. El resto de las conducciones secundarias de la malla tendrán diámetros entre 150 y 200 mm

Las tuberías serán de fundición dúctil. Se disponen también válvulas de corte para sectorizar la red e hidrantes. Se prevé la colocación de ventosas y desagües en los puntos de la red donde así se requiera para garantizar el correcto funcionamiento de la misma.

El cálculo de la demanda urbana se hace en base a las siguientes consideraciones:

1.493.665 m² comercial- industrial x 2 l/m²/día 2.987 m³/día.
Total 2.987 m³/día

Se ha considerado un coeficiente de consumo en punta igual a 2,4. También hay que incluir el caudal instantáneo para los hidrantes contra incendios:

$$Q = 1000 \text{ l/min (durante 2 horas).}$$

Red de saneamiento.

La red principal de saneamiento, que es separativa de la de pluviales, coincide con el viario estructurante y será de diámetro 400 mm, de forma que pueda evacuar las aguas residuales de la zona. El resto de colectores secundarios tendrán diámetros en torno a los 300 mm La longitud total de la red es de unos 22.900 m La pendiente mínima de todos los colectores será del 0,5%.

Se proyecta un colector de 500 mm que parte de la estación de bombeo y conduce las aguas residuales hasta la depuradora de la Cañada de Ugijar.. La estación de bombeo que impulse las A.R. hasta la EDAR deberá proporcionar, al menos, un caudal de unos 100 l/s y una altura manométrica de unos 20 mca.

Para el cálculo se toma una dotación de 2/3 de la dotación de abastecimiento.

Red de pluviales.

Como ocurre en otros núcleos del municipio, se ha optado por el diseño de una red separativa para la conducción y desagüe de las aguas de lluvia.

La superficie de la cuenca que afecta a la zona es prácticamente la de la zona en sí, unos 3 km² por tanto, el riesgo de inundación es bajo, salvo en los puntos más bajo de la avenida

donde se concentrarán las aguas por ser zona endorreica. Para evitar esto se ha diseñado una red de colectores que recogerán todas las aguas pluviales conduciéndolas al punto de menor cota del sector, y de aquí hasta el punto de vertido en una antigua cantera que linda con la EDAR.

El escoger este punto de vertido se debe a la propia morfología del terreno que hace que esta zona sea una cuenca endorreica, por lo que se ha buscado un punto de gran capacidad cercano a la avenida. Otra opción sería evacuar las aguas al mar mediante un colector de varios kilómetros, algo que nos parece una solución de un alto coste económico.

La red de colectores que coincide con el trazado del viario estructurante, tiene radios comprendidos entre 400 y 500 m El colector final tendrá un diámetro de 800 mm

Red de riego.

Para el riego de zonas verdes y campos de golf se proyecta una red de conducciones separativa de la de abastecimiento, para que se puedan usar las aguas tratadas procedentes de la depuradora.

La alimentación de la red vendrá del antiguo depósito «Almerimar», reformado y ampliado para este nuevo uso. Las conducciones seguirán la traza del viario estructurante llegando a las zonas verdes. Los diámetros de las tuberías estarán en torno a 200 mm

Energía eléctrica.

La alimentación eléctrica del Sector se proyecta desde la nueva Subestación a instalar en el lado oeste de la Avda. de la Costa, a la altura del Centro Comercial Copo. La distribución se proyecta mediante una serie de anillos de distribución para la alimentación de los Centros de Transformación previstos. La tensión de alimentación será de 20 kV.

El cálculo de la demanda y del número de Centros de Transformación necesarios es el siguiente:

$$1.493.665 \text{ m}^2 \text{ comerc- industr.} \times 50 \text{ W/m}^2 = 74.683 \text{ kW.}$$

$$76.823 \text{ m}^2 \text{ equip.} \times 25 \text{ W/m}^2 = 1.920 \text{ kW.}$$

$$\text{Alumbrado público} = 500 \text{ kW.}$$

$$\text{Total} = 77.103 \text{ kW.}$$

Los Centros de Transformación, cuyo emplazamiento es orientativo, serán de 2x630 kW, con lo que tendremos un total de centros de: 77.103 kW / 2x630 kW = 61 C.T.

Los circuitos de media tensión estarán formados por tres conductores de 240 mm² unipolares de aluminio RHZ1 21/20 KV cuya intensidad máxima admisible es de 415 Amperios, a la que aplicándole el coeficiente por ir bajo tubo la intensidad máxima sería:

$$415 \text{ A} \times 0,8 = 332 \text{ A.}$$

La potencia que puede transportar un circuito es de: $S = 1,73 \times 20.000 \times 332 = 11.487 \text{ KVA.}$

Por lo tanto el número de centros de transformación que se pueden alimentar mediante un circuito es:

$$2 \times 11.487 / 1.260 = 18 \text{ centros de transformación (por ir en anillo).}$$

De esta manera se pueden formar 4 grandes anillos que distribuyan la energía eléctrica.

Red de gas natural.

El Ayuntamiento de El Ejido dispone de un proyecto de ejecución de gasificación del núcleo de El Ejido, incluyendo una conducción en media presión que siguiendo la Avda. de la Costa llegaría hasta Almerimar.

Desde esta conducción se podría abastecer a una futura red de gas natural para las actividades de la Avenida de la Costa.

Telecomunicaciones.

Para esta infraestructura se creará una red que siga el trazado de los viales públicos de manera que alcance a todos los puntos de la zona.

El origen de la distribución está pendiente de los estudios de los distintos operadores de la zona.

2.3. Los Objetivos De Sostenibilidad.

Se han establecido como objetivos concretos para integrar la actuación en los parámetros de la sostenibilidad, los siguientes:

- Incremento y mejora de los espacios libres, abordando su ordenación espacial desde la óptica de su consideración como elementos para vertebrar formal y funcionalmente el territorio, desempeñando, no sólo una función paisajística, sino también ecológica.

- Gestión de la demanda y diversificación de la oferta de los recursos hídricos con criterios de sostenibilidad, avanzando en frentes paralelos, orientados, por un lado a garantizar la sostenibilidad de la oferta, y por otro a gestionar de forma ecoeficiente el uso del recurso (ordenanzas de eficiencia hidráulica)

- Fomento de la ecoeficiencia, en el consumo de recursos primarios, en particular el agua y la energía, basada en uso racional de estos recursos en la edificación y urbanización, reduciendo a límites sostenibles su consumo, y consiguiendo, que una parte del mismo proceda de fuentes renovables.

- Movilidad sostenible, adoptando como solución de transporte metropolitano para la conexión con el núcleo de El Ejido y los núcleos turísticos costeros, la infraestructura de metro ligero.

- Adecuación de los servicios urbanos al entorno.

2.4. Propuestas para el tráfico.

Características del viario de acceso.

La ordenación del sector Avenida de la Costa se estructura en torno a la carretera A- 389, que conecta Almerimar con El Ejido. Esta vía es de dos carriles por sentido, con calzadas de servicio e intersecciones a nivel resueltas mediante glorietas.

En el Plan de Ordenación del Territorio de Poniente Almeriense está prevista como actuación básica un nuevo vial intermedio, con un trazado que se iniciaría con la antigua carretera nacional en las inmediaciones de Balanegra, pasaría al norte de Matagorda y por el sur de La Mojonera, finalizando al sur de Roquetas donde conectaría con la autovía que conecta el Parador con Roquetas.

Esta vía enlazará con la A- 389 prácticamente en el centro del Sector Avenida de la Costa, por lo que en el futuro la conexión del sector con el entorno se realizará a través de estas vías.

Para el cálculo de viajes atraídos para los usos previstos en la nueva ordenación de la Avenida de la Costa se aceptan los siguientes ratios:

Industrial: 4 viajes de coche (E+S) / 100 m² de techo
 Terciario industrial: 8 viajes de coche (E+S)/100 m² de techo
 Terciario comercial: 30 viajes de coche (E+S)/100 m² de techo
 Índices de generación adoptados
 Terciario industrial: 10 viajes de coche/100 m² techo
 Industrial Grado 2 y Agropecuario: 5 viajes de coche/100 m² techo
 Terciario Comercial: 30 viajes de coche/100 m² techo
 El Sector Avenida de la Costa atraerá 70.936 viajes de coche (E+S) diarios, con el siguiente reparto:
 - 8 • = 32.506 viajes de coche (E+S) diarios.
 - 4 • = 22.433 viajes de coche (E+S) diarios.
 - 30 • = 15.997 viajes de coche (E+S) diarios.

Distribución espacial.

Para el cálculo del impacto en el viario de acceso derivado de los usos previstos en el sector se acepta:

Viajes internos al Sector: 10% 7.094 viajes

Viajes externos: 90% 63.842 viajes

Hacia Almerimar (A- 389) 10% 6.384 viajes

Hacia El Ejido (A- 389) 40% 25.537 viajes

Hacia el Oeste (nuevo vial intermedio) 25% 15.960 viajes

Hacia el Este (nuevo vial intermedio) 25% 15.961 viajes

Impacto en el viario

En la estimación del impacto, derivado del desarrollo de los usos previsto para la Avenida de la Costa, en su viario de acceso, se acepta:

La demanda atraída por los usos industriales previstos en el Sector Avenida de la Costa, teniendo en cuenta el período estival, será un 75% de la demanda en un día medio.

En la figura adjunta se refleja el tráfico en los accesos a la Avenida de la Costa en un día medio del mes de agosto, derivado de los nuevos usos previstos.

El punto más conflictivo de funcionamiento de este viario se producirá en el tramo final de la A- 389, en el enlace de dicha vía con la A- 7, resuelto mediante un diamante con pesas.

En dicho punto la A- 389 tendrá, una vez desarrollados los sectores de la Avenida de la Costa y Ensenada de San Miguel, un tráfico superior a los 50.000 vehículos, suma de 14.347 veh/día que actualmente la utilizan y los 36.713 veh/día derivados de los nuevos usos, siendo de prever que se alcancen los 60.000 veh/día, teniendo en cuenta el previsible crecimiento de Almerimar no ligado a la Ensenada de San Miguel.

Otro punto conflictivo será el enlace de la A-389 con El Eje Intermedio propuesto el POT del Poniente de Almería.

Este Eje intermedio descargará la A-7 del tráfico de corto y medio recorrido en relaciones con el municipio del El Ejido y actuará de distribuidor del tráfico con origen o destino los sectores de Avenida de la Costa y Ensenada de San Miguel.

Propuestas.

El Sector de Avenida de la Costa, con la creación de cuatro nuevas vías longitudinales, además de la existente ya desdoblada, oferta una sección suficiente para la demanda tanto interna como externa.

Es el enlace con la A-7 el que presenta unos valores de difícil solución, por coincidir además, con la existencia en su entorno del Centro Comercial del «Copo» y el Hospital Comarcal. La Ordenación propone un aumento sensible de la rotonda de enlace, con objeto de alargar los recorridos y facilitar los trenzados, que en cualquier caso, deberá ser definida por la Administración competente.

Otras dos propuestas favorables a la fluidez viaria, es la implantación del metro ligero que con su puesta en servicio, podría tener una importante incidencia en el modo de transporte. Y la Construcción del enlace desdoblado de la A-7 por Matagorda y Guardias Viejas hasta la Ensenada de San Miguel. Sistema General adscrito permitido para su obtención por los nuevos Suelos clasificados.

2.5. Cuadros de características.

A continuación, se incluyen el cuadro resumen de características de todos los sectores del Área de Reparto y la relación ámbitos de suelo urbano no consolidado no incluidos en Unidades de Ejecución y de aquellos otros que se determinan como Fuera de Ordenación por ser incompatibles con esta.

SECTORES	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUP.SECTOR	S.G. ADSCRITO	SUP. EDIFICABLE	SUP. TECHO	SUELO DOTACIONAL	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	VIARIO LOCAL	PLAZAS DE APARCAMIENTOS
		m2	m2	m2	m2t	m2	m2	m2		
A)	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	2.179.469	449.474	1.375.947,00	1.020.713,00	391.213,24	280.508,11	110.705	412.308,76	9.547
SUO-1-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	147.402	131.077	79.612	79.612	21.389,98	14.740,28	6.649,70	46.400,02	891
	AC 1			79.612	79.612					
	AC 2									
	AC 3									
SUO-2-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	306.107	-1.448	198.554	134.903	48.333,57	34.515,00	13.818,57	59.219,43	1.254
	AC 1			44.389	44.389					
	AC 2			67.157	47.010					
	AC 3			87.008	43.504					
SUO-3-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	201.427	31.326	128.731	93.344	33.973,26	24.348,68	9.624,58	38.722,74	827
	AC 1			41.893	41.893					
	AC 2			40.160	28.112					
	AC 3			46.678	23.339					
SUO-4-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	155.390	21.189	89.616	67.652	32.179,54	22.102,72	10.076,82	33.594,46	643
	AC 1			33.046	33.046					
	AC 2			31.604	22.123					
	AC 3			24.966	12.483					
SUO-5-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	208.624	44.101	126.911	96.432	38.606,92	27.981,21	10.625,71	43.106,08	855
	AC 1			46.637	46.637					
	AC 2			48.290	33.803					
	AC 3			31.984	15.992					
SUO-6-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	142.152	55.662	91.346	72.085	23.970,56	16.642,20	7.328,36	26.835,44	607
	AC 1			39.358	39.358					
	AC 2			33.666	23.566					
	AC 3			18.322	9.161					
SUO-7-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	189.816	1.985	122.412	83.640	30.090,44	20.984,00	9.106,44	37.313,56	1.142
	AC 1			30.069	30.069					
	AC 2			36.999	25.899					
	AC 3			55.344	27.672					
SUO-8-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	229.014	64.434	159.786	117.119	36.989,45	26.937,01	10.052,44	32.238,55	926
	AC 1			53.395	53.395					
	AC 2			52.643	36.850					
	AC 3			53.748	26.874					
SUO-9-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	141.331	-2.569	83.636	58.378	31.320,56	22.904,83	8.415,73	26.374,44	680
	AC 1			23.768	23.768					
	AC 2			23.383	16.368					
	AC 3			36.485	18.242					
SUO-10-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	238.289	31.000	157.220	111.423	43.351,24	30.847,85	12.503,39	37.717,76	875
	AC 1			46.087	46.087					
	AC 2			48.852	34.196					
	AC 3			62.281	31.140					
SUO-11-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	219.917	70.717	138.123	106.125	51.007,72	38.504,33	12.503,39	30.786,28	847
	AC 1			65.597	65.597					
	AC 2			21.324	14.927					
	AC 3			51.202	25.601					
TOTAL SECTORES		2.179.469	449.474	1.375.947,00	1.020.713,00	391.213,24	280.508,11	110.705,13	412.309	9.547
B)	SISTEMAS GENERALES	449.473				394.482,23	321.530,60	72.952	54.991,00	0
	S.G. ARTOS	219.605,60				219.605,60	219.605,60			
	S.G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	72.951,63				72.951,63		72.951,63		
	VIAL INTERMEDIO	156.916,00				101.925,00	101925		54.991	
TOTAL ACTUACIÓN INCLUIDOS S.G		2.628.942	449.474	1.375.947,00	1.020.713,00	785.695,47	602.038,71	183.656,76	467.299,76	9.547

Se reconocen por el Plan General como Áreas de Suelo Urbano no consolidado No incluido en Unidades de Ejecución los relacionados en el siguiente Cuadro y cuyo Régimen se incluye en el Cap. 6.4 de la Normativa

Denominación	Enclave	Superficie m ²	Cesiones m ²	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo
SUNC.EX.)	S.U.O. AC-1	60.434		60.434	
SUNC.EX-2	S.U.O. AC-2	46.394	157	46.237	
SUNC.EX-4	S.U.O. AC-3	17.124	1.341	15.783	
SUNC.EX-5	S.U.O. AC-5	5.066		5.066	
SUNC.EX-6	S.U.O. AC-11	50.403		50.403	
SUNC.EX-7	S.U.O. AC-11	30.707	10.233	20.474	(*)
SUNC.EX-9	S.U.O. AC-10	26.801		26.801	
SUNC.EX-11	S.U.O. AC-9	26.837	2.136	24.701	
SUNC.EX-12	S.U.O.AC-7	135.868	5.643	130.225	
SUNC EX-13	S.U.O AC-7	7.067		7.067	
TOTALES		406.701	19.510	387.191	

(*) El aprovechamiento subjetivo conforme a lo establecido en el art. 55 de la LOUA y en el Capítulo VI art. 6.4.2 de la Normativa del Plan General será el 90% del aprovechamiento objetivo.

Las edificaciones e instalaciones situadas en los Sectores de la Avda. de la Costa, que se enumeran a continuación y referenciadas en la Documentación Gráfica se declaran fuera de ordenación e incompatibles con la nueva Ordenación.

DENOMINACIÓN	REFERENCIA
P-3	SUO-3
P-8	SUO-10
P-10	SUO-10

3. Ordenanzas.

3.1. Disposiciones generales.

La Normativa y Ordenanzas del PGOU son de aplicación en el ámbito del Sector de la Avenida de la Costa, excepto en aquellas determinaciones que corresponden a la Ordenación Pormenorizada y Detallada, contenidos en este Documento y que se estructuran en:

Condiciones particulares de edificación.

1. Actividades económicas I. AC.AE- 1.
2. Actividades económicas II. AC.AE- 2.
3. Actividades económicas III. AC.AE- 3.
4. Condiciones de los suelos urbanos no consolidados incluidos en los sectores de la Avenida de la Costa

Condiciones particulares de la urbanización de los distintos sistemas.

3.2. Condiciones particulares de la edificación.

3.2.1. Ordenanza AE.AC.1.

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a contener usos y actividades económicas y productivas en un segmento limitado a las de mayor calidad, tecnología e imagen, que figurarán la fachada principal de la Avda. de la Costa.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado y pormenorizado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizado Ordenado.

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Parcela Mínima.

Se establece como parcela mínima la que cuenta con 5000 m² de superficie y un frente de fachada de 50 m.

Se permite la agregación o división parcelaria en los casos y condiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente.

Mediante Estudio de Detalle se podrán agrupar y ordenar en Unidades independientes conforme a lo dispuesto en la Ordenanza manteniendo en cualquier caso, edificabilidades, retranqueos a vías públicas y colindantes.

Las condiciones que deberán cumplirse en el ámbito de esta Ordenanza AE. AC. 1.

- Superficie mínima de actuación 10.000 m².
- Superficie mínima adscrita a cada unidad independiente 1.000 m².

Alineaciones y Retranqueos.

La separación a vía pública es de 10 m y se considera alineación obligatoria por lo que la edificación situará su fachada en dicha alineación; en al menos un 60% de su dimensión.

La separación a los otros linderos será como mínimo de 5 m, no constituyendo en ningún caso alineación obligatoria.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m².

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Altura y Número de Plantas.

El número máximo de plantas, será de tres (3) sobre rasante y una (1) bajo rasante.

La altura máxima en unidades métricas se fija en 12 m, admitiéndose las naves que adquieran esta altura en una sola planta. Para aquellos que se resuelvan con cubiertas inclinadas, se refiere esta medida al borde de arranque del faldón. Las líneas de cumbrera de las cubiertas quedarán siempre por debajo de 2 m en relación con la altura máxima definida.

Otras determinaciones relativas a alturas se remiten a las Condiciones Generales de la Edificación del PGOU

Condiciones Estéticas.

1. Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas con la siguiente excepción, en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones de la Avenida de la Costa, se prohíbe expresamente:

- Tratamientos de fachada con: Fábricas de ladrillo cerámico, bloque o placas alveoladas o macizas de hormigón o cualquier otro material cuyo acabado o fabricación no sea expresamente para «cara vista».
- Cubiertas de chapa sin tratamiento exterior que evite el brillo.

2. En el espacio libre frontal se ejecutará la plantación de una hilera vegetal o pérgola en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

3. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima 1,50 m, no superando la totalidad del vallado una altura de 300 centímetros.

Condiciones Particulares de Uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- Industrial.
- Almacenamiento.
- Comercial.
- Servicios terciarios.

2. Los usos pormenorizados compatibles son:

- Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.

- El uso hotelero, cuando sea inferior a 25 habitaciones.

3. Los usos pormenorizados incompatibles son los regulados en el PGOU como:

- Incompatibles con el Territorio.
- Incompatibles con el Medio Urbano.
- Incompatibles con las Zonas Residenciales.

Condiciones de Ecoeficiencia

Eficiencia hidráulica.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Economizadores de chorro. En cada contador de agua se instalarán reguladores que garanticen una presión máxima de salida de agua potable de 2,5 kg/cm² durante todos los meses de año.

- Mecanismos de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con limitador del volumen. Las cisternas de los inodoros dispondrán de un volumen de descarga máxima de 6 litros, incorporando un dispositivo que permita regular el volumen de descarga, o un doble sistema de descarga.

- Mecanismos de reducción de caudal de grifos y duchas. En los grifos y duchas se instalarán dispositivos que permitan que para una presión de 2,5 kg/cm² los caudales máximos sean de 8 l/min para los grifos y 10 l/min para las duchas. En los edificios públicos estos mecanismos aplicados a los grifos deberán disponer,, además de temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático que dosifiquen el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro.

- Reutilización de agua de duchas y bañeras (aguas grises). En los hoteles instalará un sistema de reutilización del agua de duchas y bañeras (aguas grises), con objeto de rellenar las cisternas de los váteres. La bajante de aguas grises será única y separada de la de aguas residuales. Conducirá las aguas a una depuradora físico- química y/o biológica compacta que garantizará la depuración del agua, y que estará conectada con una conducción mediante la cual se bombearán las aguas hasta las cisternas. Se deberán prever las partes comunes de los edificios para alojar la depuradora que deberá ser de fácil acceso.

- Queda prohibida la renovación del agua del vaso de las piscinas durante todo el año, con una frecuencia inferior a 3 años, debiendo ésta ser conservada con un correcto mantenimiento.

Eficiencia Energética.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de energía.

- Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los muros.

- Se implantará con carácter obligatorio la Calificación y Certificación de Eficiencia Energética de las edificaciones para verificar las características energéticas de los edificios e instalaciones. Será realizada por una entidad certificadora autorizada.

- Cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, este certificado, que tendrá una validez no superior a 10 años, se pondrá a disposición del propietario y éste lo pondrá a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda.

- Todos los edificios y construcciones con previsión de demanda de agua caliente sanitaria deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas, tanto cubiertas como descubiertas.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60% de la dotación de agua caliente sanitaria estimada en 60 l/persona/día.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Los edificios de los usos y actividades económicas y productivas incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos.

- La potencia mínima a instalar será de 5 kWp/1.000 m² de superficie construida del edificio, con una potencia mínima del inversor de 5 kW.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

3.2.2. Ordenanza AE.AC.2

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a contener usos y actividades económicas y productivas en un segmento de mayor amplitud que la Ordenanza anterior, situándose en el testero de la misma y configurando su fachada posterior.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado y por menorizado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Parcela Mínima.

Se establece como parcela mínima la que cuenta con 5000 m² de superficie y un frente de fachada de 50 m.

Se permite la agregación o segregación parcelaria en los casos y condiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente.

Mediante Estudio de Detalle se podrán agrupar y ordenar en Unidades independientes conforme a lo dispuesto en la Ordenanza manteniendo en cualquier caso, edificabilidades, retranqueos a vía pública y colindantes.

Las condiciones que deberán cumplirse en el ámbito de esta Ordenanza AE. AC. 2.

- Superficie mínima de actuación 10.000 m².

- Superficie mínima adscrita a cada unidad independiente 750 m².

Alineaciones y Retranqueos.

La separación a vía pública es de 10 m y se considera alineación obligatoria por lo que la edificación situará su fachada en dicha alineación; en al menos un 60% de su dimensión.

La separación a los otros linderos será como mínimo de 5 m, no constituyendo en ningún caso alineación obligatoria.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,70 m²/m².

Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 70% para cada una de las plantas sobre rasante incluida la baja.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

Altura y Número de Plantas.

El número máximo de plantas, será de dos (2) sobre rasante y una (1) bajo rasante.

La altura máxima en unidades métricas se fija en 12 m, admitiéndose las naves que adquieran esta altura en una sola planta. Para aquellos que se resuelvan con cubiertas inclinadas, se refiere esta medida al borde de arranque del faldón. Las líneas de cumbrera de las cubiertas quedarán siempre por debajo de 2 m en relación con la altura máxima definida.

Otras determinaciones relativas a alturas se remiten a las Condiciones Generales de la Edificación del PGOU

Condiciones Estéticas.

1. Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas con la siguiente excepción, en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones de la Avenida de la Costa, se prohíbe expresamente:

- Tratamientos de fachada con: fábricas de ladrillo cerámico, bloque o placas alveoladas o macizas de hormigón o cualquier otro material cuyo acabado o fabricación no sea expresamente para «cara vista».

- Cubiertas de chapa sin tratamiento exterior que evite el brillo.

2. En el espacio libre frontal se ejecutará la plantación de una hilera vegetal o pérgola en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

3. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima 1,50 mts, no superando la totalidad del vallado una altura de 300 centímetros.

Condiciones Particulares de Uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- Industrial.
- Almacenamiento.
- Comercial.
- Servicios terciarios.

2. Los usos pormenorizados compatibles son:

- Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.

3. Los usos pormenorizados incompatibles son los regulados en el PGOU como:

- Incompatibles con el Territorio.
- Incompatibles con el Medio Urbano.

Condiciones de Ecoeficiencia

Eficiencia hidráulica.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Economizadores de chorro. En cada contador de agua se instalarán reguladores que garanticen una presión máxima de salida de agua potable de 2,5 kg/cm² durante todos los meses de año.

- Mecanismos de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con limitador del volumen. Las cisternas de los inodoros dispondrán de un volumen de descarga máxima de 6 litros, incorporando un dispositivo que permita regular el volumen de descarga, o un doble sistema de descarga.

- Mecanismos de reducción de caudal de grifos y duchas. En los grifos y duchas se instalarán dispositivos que permitan que para una presión de 2,5 kg/cm² los caudales máximos sean de 8 l/min para los grifos y 10 l/min para las duchas. En los edificios públicos estos mecanismos aplicados a los grifos deberán disponer, además de temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático que dosifiquen el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro.

- Reutilización de agua de duchas y bañeras (aguas grises). En los hoteles instalará un sistema de reutilización del agua de duchas y bañeras (aguas grises), con objeto de rellenar las cisternas de los váteres. La bajante de aguas grises será única y separada de la de aguas residuales. Conducirá las aguas a una depuradora físico-química y/o biológica com-

pacta que garantizará la depuración del agua, y que estará conectada con una conducción mediante la cual se bombearán las aguas hasta las cisternas. Se deberán prever las partes comunes de los edificios para alojar la depuradora que deberá ser de fácil acceso.

- Queda prohibida la renovación del agua del vaso de las piscinas durante todo el año, con una frecuencia inferior a 3 años, debiendo ésta ser conservada con un correcto mantenimiento.

Eficiencia energética.

- Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

- Se implantará con carácter obligatorio la Calificación y Certificación Energética de las edificaciones para verificar las características energéticas de los edificios e instalaciones. Será realizada por una entidad certificadora autorizada.

- Cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, este certificado, que tendrá una validez no superior a 10 años, se pondrá a disposición del propietario y éste lo pondrá a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda.

- Todos los edificios y construcciones con previsión de demanda de agua caliente sanitaria deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas, tanto cubiertas como descubiertas.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60% de la dotación de agua caliente sanitaria estimada en 60 l/persona/día.

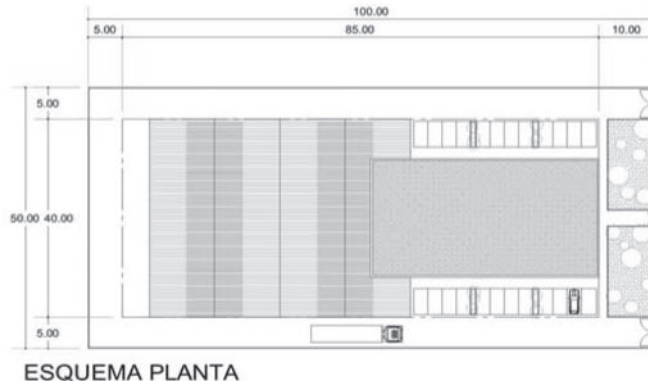
- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Los edificios de los usos y actividades económicas y productivas incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos.

- La potencia mínima a instalar será de 5 kWp/1.000 m² de superficie construida del edificio, con una potencia mínima del inversor de 5 kW.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

ORDENANZA AE. AC. 1



ESQUEMA PLANTA



ESQUEMA SECCION

—— Alineacion obligatoria \geq 60%
 - - - - Alineación máxima

OCUPACIÓN MÁXIMA	60 % sobre parcela neta para cada una de las plantas sobre rasante incluida la baja bajo rasante no podrá exceder la edificación sobre rasante
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	vía pública: 10m. Alineación obligatoria 60% linderos: 5m
ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS	Plantas máximas: 3. Altura máxima: 12m. Cumbreira: 2m
EDIFICABILIDAD	1.00 m ² /m ²
USOS CARACTERISTICOS	Industrial, Almacenamiento, Comercial, Servicios Terciarios

3.2.2. Ordenanza AE.AC.2.

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a contener usos y actividades económicas y productivas en un segmento de mayor amplitud que la Ordenanza anterior, situándose en el testero de la misma y configurando su fachada posterior.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado y pormenorizado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Parcela Mínima.

Se establece como parcela mínima la que cuenta con 5000 m² de superficie y un frente de fachada de 50 m.

Se permite la agregación o segregación parcelaria en los casos y condiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente.

Mediante Estudio de Detalle se podrán agrupar y ordenar en Unidades independientes conforme a lo dispuesto en la Ordenanza manteniendo en cualquier caso, edificabilidades, retranqueos a vía pública y colindantes.

Las condiciones que deberán cumplirse en el ámbito de esta Ordenanza AE. AC. 2.

- Superficie mínima de actuación 10.000 m².

- Superficie mínima adscrita a cada unidad independiente 750 m².

Alineaciones y Retranqueos

La separación a vía pública es de 10 m. y se considera alineación obligatoria por lo que la edificación situará su fachada en dicha alineación; en al menos un 60% de su dimensión.

La separación a los otros linderos será como mínimo de 5 m, no constituyendo en ningún caso alineación obligatoria.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,70 m²/m².

Ocupación Máxima

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 70% para cada una de las plantas sobre rasante incluida la baja.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

Altura y Número de Plantas

El número máximo de plantas, será de dos (2) sobre rasante y una (1) bajo rasante.

La altura máxima en unidades métricas se fija en 12 m, admitiéndose las naves que adquieran esta altura en una sola planta. Para aquellos que se resuelvan con cubiertas inclinadas, se refiere esta medida al borde de arranque del faldón. Las líneas de cumbrera de las cubiertas quedarán siempre por debajo de 2 m en relación con la altura máxima definida.

Otras determinaciones relativas a alturas se remiten a las Condiciones Generales de la Edificación del PGOU

Condiciones Estéticas.

1. Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas con la siguiente excepción, en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones de la Avenida de la Costa, se prohíbe expresamente:

- Tratamientos de fachada con: fábricas de ladrillo cerámico, bloque o placas alveoladas o macizas de hormigón o cualquier otro material cuyo acabado o fabricación no sea expresamente para «cara vista».

- Cubiertas de chapa sin tratamiento exterior que evite el brillo.

2. En el espacio libre frontal se ejecutará la plantación de una hilera vegetal o pérgola en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

3. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima 1,50 mts, no superando la totalidad del vallado una altura de 300 centímetros.

Condiciones Particulares de Uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- Industrial.
- Almacenamiento.
- Comercial.
- Servicios terciarios.

2. Los usos pormenorizados compatibles son:

- Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.

3. Los usos pormenorizados incompatibles son los regulados en el PGOU como:

- Incompatibles con el Territorio.
- Incompatibles con el Medio Urbano.

Condiciones de Ecoeficiencia

Eficiencia hidráulica.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Economizadores de chorro. En cada contador de agua se instalarán reguladores que garanticen una presión máxima de salida de agua potable de 2,5 kg/cm² durante todos los meses de año.

- Mecanismos de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con limitador del volumen. Las cisternas de los inodoros dispondrán de un volumen de descarga máxima de 6 litros, incorporando un dispositivo que permita regular el volumen de descarga, o un doble sistema de descarga.

- Mecanismos de reducción de caudal de grifos y duchas.

En los grifos y duchas se instalarán dispositivos que permitan que para una presión de 2,5 kg/cm² los caudales máximos sean de 8 l/min para los grifos y 10 l/min para las duchas. En los edificios públicos estos mecanismos aplicados a los grifos deberán disponer, además de temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático que dosifiquen el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro.

- Reutilización de agua de duchas y bañeras (aguas grises).

En los hoteles instalará un sistema de reutilización del agua de duchas y bañeras (aguas grises), con objeto de rellenar las cisternas de los váteres. La bajante de aguas grises será única y separada de la de aguas residuales. Conducirá las aguas a una depuradora físico-química y/o biológica compacta que garantizará la depuración del agua, y que estará conectada con una conducción mediante la cual se bombearán las aguas hasta las cisternas. Se deberán prever las partes comunes de los edificios para alojar la depuradora que deberá ser de fácil acceso.

- Queda prohibida la renovación del agua del vaso de las piscinas durante todo el año, con una frecuencia inferior a 3 años, debiendo ésta ser conservada con un correcto mantenimiento.

Eficiencia energética.

- Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

- Se implantará con carácter obligatorio la Calificación y Certificación Energética de las edificaciones para verificar las características energéticas de los edificios e instalaciones. Será realizada por una entidad certificadora autorizada.

- Cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, este certificado, que tendrá una validez no superior a 10 años, se pondrá a disposición del propietario y éste lo pondrá a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda.

- Todos los edificios y construcciones con previsión de demanda de agua caliente sanitaria deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas, tanto cubiertas como descubiertas.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60% de la dotación de agua caliente sanitaria estimada en 60 l/persona/día.

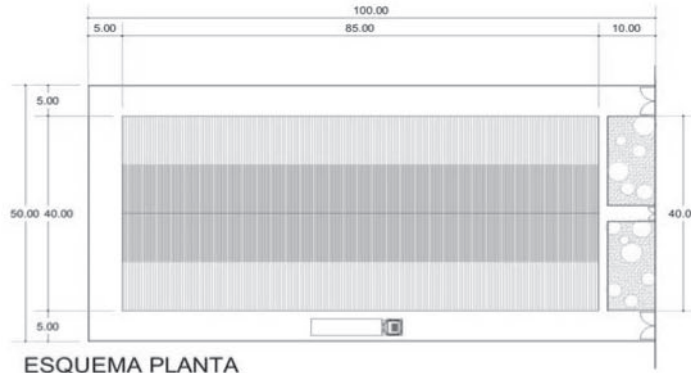
- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Los edificios de los usos y actividades económicas y productivas incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos.

- La potencia mínima a instalar será de 5 5kWp/1.000 m² de superficie construida del edificio, con una potencia mínima del inversor de 5 kW.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

ORDENANZA AE. AC. 2



ESQUEMA PLANTA



ESQUEMA SECCION

——— Alineacion obligatoria $\geq 60\%$
 - - - - - Alineación máxima

OCUPACIÓN MÁXIMA	70 % sobre parcela neta para cada una de las plantas sobre rasante incluida la baja bajo rasante no podrá exceder la edificación sobre rasante
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	vía pública: 10m. Alineación obligatoria 60% linderos: 5m
ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS	Plantas máximas: 2 Altura máxima: 12m. Cumbra: 2m
EDIFICABILIDAD	0.70 m ² /m ²
USOS CARACTERISTICOS	Industrial, Almacenamiento, Comercial, Servicios Terciarios

3.2.3. Ordenanza AE.AC.3

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a contener usos y actividades económicas y productivas sin limitaciones prácticamente, situándose en el límite del suelo no urbanizable.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado y pormenorizado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

Parcela Mínima.

Se establece como parcela mínima la que cuenta con 5.000 m² de superficie y un frente de fachada de 50 m.

Se permite la agregación o segregación parcelaria en los casos y condiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente.

Mediante Estudio de Detalle se podrán agrupar y ordenar en Unidades independientes conforme a lo dispuesto en la Ordenanza manteniendo en cualquier caso, edificabilidades, retranqueos a vía pública y colindantes.

Las condiciones de deberán cumplirse en el ámbito de esta Ordenanza AE. AC. 3.

- Superficie mínima de actuación 10.000 m².

- Superficie mínima adscrita a cada unidad independiente 750 m².

Alineaciones y Retranqueos.

La separación a vía pública es de 10 m.

La separación a los otros linderos será como mínimo de 5 m, no constituyendo en ningún caso alineación obligatoria.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m².

Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 50% para cada una de las plantas sobre rasante incluida la baja.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

Altura y Número de Plantas.

El número máximo de plantas, será de dos (2) sobre rasante y una (1) bajo rasante.

La altura máxima en unidades métricas se fija en 12 m, admitiéndose las naves que adquieran esta altura en una sola planta. Para aquellos que se resuelvan con cubiertas inclinadas, se refiere esta medida al borde de arranque del faldón. Las líneas de cumbrera de las cubiertas quedarán siempre por debajo de 2 m. en relación con la altura máxima definida.

Otras determinaciones relativas a alturas se remiten a las Condiciones Generales de la Edificación del PGOU

Condiciones Estéticas.

1. Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas con la siguiente excepción, en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones de la Avenida de la Costa, se prohíbe expresamente:

- Tratamientos de fachada con: fábricas de ladrillo cerámico, bloque o placas alveoladas o macizas de hormigón o cualquier otro material cuyo acabado o fabricación no sea expresamente para «cara vista».

- Cubiertas de chapa sin tratamiento exterior que evite el brillo.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima 1,50 m, no superando la totalidad del vallado una altura de 300 centímetros.

Condiciones Particulares de Uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

Industrial.

Almacenamiento.

2. Los usos pormenorizados incompatibles son los regulados en el PGOU como:

- Incompatibles con el Territorio.

Condiciones de Ecoeficiencia.

Eficiencia hidráulica.

Todos los edificios y construcciones deberán incorporar y utilizar los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Economizadores de chorro. En cada contador de agua se instalarán reguladores que garanticen una presión máxima de salida de agua potable de 2,5 kg/cm² durante todos los meses de año.

- Mecanismos de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con limitador del volumen. Las cisternas de los inodoros dispondrán de un volumen de descarga máxima de 6 litros, incorporando un dispositivo que permita regular el volumen de descarga, o un doble sistema de descarga.

- Mecanismos de reducción de caudal de grifos y duchas. En los grifos y duchas se instalarán dispositivos que permitan que para una presión de 2,5 kg/cm² los caudales máximos sean de 8 l/min para los grifos y 10 l/min para las duchas. En los edificios públicos estos mecanismos aplicados a los grifos deberán disponer, además de temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático que dosifiquen el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro.

- Reutilización de agua de duchas y bañeras (aguas grises). En los hoteles instalará un sistema de reutilización del agua de duchas y bañeras (aguas grises), con objeto de rellenar las cisternas de los váteres. La bajante de aguas grises será única y separada de la de aguas residuales. Conducirá las aguas a una depuradora físico- química y/o biológica compacta que garantizará la depuración del agua, y que estará conectada con una conducción mediante la cual se bombearán las aguas hasta las cisternas. Se deberán prever las partes comunes de los edificios para alojar la depuradora que deberá ser de fácil acceso.

- Queda prohibida la renovación del agua del vaso de las piscinas durante todo el año, con una frecuencia inferior a 3 años, debiendo esta ser conservada con un correcto mantenimiento.

Eficiencia energética.

- Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

- Se implantará con carácter obligatorio la Calificación y Certificación Energética de las edificaciones para verificar las características energéticas de los edificios e instalaciones. Será realizada por una entidad certificadora autorizada.

- Cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, este certificado, que tendrá una validez no superior a 10 años, se pondrá a disposición del propietario y éste lo pondrá a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda.

- Todos los edificios y construcciones con previsión de demanda de agua caliente sanitaria deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio. Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas, tanto cubiertas como descubiertas.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60% de la dotación de agua caliente sanitaria estimada en 60 l/persona/día.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su ámbito territorial.

- Los edificios de los usos y actividades económicas y productivas incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos cuando.

- La potencia mínima a instalar será de 5 kWp/1.000 m² de superficie construida del edificio, con una potencia mínima del inversor de 5 kW.

- Los valores derivados de esta exigencia tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las c

3.2.4. Condiciones de los Suelos Urbanos no Consolidados incluidos en los Sectores

• Las edificaciones e instalaciones ejecutadas al amparo de la correspondiente licencia Municipal, y no consideradas por el PGOU como fuera de Ordenación, se encuentran consolidadas a efectos de condiciones de edificación y uso. Su Aprovechamiento Objetivo es de 1m²/m² del uso característico actividades económicas, determinándose el aprovechamiento de cesión a la Administración en el 10% de la diferencia entre este y el existente materializado conforme a la correspondiente licencia Municipal.

• En caso de ampliaciones, modificaciones o sustituciones, que alteren las condiciones de ordenaciones consolidadas, se aplicarán las condiciones de ordenación de la Unidad Básica en que se encuentran emplazadas. De estar afectados por más de una Ordenanza, será de aplicación en la totalidad del Suelo la de mayor edificabilidad.

3.3. Condiciones particulares de la urbanización.

3.3.1. Propuesta de Urbanización. Generalidades.

Definiciones y Conceptos.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes de la pormenorización de los SUO, así como de los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación –que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras– o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.

2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Contenidos del Proyecto.

1. En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación del presente Plan.

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

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

4. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones de la pormenorización en lo que se refiere a ordenación o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Documentación que integrará los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.

- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

- Planos de proyecto y de detalle.

- Pliego de condiciones técnicas y económico- administrativas de las obras y servicios.

- Mediciones.

- Cuadro de precios descompuestos.

- Presupuesto.

- Estudio de Seguridad y Salud.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3. En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Relación de Obras a definir en los Proyectos de Urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.

- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.

- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Redes de alumbrado público.

- Señalización.

- Redes de teléfonos.

- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

- Alumbrado público.

- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.

- Redes de suministro y distribución de gas.

- Equipamiento y mobiliario urbano.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3. Los Proyectos de Urbanización (sectoriales) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del Sector y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Control de calidad. Pruebas y ensayos

1. Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

2. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.

3. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras a las que afecten.

3.3.2. Condiciones Generales para la Redacción de Proyectos de Urbanización.

Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

1. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los Proyectos y obras de Urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Endesa - Sevilla, Gas Andalucía, Empresa Municipal de Aguas u otras.

Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

1. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras será el recogido en el Plan Parcial, pudiendo sólo alterarse justificadamente por la dificultad de inserción de alguno de los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento y red de pluviales, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento y pluviales, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2. En calles con anchos superiores a los 15 metros las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros.

En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 30 cm

5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: Alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 metro del eje de los árboles.

8. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento de Agua Fundición Color Negro.

- Saneamiento. PVC fijo - Color Teja.

- Alumbrado Público. PVC corrugado autor resistente \varnothing 110 mm Color Rojo.

- Infraestructuras de cable. PVC corrugado auto resistente \varnothing 110 y \varnothing 63 mm Color Amarillo.

- Comunicaciones. PVC corrugado auto resistente \varnothing 110 mm Color Azul.

- Energía Eléctrica. PVC corrugado auto resistente \varnothing 140 mm y \varnothing 160 mm Color Rojo.

- Semáforos. PVC corrugado auto resistente \varnothing 110 mm Color Naranja.

- Telefonía. PVC corrugado auto resistente \varnothing 110mm Color Verde.

- Vacío. PVC corrugado auto resistente \varnothing 110 mm Color Blanco.

- Gas Natural. PVC liso \varnothing 160, 200 mm Color Amarillo.

9. Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos del Sector de la Enseñada de S. Miguel, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

1. Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

1. La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2. En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo.

Como excepción, las señales combinadas de «Dirección Prohibida» y «Dirección Obligatoria», podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1. Toda obra deberá estar advertida por la señal «Peligro de Obras».

2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La sepa-

ración entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro.

Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calcatas etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.

- Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d. Señalización complementaria.

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de «Dirección Obligatoria» inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.

4. Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación o Servicio Municipal competente.

Medidas correctoras de impacto ambiental.

Se aplicarán las medidas correctoras que se prevean en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

3.3.3. Condiciones Específicas de las Obras en superficie y aéreas. Firmes y Pavimentos, Jardinería y Obras complementarias.

Red viaria. Tráfico y aparcamientos.

a. Condiciones de diseño y calculo. Generalidades

1. Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, 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 del Ayuntamiento de El Ejido por parte de los redactores de los Proyectos de Urbanización.

2. 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.

b. Secciones mínimas de viario.

1. Las secciones de viario serán las indicadas en el plano correspondiente de la pormenorización.

c. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

1. 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.

2. Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.

d. Secciones mínimas de aceras.

1. La anchura mínima de aceras peatonales será 2,00 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.

2. Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de Suelo urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo urbano.

3. Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del casco histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

e. Secciones mínimas de Aparcamientos.

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

f. Secciones mínimas de calles.

1. En calles de tráfico restringido, correspondientes a Condominios, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima 10 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

a) Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

b) Con acerado de 1,50 metros a ambos lados, carril circulatorio de 3 metros de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

2. En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en líneas, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos.

3. Este tipo de calle de anchura mínima se podrá hacer en todo caso sólo en zonas de uso vivienda unifamiliar, debiendo justificarse de forma expresa.

4. En cualquier otro caso, la anchura mínima de la calle será la resultante de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: acera, calzada y aparcamientos.

g. Templado de tráfico.

Se entiende por «templado de tráfico» el conjunto de medidas encaminadas a reducir la velocidad de aproximación de los vehículos a los pasos de cebra y cruces peatonales para hacerlos compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario. La utilización de medidas de templado de tráfico tiene por objeto la mejora de la calidad de vida de las áreas residenciales, al reducir sustancialmente el número de accidentes, mejorar las condiciones ambientales del entorno y facilitar el uso en condiciones de seguridad de los espacios públicos. En los planes y proyectos de viario local de acceso y en el de prioridad peatonal deberán explicarse las medidas de templado previstas para garantizar las condiciones requeridas de tráfico y su localización precisa. Se recomienda su utilización en todo el viario local. Podrán aplicarse en el viario colector para resolver conflictos especiales, previa justificación expresa.

Como criterio general, se recomienda la utilización combinada de diversas medidas, articuladas en una concepción de conjunto, que permita elegir la más adecuada a cada localización y aproveche el efecto de su utilización conjunta. En estos casos, debe cuidarse especialmente la armonía del conjunto de los elementos de la vía (pavimentación, vegetación, alumbrado, etc).

Las medidas de templado de tráfico deben respetar las funciones y elementos de la vía, tales como los pasos de peatones, el drenaje, los accesos a edificios y parcelas, etc, y garantizar el acceso fácil de los servicios de emergencia. Se evitan cuando existan líneas regulares de transporte público colectivo.

Para conseguir una buena adecuación del régimen de conducción a las condiciones del entorno, es conveniente que éstas sean plenamente perceptibles. De ahí que sea conveniente reforzar la visibilidad de todos aquellos elementos que caracterizan el ambiente atravesado: intersecciones, puntos de generación de tráfico, accesos, etc. Se resaltarán las entradas a calles o recintos de velocidad 30 km/h (ficha 3) mediante la utilización de medidas específicas, que actúen como puerta y aviso del cambio de régimen de circulación.

A continuación se establecen los criterios y recomendaciones sobre:

- Badenes y elevaciones de la calzada
- Estrechamientos
- Obstáculos en intersecciones
- Puertas
- Cambios en el pavimento

1. Badenes y elevaciones de la calzada:

Consisten en elevaciones puntuales de la calzada que animan a mantener velocidades reducidas a los conductores, si quieren evitar la incomodidad del escalón que suponen o, incluso, el daño que pueden causar en el automóvil.

En función de su longitud y función específica pueden distinguirse:

- Badenes, caracterizados por extenderse a todo lo ancho de la calle y por su pequeña longitud, en general, inferior a 5 metros.

- Almohadas con sección semicircular afectando a todo el ancho de la calzada. En Badenes de sección trapezoidal se recomiendan los siguientes parámetros:

Pendiente de la rampa: 8% para una velocidad de 40 km/h

10% para una velocidad de 30 km/h.

14% para una velocidad de 20 km/h.

Elevación: De 100 a 140 mm.

Longitud: 2 a 4m y anchura completa de la calzada.

2. Estrechamientos de la calzada.

Consisten en reducciones de la anchura de la calzada mediante bordillos, medianas e isletas, con objeto de reducir simultáneamente la velocidad del tráfico que circula por ella. Son recomendables para marcar la entrada a un área o calle de velocidad reducida y muy indicada para marcar y facilitar los pasos de peatones. Se recomienda una longitud para el estrechamiento entre 5 y 10 metros.

3. Obstáculos en intersecciones:

Consisten en la introducción de obstáculos en intersecciones para moderar la velocidad. Dichos objetivos se pueden conseguir utilizando estrechamientos, elevación del pavimento, medianas, isletas y cambios de color y textura.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Elevación del conjunto de la intersección al nivel de los pasos de peatones, para situar en un mismo plano ambos tráficos e incitar a los conductores a moderar la velocidad.

- Diseño de «orejas» en las esquinas de las aceras, mediante la ampliación del espacio del peatón y reducción de la anchura de la calzada, lo que obliga a una reducción de la velocidad de los vehículos entrantes, además de reducir la longitud de los pasos de peatones.

- Introducción de obstáculos tipo isleta en la intersección, que restringen alguno de los movimientos posibles. Los diseños más utilizados son los de isleta diagonal, que impiden atravesar la intersección en línea recta, y los de isleta central, que además obligan a un giro a la derecha a todos los vehículos.

- Cambios de textura y coloración en la intersección, que pueden acompañarse con orejas y bordillos rebajados.

4. Puertas.

Consisten en subrayar los puntos de entrada a un recinto o calle en los que desea mantenerse un cierto régimen y velocidad de circulación, mediante diversos procedimientos de diseño viario y medidas de templado. Se localizan fundamentalmente sobre un tramo recto o una intersección marcando un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad.

En el diseño de la puerta es necesario asegurar una buena visibilidad de la puerta desde la vía de la red principal de acceso a la misma, y señalar claramente en la puerta el límite de velocidad del recinto al que se accede.

En puertas situadas en una intersección deberá:

- Situarse una glorieta o miniglorieta en la intersección de acceso.

- Combinar un estrechamiento con elevación de la calzada o badén.

- Cambiar el pavimento.

- Diseñar soluciones arquitectónicas que enfatizan la imagen de puerta (elementos físicos verticales que enmarquen la calzada, edificios- puerta bajo los cuales se acceda, etc.).

5. Cambios en el pavimento:

Se engloban en esta denominación todo tipo de cambio en la textura o color del pavimento cuyo objetivo es conseguir una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos. Se distinguen los siguientes:

- Franjas de diferente pavimento que se colocan transversalmente a la calzada, normalmente con objeto de alertar

sobre la proximidad de ámbitos específicos o cambio en las condiciones de la calle.

- Cambio de pavimento a lo largo de un tramo de calle, para mejorar la estética del entorno, enfatizar la reducción de velocidad y resaltar el carácter peatonal del área.

En la utilización de cambios en el pavimento debe tenerse especialmente en cuenta el aumento de emisión sonora que puede provocarse, sobre todo, en áreas especialmente sensibles al ruido.

Firmes y pavimentos.

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los que deberán ser utilizados en los distintos tipos de viales, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no 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 arcos 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.

Firmes en calzada.

1. Firmes de Adoquinado.

A.S.1. Para tráfico rodado intenso. Composición:

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón H- 150, 10 cm.
- Mortero de cemento de 300 kg en seco, 5 a 7 cm
- Adoquinado sinusoidal de 8 cm de hormigón, con recebo de arena en juntas.

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 H- 150, 15 cm.
- Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

2. Firmes de empedrado.

E.R. Tráfico rodado. Composición:

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón H- 150, 15 cm.
- Empedrado sobre mortero de 800 kg de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kg de cemento.

E.P. Calles Peatonales. Composición:

- Zahorra natural, 10 cm
- Hormigón H- 100, 10 cm
- Empedrado sobre mortero de 300 kg de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kg de cemento.

3. Firmes de Hormigón.

Tipo H. Composición:

- Zahorra compactada, 30 cm.
- Hormigón H- 200, 20 cm.

4. Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

Tipo «G» Grava cemento. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.

- Grava cemento, 20 cm.

- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.

- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm.

Tipo «Z». Zahorra. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Zahorra artificial, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm.

Firme Mixto. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Hormigón H- 100, 15 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

a. Bordillos y Líneas de Agua.

1. El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15x30, biselado con 3 cm de talud, de hormigón bi-capa.

2. La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de piedra u hormigón, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm o bien con piezas de prefabricadas de hormigón.

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

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

b. Pavimentos blandos.

1. Se entiende por firmes 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 firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero 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 los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de El Ejido.

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

c. Pavimentos para acerados y zonas peatonales.

Además de los anteriores pavimentos blandos, se admitirán los siguientes materiales y tratamientos:

Losas de piedra natura, con preferencia de las silíceas a las calizas, y admitiéndose cualquier tipo de tratamiento superficial, excepto aquellos que puedan ser deslizantes (pulimentados en superficies grandes o inclinadas, escaleras, etc.).

Empedrados, a base de cantos rodados de lechos de río o graveras. En ciertas disposiciones serán adecuados para reducir el tráfico de peatones.

Ladrillos, que deberán ser duros, bien cocidos, resistentes a las heladas y al ataque de los sulfatos; admitiéndose en cualquier disposición o aparejo que garantice sus buenas condiciones de utilización, tales como disposición a tabla, canto, sardinel, en hiladas a corriente, espiguilla, etc.

Adoquinados a base de adoquines de piedra natural, adoquines de materiales pétreos artificiales (tipo vibrador) o de hormigón:

Losas o Baldosas de terrazo con triturado de mármol, con tratamientos superficiales rugosos tales como abujardado, picado, etc. No se permitirá en este tipo de pavimentos los tratamientos superficiales pulimentados, abillantados, ni los denominados «acanalados», «ranurados» o «estriados».

Losas de «chino lavado» siempre con materiales de clase 1.ª o especial.

Losas o baldosas de vibrado, con tratamientos superficiales rugosos de aspecto pétreo, labrado, repujado, pizarra.

Se admite también eventualmente el empleo de solados de hormigón en masa pero siempre con colorantes y tratamientos superficiales adecuados, y alternados en paños, con otros tratamientos o materiales de forma que no queden nunca paños uniformes mayores de 15 m².

Señales verticales y marcas en pavimentos

a. Generalidades

1. Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa autorizada;

2. La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de El Ejido.

3. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

- Se dispondrán en el tercio exterior de la vía siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada y se procurará, en cualquier caso, la colocación en grupo de varias de ellas en único soporte.

- Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.

- En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.

- Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los viandantes, a las personas con visión reducida.

b. 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) 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.

c. 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.

Redes superficiales y aéreas.

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos –tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.– éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

3. Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados

a. Condiciones generales.

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.

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.

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 de las condiciones generales y particulares para la accesibilidad y la eliminación de Barreras.

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 más adelante en el apartado 4.4.1. «Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes».

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 que se acuerden con los Servicios Técnicos Municipales.

3. Tal y como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable.

d. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. 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.

2. Relieve. Los proyectos deberán estudiar con detalle cómo mantener la topografía original del terreno antes de cualquier intervención humana, con el objetivo de adecuar e integrar paisajísticamente las nuevas áreas en el entorno en el que se insertan.

e. Plantación y siembra.

1. La elección de especies atenderá a los siguientes criterios básicos:

a) La selección de las especies estará sujeta a lo dispuesto en los diferentes modelos de ajardinamiento que se detallan en el Anexo «criterios de diseño y utilización de especies en los espacios libres del Sector». La adscripción a uno u otro modelo tendrá en cuenta el lugar donde vayan a ser introducidas y la función ambiental que vaya a desempeñar.

b) La introducción de otras especies vegetales fuera de los ámbitos de aplicación de los modelos o bien que no estén contempladas en dicho anexo, necesitará de la autorización del ayuntamiento para su inclusión, y debe garantizar los objetivos generales de salubridad, especies prohibidas y de funcionamiento de la propia área verde.

c) Las exigencias de cultivo de la especie a elegir, dependientes de las características climáticas y edáficas de su zona de procedencia, serán compatibles con las condiciones climáticas y edáficas del medio urbano de El Ejido y con los límites de tolerancia, ya experimentados, para cada especie.

d) En el caso del arbolado, las especies se elegirán de forma que el volumen que alcance cada ejemplar al llegar a la madurez de su desarrollo coincida o sea menor que el espacio urbano (aéreo y subsuelo) de que va a disponer.

e) La justificación prioritaria para dotar de elementos vegetales a la ciudad procede de los servicios medioambientales que proporcionan. Son fundamentalmente la regulación de las oscilaciones térmicas y de la humedad relativa del aire. Esto depende directamente de la cantidad de hojas que sombrean y transpiran; es decir, del volumen de la copa o parte aérea de cada placita. Por tanto el desarrollo de los ejemplares de la especie a elegir en proyecto será el máximo posible para un espacio dado: se proyectará preferentemente la plantación de pocos árboles de gran volumen de copa y extenso desarrollo que de muchos árboles pero de poco porte.

f) El cultivo de las especies elegidas, previendo su conservación tras la plantación, será concordante con las consignas de simplificación y moderación presupuestaria.

2. Para establecer el tamaño y características de las plantas a utilizar se incluirán, en el proyecto, anexos en los que para cada especie se indique:

- Dimensión característica del suministro. En general: perímetro del tronco a 1m de altura para frondosas caducifolias y altura total desde el cuello de la raíz para coníferas, frondosas de hoja perenne y arbustos.

- Método de cultivo in vitro, con especial referencia a número de trasplantes y repicados.

- Presentación de la planta suministrada y tamaño del cepellón.

- Otras características particulares como: formación especial, períodos vegetativos crecidos por una planta injertada y especie del porta injertos, garantía de procedencia de la semilla de plantas autóctonas, pasaporte fitosanitario de las especies que lo requieran, etc.

3. Las características vegetativas, de porte y de formación de una buena planta se especifican ampliamente en la Normativa aplicable a la que se referencia en apartados anteriores. Se proyectarán elementos vegetales de dimensiones tales que exista oferta de calidad en el mercado. En general, actualmente en nuestra zona, a mayor tamaño se da una menor calidad (aparte de mayor coste).

4. El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces

de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad y extensión antes de efectuar la plantación, se excavará toda la superficie del alcorque por 1 metro de profundidad al menos, con objeto de aportar el mayor volumen de tierra vegetal posible. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles superiores a 1 x 1 m².

5. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano. Se graficarán los símbolos de las plantas de forma que su centro sea el punto exacto de ubicación de la asociación vegetal proyectada considerando los espaciamientos naturales de cada especie y demás exigencias de cultivo.

f. Zonas ajardinadas y diseño general de las urbanizaciones.

1. Como criterio básico se tenderá a la concentración de toda la superficie ajardinada exigible al proyecto en un solo punto o parcela, evitando la dispersión y proliferación de rincones ajardinados y jardinerías de exiguas dimensiones cuya conservación es cara y complicada. En el resto de la superficie a urbanizar se preverá la plantación de arbolado viario en alcorques. Se exigirá proyectar la plantación de arbolado en todas las aceras de ancho superior a 8 metros.

2. A su vez cada superficie objeto de intervención de ajardinamiento se zonificará según la calidad del suelo que va a servir de medio de plantación, si este no se ha homogeneizado previamente.

g. Conservación.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos. Se propondrá un Plan de Mantenimiento Anual, detallando para cada labor a realizar: las fechas previstas, método de trabajo y relación de materiales a emplear.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

h. Contenido específico de los proyectos de jardinería

Además de lo ya especificado, los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

1. Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

2. Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 metros señalando la ubicación de los elementos vegetales existentes, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

Se exigirá además plano de compatibilidad espacial de las plantaciones previstas con el trazado de las redes de las infraestructuras proyectadas, siguiendo el criterio de separación neta de los elementos vegetales respecto de los restantes elementos urbanos.

3. Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento. El Capítulo de Jardinería se subdividirá de forma clara en los siguientes apartados o partidas:

- Preparación del medio de plantación.
- Suministro de plantas y plantación.
- Mantenimiento durante el primer año.
- Red de riego.

Cada especie a plantar se definirá en una unidad de obra propia, indicando: nombre científico y de variedad o cultivar, dimensión característica que se determina y presentación del suministro.

4. Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de marrras y condiciones de conservación. Este Pliego será al menos tan detallado como el de los Servicios Técnicos Municipales.

Equipamiento y mobiliario urbano.

a. Condiciones generales

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.

c. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal o del que se acuerde como modelo para la Ensenada de San Miguel.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros.

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 señalarán 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.

3.3.4. Condiciones Específicas de las Redes y Servicios

Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes

a. Generalidades.

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirá la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

b. Caudales de cálculo.

Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para el abastecimiento de aguas a efectos de su cálculo serán:

- Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros /segundo/Ha.

- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones de la red separativa para riego serán suficientes para un consumo mínimo diario de 30 m³ por Ha.

- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2⁴.

- De estos cálculos quedarán excluidas todas aquellas arterias que la empresa o compañía suministradora determine que tienen función de transporte, además del propio abastecimiento.

c. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda comercial/industrial y de otros usos.

- Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

- Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

- La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

- Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 150 mm.

- En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
- Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras adyacentes.
- Sobrecarga de tráfico.
- Acciones térmicas.

Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocaran con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de función de dimensiones adecuadas al tamaño de la válvula de modo que permitirá su fácil desmontaje y maniobrabilidad.

Los ramales de las acometidas serán tubería de polietileno de alta densidad.

Las válvulas de las acometidas serán de tipo de esfera y se instalarán en el interior de pequeñas arquetas del tipo normalizado en la Ciudad y precintadas. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la empresa y compañías suministradoras para la red general.

d. Características de la red.

1. Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3. Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

4. Características de los conductos.

e. Características de las tuberías.

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.

1. 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.

f. 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 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.

g. Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.

1. Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, té, 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 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. Tendrán un diámetro de 80 mm y todo el montaje se realizará en función dúctil, embridado, conforme a planos de la Compañía Suministradora.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

Redes de evacuación separativas de aguas pluviales y residuales.

a. Tipo de red. Caudales de cálculo

1. Se optará por el sistema separativo.

2. Caudales de Cálculo para pluviales.

Para el cálculo de éstos se adoptará el Método Racional para un periodo de retorno de 500 años y las características de superficie y pluviométricas de la zona.

3. Caudal de aguas negras.

Se adoptará la fórmula QA . negras = 0,0065 l/hab x seg., en la cual se ha supuesto una dotación de 2/3 de la de abastecimiento (350 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, suponiendo una ocupación de 2,5 hab/viv.

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 de Abastecimiento y Saneamiento, determine que tiene función de colector propiamente dicho.

b. Dimensionamiento de los conductos.

1. Diagrama auxiliar de cálculo.

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos del flujo.

2. Velocidades.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será de 3 m/seg. y mayor de 0,60 m/seg.

3. Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse a un tanteo de secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos (Bazin, Manning- Strickler, etc.) suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,30 metros. En el dimensionamiento estático-existente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- Peso propio del conducto.
- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras.
- Empuje de aguas, cuando exista.
- Sobrecarga de tráfico.
- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.

c. Características de la red.

1. Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente 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.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse, en calles con anchura mayor o igual a 15 m, según lo especificado en el artículo 2.3 de esta Ordenación, distantes siempre como mínimo 0,60 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

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 (0,5%), 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 de las presentes Normas, 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 de Abastecimiento y Saneamiento.

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 300 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 presión interior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas para tuberías de hormigón de IETCC. 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:

$W = \emptyset n \times L$. Donde $\emptyset n$ = 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 cuatro (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 40 m.
- A cada acometida procedente de cada parcela, con excepción de la zona de condominios.

2. Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 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.

Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

a. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de Endesa-Sevillana, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

b. Reglamentaciones y Normas.

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

1. Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

2. Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias aprobado por R.D. 3275/1982).

3. Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 2413/1973).

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, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

c. Previsión de cargas.

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT010.

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 12/20 kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Endesa - Sevillana, 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 debiendo preverse su instalación en los proyectos de los planes parciales correspondientes, en el interior de parcelas de uso privado. 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 Endesa-Sevillana.

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, 400, 360 y 1.000.

g. Cuadro de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de Endesa - 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 Endesa-Sevillana.

i. Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 400-233 Voltios. Se establecerán los circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV o en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

Redes de alumbrado público.

a. Fuentes de luz y lámparas

Las fuentes de luz a emplear en el alumbrado público de la Ensenada de S. Miguel serán, en general, aquellas de mayor eficacia energética (lum/w):

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

Se empleará especialmente en el alumbrado /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 (VMCC)

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 (VMH)

Su empleo es muy restringido y está indicada en luminarias tipo proyector bifoculares para combinarla con el V. S.

A. P. en las vías de mayor tráfico 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.

- 1.000 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) no debe sobrepasar el 15% del flujo total de la instalación. Aun así, tanto los niveles de iluminación a adoptar, como el valor admisible de flujo 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.

Características: las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Luminarias con envoltorio de fundición de aluminio inyectado.

- Reflector de aluminio anodizado y abrigado.

- 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 en zonas peatonales.

Serán luminarias tipo baliza, con altura no mayor de 80 cm, que permitan una buena iluminación de la vía peatonal sin deslumbrar a las edificaciones aledañas.

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 Ensenada 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.

Utilización: 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.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

- Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.

- Ídem, ídem para varias luminarias.

- Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.

Utilización: 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 1.000 voltios y tensión de prueba de 4.000 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.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 26 W en lámpara compacta (cuatro tubos).

- 36 W en lámpara normal (dos tubos).

3. - Otros materiales

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones. Las cajas de derivación serán las normalizadas CLAVED TIPO 1465.

f. Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por el Servicio Municipal correspondiente. 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.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tipo 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.

h. Criterios de implantación.

1. Alturas mínimas.

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

Lámparas de VMCC.

- De 125 watos a 3,50 metros mínimo en luminaria ambiental.

- De 125 watos a 6,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 250 watos a 4,50 mínimo en luminaria ambiental

- De 250 watos a 8,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 400 watos a 6,00 mínimo en luminaria ambiental

- De 400 watos a 10,00 mínimo en luminaria convencional.

Lámparas de VSAP.

- De 100 watos a 3,50 metros mínimo en luminaria ambiental.

- De 100 watos a 6,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 150 watos a 4,50 mínimo en luminaria ambiental

- De 150 watos a 7,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 250 watos a 10,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 400 watos 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.

SemafORIZACIÓN.

Aunque el diseño de la ordenación no prevé la implantación de esta instalación, debido al sistema de organización vial implantado, se describen aquí las condiciones que de-

bería cumplir esta infraestructura en caso de que durante la ejecución de la urbanización así lo decidiese la promotora.

1. Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

2. En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutará conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

3. Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

4. Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

Telefonía.

a. Relación con la empresa suministradora del servicio

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas. Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

b. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

c. Canalizaciones.

1. No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en Suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.

2. En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de P.V.C. estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C.) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas.

a) Solera de hormigón de 8 cm de espesor.

b) Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm, consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.

c) Protección lateral de 6 cm de hormigón.

d) Protección superior de 8 cm de hormigón.

El hormigón más utilizado en canalización es el de 50 kg/m² de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de 150 kg/m²

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 ó en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 ó 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0,45 metros y de 0,65 metros para base 4.

3. En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25 metros se deberán utilizar codos de desviación, ello limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar,

pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

d. Separación con otras redes y servicios.

1. El paralelismo con redes de distribución de energía eléctrica, semáforos, alumbrado público, etc., debe mantenerse una separación adecuada, 25 cm con líneas de alta tensión y 20 cm con las de baja tensión.

Se considera como límite entre baja y alta tensión los 500 voltios.

2. La separación con otras instalaciones como son las redes de agua, gas, alcantarillado, etc., deberá ser de 30 cm e. Arquetas.

1. La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

2. Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D,H, y M, seguidas de la hipótesis de cálculo usada en su diseño. En caso de no ir acompañada de ningún signo, se considerará que el cálculo utilizado ha dado como resultado que es del tipo de hormigón en masa.

3. Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto $f_{ck}=150 \text{ kg/cm}^2$.

En las arquetas tipo D y H se construirán pocillos en la solera para poder realizar el achique de agua entrante. El Pocillo se ejecutará en el centro de la solera, la cual tendrá una pendiente hacia éste del 1%; el pocillo será cuadrado de 20 cm de lado y 10 cm de profundidad. En el borde superior del pocillo se colocará un marco de angulares de 40 por 4 de 20 cm de lado interior, y por tanto de 28 cm de lado exterior, anclado con garras o patillas en el hormigón de la solera. La arqueta tipo M no lleva pocillo. Se colocarán soportes de enganche de polea en las arquetas tipo D y H. Las dimensiones y detalles constructivos se atenderán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

f. Pedestales.

1. Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

2. Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante canalización de 6 tubos de diámetro 63 mm, y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 metros.

3. Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificada por la compañía suministradora.

Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasados.

Se cuidará especialmente que las parte roscados de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.

4. El armario para distribución de acometidas puede no ir sobre pedestal, sino alojado en un muro.

Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos).

1. Sólo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la Jefatura Provincial de Correos y Telégrafos.

2. Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:

a) Serán canalizaciones subterráneas a 1,20 metros de profundidad.

b) Su trazado será por la vía principal del sector.

c) Estará formada por una batería de 4 tubos de P. V.C. de diámetro exterior 110 mm/m conectados a presión y con pegamentos apropiados.

d) Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 metros y en los puntos donde haya un cambio de trazado.

e) La normativa a que estarán sujetas será:

- Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas

Complementarias.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puente, PG-3 (B.O.E. 7 de julio 1976).

- Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en masa o armado, EHE.

Redes de telecomunicación por cable.

En general, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, 11/1998 de 24 de abril.

Las condiciones técnicas de aplicación serán de acuerdo con la Normativa siguiente:

1.^a El corte de la superficie de rozadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.

2.^a La profundidad mínima de las canalizaciones, media desde la parte superior de su generatriz, será de 60 cm bajo calzadas y calles con tráfico rodado y 40 cm bajo aceras y calles con tráfico exclusivamente peatonal.

3.^a Las canalizaciones irán protegidas en todo su perímetro con arena seleccionada (mínimo 20 cm sobre la generatriz del tubo) y posterior relleno de zanja con zahorra compactada. El relleno de las zanjas se efectuará con zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado. La base de la capa de rodadura será siempre de hormigón H- 150 con un espesor de 20 cm bajo calzadas y 15 cm bajo aceras.

4.^a La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento de aglomerado asfáltico, se realizará con aglomerado asfáltico en caliente tipo S- 12 o G- 12, con un espesor de 8 cm previo riego de imprimación. Si la capa de rodadura fuera asfáltica con tratamientos superficiales, se podrá reponer con aglomerado asfáltico en frío, realizándose un riego de sellado.

5.^a La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento hidráulico y en aceras se hará con materiales iguales a los existentes, y si la acera tuviese menos de 1,5 m se levantará y repondrá íntegramente al acerado en toda su anchura.

6.^a Si por necesidades de la obra se tuviera que situar en la calzada algún registro, la tapa correspondiente a este será de fundición así como el cerco, teniendo este último una altura mínima de 10 cm, y los elementos de fijación suficientes que impidan el movimiento y sonido de la tapa al paso de vehículos, además de la perfecta identificación de la empresa concesionaria encargada de su conservación y mantenimiento, al igual que el resto de los elementos de las instalaciones visibles.

7.^a Para la ejecución de las obras, las herramientas neumáticas serán del tipo «insonorizado», así como los compresores; en su defecto se utilizarán martillos eléctricos para dar cumplimiento a la Normativa sobre la emisión de ruidos en la vía pública.

Otras redes de comunicaciones.

1. Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales. Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

2. Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

Redes de suministro y distribución de gas.

a. Objeto. Condiciones Generales

El objeto de la presente Ordenanza es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de Gas. Dichos proyectos y

obras además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

b. Criterios de diseño y cálculo.

1. Tipos de redes.

Las redes de distribución comprendidas entre las estaciones de regulación y las válvulas de acometida podrán ser ramificadas o malladas. La clasificación de las redes en función de la presión máxima de suministro (P.S.M.) será:

PMS (bar) Tipo de red.

0,05 Baja Presión (BP).

0,4 Media Presión A (MPA).

4 Media Presión B (MPB).

16 Alta Presión A (APA).

2. Presiones de dimensionado y de garantía.

Las redes de distribución se dimensionarán de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

La presión de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red, será la siguiente:

Tipo de red Presión de Garantía (bar).

APA 5- 7 (*).

MPB 1.

MPA 1.000 0,055.

BP 0,019 GN.

0,008 GM o AM.

(*). En el caso de que existan cogeneraciones.

3. Caudales de cálculo unitarios y totales.

a) Caudal unitario.

El caudal doméstico unitario (c.d.u.), consumo medio doméstico en el área geográfica o ámbito del proyecto durante la hora de máximo consumo anual, será función de la zona climática y del nivel socio-económico, pudiendo utilizarse para establecerlo las tablas de referencia de consumos en zonas limítrofes o tablas orientativas de la compañía suministradora. El caudal comercial unitario se establecerá por asimilación de metros equivalentes de local a consumo unitario doméstico. En caso de no existir valores de referencia en la zona podrán equipararse 100 m² de superficie comercial a un consumo unitario doméstico («cliente» doméstico). El caudal industrial, de grandes comercios y de grandes equipamientos se deberá determinar por suma directa de los consumos de los distintos aparatos, salvo que existan consumos excluyentes tales como calefacción y climatización a gas. Las posibles aplicaciones o sustitución de equipos tendrán que ser consideradas así como los consumos con modulaciones específicas –consumos equivalentes exclusivamente nocturnos– en cuyo caso se considerará solo la mitad.

b) Caudal total.

El caudal total máximo horario demandado para el dimensionado de la red de distribución será el resultante de sumar el doméstico total, el industrial y gran comercial. El doméstico total se obtendrá como producto del «factor de penetración» previsto dentro de 20 años, expresado en tanto por uno y el número total de clientes domésticos potenciales, reales más comerciales equivalentes, todo ello para áreas geográficas importantes. En el caso de áreas o ámbitos de suministro más reducidas podrán utilizarse factores de simultaneidad recomendados en la normativa de la compañía suministradora.

4. Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladoras, válvulas de línea y registros de presión.

a) Selección de presión de suministro.

Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión. Las alternativas a utilizar serán:

Tipo de sistema Posible utilización.

APA Polígonos industriales .

MPB Polígonos industriales.

b) Definición del trazado.

Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

c) Estaciones reguladoras.

Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios:

Instalación preferente en armarios que se atenderán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladoras que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimentan de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

d) Válvulas de línea y registros de presión

En redes de MPB y APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no mayores de 500 clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a 100 m³.

Se instalarán registros de presión a la salida de las estaciones reguladoras, en todos los extremos de la red, en los puntos de máxima demanda y en las proximidades de «clientes» o puntos de consumo singulares –cogeneraciones–, clientes con presiones de garantías especiales, etc.

e) Estaciones de protección catódica.

Si como consecuencia de los diámetros resultantes o de la presión de suministro elegida resulta necesario utilizar tubería de acero, se deberá prever la ubicación del correspondiente sistema de protección catódica.

f) Criterios de cálculo.

Tanto las ecuaciones a utilizar, diámetros mínimos de la red principal, determinación de pérdidas de carga, dimensionado de acometidas, etc., se atenderán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

c. Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes

1. Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

- 20 cm en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.
- 30 cm en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.
- 40 cm en paralelismo de redes y acometidas de AP.

2. En caso de no ser posible mantener estas distancias mínimas o cuando la experiencia aconseje un incremento de protección cautelar, deberán instalarse conductos o divisiones de materiales con adecuadas características térmicas, dieléctricas e impermeabilizantes. En todos los casos de paralelismo la longitud a proteger será toda aquella en la que no se cumplan las distancias mínimas y la instalación se realizará de forma que la protección descanse perpendicularmente a la línea de unión de los dos servicios próximos. Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por la Norma Técnica específica de la compañía suministradora.

d. Condiciones de las obras.

1. Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0,60 metros, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0,80 metros cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada. Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1,50 metros. En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 metros. Entre 0,30 metros y 0,60 metros en acera y 0,80 metros en calzada, se instalarán protecciones especiales.

2. Distancias a edificios y obras subterráneas. Protecciones.

La distancia óptima a las fachadas a las que se recomienda instalar las canalizaciones es como mínimo 1,50 metros evitándose siempre que sea posible una distancia inferior a 0,30 metros. En cualquier caso la obra civil se efectuará de forma que la futura canalización discurra preferentemente por acera y a la mayor distancia posible de fachada.

En el caso de que en el transcurso de los trabajos de obra civil se encuentren obras subterráneas tales como cámaras enterradas, túneles, alcantarillados visitables, aparcamientos subterráneos, etc., la distancia mínima y protecciones entre estas obras y la generatriz de la tubería más próxima a ellas será la indicada por las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

3. Zanjas, entibaciones, arquetas y pozos.

Las condiciones de diseño, materiales y ejecución de las obras se atenderán a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

4. Señalizaciones.

Las señalizaciones y balizamientos durante la ejecución de las obras se atenderá a lo indicado en éstas Ordenanzas. En la red enterrada se colocará una banda de señalización de la conducción de gas a una distancia comprendida entre 20 y 30 cm de la generatriz superior de la misma, de acuerdo con la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

En trazados rurales además se podrán colocar hitos indicadores de la situación del tubo en todos los cambios de dirección horizontal adaptados a la normativa específica de la compañía suministradora.

5. Instalaciones de accesorios, válvulas, derivaciones y piezas especiales.

Los materiales, equipos, sistemas y ejecución de estas instalaciones se atenderán a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

6. Inspecciones, pruebas y puesta en carga.

Antes de la puesta en servicio de la red se efectuarán las inspecciones y pruebas necesarias de acuerdo con las condiciones en la Normativa vigente y de las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

Conducciones en galería. Galerías de servicios.

1. Se entiende por conducciones en galería aquellas que discurren por galerías visitables que podrán servir a una o varias redes simultáneamente.

2. Se permite el diseño, cálculo y ejecución de Galerías de Servicio.

3. Las condiciones de diseño y ejecución de las obras de las galerías de servicio se adecuarán, en cada caso a las redes concretas a instalar y tendrán que ser aceptadas previamente por las compañías o empresas suministradoras afectadas.

4. Las condiciones generales para la redacción de los proyectos correspondientes y ejecución de las obras en caso de que los Servicios Técnicos Municipales no promuevan y se apruebe una normativa específica al respecto, serán las contempladas en los Capitulo I y del II Título V de estas Ordenanzas.

5. Las condiciones particulares de las redes que discurren en galería, en ausencia de normativa específica al respecto, se atenderán a lo establecido por los Servicios Técnicos municipales y la Empresa que se constituya para el mantenimiento de la urbanización.

4. Determinaciones para la gestión y programación.

4.1 Determinación del sistema de actuación.

De conformidad con el art. 108 de la LOUA 7/2002 se determina como sistema de actuación para todos los Sectores, el de compensación por cuanto la estructura catastral, la demanda de suelo y la capacidad de gestión de las iniciativas urbanizadoras planteadas, garantizan la idoneidad del Sistema.

Los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados por el PGOU en el ámbito de los Sectores de la Avenida de la Costa, no están incluidos en las correspondientes Unidades

de Ejecución Sistemática de los mismos. Su régimen es el establecido en el art. 55.2 de la LOUA. Los propietarios deberán cumplir los deberes pendientes de entre los enumerados en el art.51.c) de la citada Ley.

La cesión del 10% lo será del Aprovechamiento objetivo asignado a la parcela o edificio una vez deducido el existente o materializado conforme a la correspondiente licencia municipal.

4.2 División sistemática del suelo.

A los efectos de Gestión, Programación y Asignación de cargas; se establece la siguiente división Sistemática:

- Sector.

El Área de la Avenida de la Costa, se divide en 11 Sectores y se adscriben a ellos los Sistemas Generales que se relacionan:

Sistema General Viario.

- Vial intermedio determinado en el POTPA.

Sistema General de Equipamientos.

• Equipamiento de carácter Comarcal determinado en el POT.P.A., colindante con el Hospital Comarcal.

Sistema General de Espacios Libres.

- Ámbito de protección del vial intermedio
- Área de Protección de Árfales, junto a la Autovía A-7.

Es el marco de referencia para la limitación de densidades, intensidades, fijación de dotaciones y ejecución del Planeamiento. Incluyen los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamientos de Cesión obligatoria.

- Unidades Básicas.

Son unidades configuradas por el viario y las diferentes calificaciones del Suelo. Es la referencia para las actuaciones de Parcelación y Edificación.

4.3 Plan de etapas.

1. Para la ejecución de los Sectores del Área de la Avenida de la Costa, se establecen las siguientes etapas:

Formulación y Tramitación de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

Tiene un plazo de 6 meses desde el inicio que el presente Plan de Etapas establece para cada Sector.

Presentación y tramitación del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Tiene un plazo de 6 meses desde la Aprobación de las Estatutos y Bases.

Ejecución de las Obras de Urbanización, conforme a los Proyecto aprobados.

Tiene un plazo de 24 meses desde la aprobación y licencia de los Proyectos de Urbanización.

2. Se establece la siguiente referencia para el inicio de cómputo de los plazos, desde la fecha de aprobación definitiva del instrumento de Planeamiento habilitante para la Ejecución.

Año 1º Sectores AC- 01. AC- 02. AC- 11.

Año 2º Sectores AC- 03. AC- 04. AC- 09. AC- 10.

Año 3º Sectores AC- 05. AC- 06. AC- 08. AC- 09.

3. Los Suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado integrado dentro de Sectores, deberán proceder al Cumplimiento de sus Obligaciones de Cesión y Urbanización; conforme a lo establecido en el art. 55 de la LOUA con carácter simultáneo a la de los Sectores donde se sitúan, siéndole de aplicación, en caso de incumplimiento, las determinaciones del art. 89 de la LOUA

5. Análisis de la viabilidad técnica y económica.

5.1. Cargas de urbanización.

Las previstas en el Art.113. de la LOUA 7/2002 correspondientes a la urbanización del Sector, y aquellas otras externas al mismo necesarias para la dotación puesta en servicio y adecuada funcionalidad del Sector.

En el Estudio Económico- Financiero correspondiente a la Revisión del PGOU se determinan y evalúan las actuaciones necesarias de índole general y externas al Sector que han de imputarse al mismo y la fijación del CANON correspondiente para su financiación.

A continuación se relacionan y valoran los conceptos de cargas de urbanización. La valoración ha incluido para cada capítulo, el valor de ejecución material, los gastos de honorarios, gestión, etc. Correspondientes. No se incluyen conceptos indemnizatorios.

I. Sistemas generales del sector

• Vial Av. de la Costa	3.600.000,00 €.
• Equipamiento Comarcal (Urb.)	500.000,00 €.
• Parque de los Artales	350.000,00 €.
• Parque Vial Intermedio	200.000,00 €.
• Red de Alta de Agua	1.200.000,00 €.

II. Sectores.

- Urbanización Integral incluyendo.

Sistemas Locales 63.117.113,00 €.

Total urbanización interior 68.967.113,00 €.

Aportación a los sistemas generales.

Exteriores. Canon 12 €/m. 12.515.964,00 €.

Total gastos de urbanización 81.483.077,00 €.

5.2 Viabilidad económica.

La viabilidad económica de la actuación vendrá determinada por el diferencial, que resulte de los valores de venta y los costes de producción de suelo y edificación.

Los valores relativos de repercusión sobre superficie de techo construido suelo bruto, son:

• Repercusión sobre techo construido	79,82 €/m ² t.
81.483.077 ÷ 1.020.713	
• Repercusión sobre suelo neto	59,22 €/m ² s.
81.483.077 ÷ 1.375.947	

Se estima que los costes de urbanización evaluados, se sitúan entre un 10% y 15% del valor en venta; que acredita la viabilidad de la actuación.

6. Anexos

ANEXO I

CRITERIOS DE DISEÑO Y UTILIZACIÓN DE ESPECIES EN LOS ESPACIOS LIBRES

AV. Áreas verdes.

La composición y estructura de los elementos que componen las áreas verdes varía en relación con la función que vayan a cumplir y con las necesidades ecológicas de las especies que las componen. Siguiendo este criterio se han diferenciado 7 grandes modelos en los que debe respetarse la composición de especies en su totalidad, salvo en los apartados en los que sea especificado un porcentaje de margen para libre configuración para los diseñadores o los particulares.

En cualquier caso, sea cual sea la especie que se incluya dentro del margen de libre configuración, no podrá ser nunca tóxica para los humanos o que presente un nivel de alergenicidad polínica medio/alto, y su uso requerirá autorización expresa del ayuntamiento.

AV.1. Áreas verdes en el parque de los artales.

El criterio fundamental es la utilización de especies autóctonas que permitan introducir de nuevo o mejorar el estado actual de la vegetación natural del Espacio Libre del Parque de los Artales.

Las especies que se señalan en la tabla son propias de la serie de vegetación de los artales, no permitiéndose el uso de especies foráneas o que no se encuentran de forma natural en esta zona. Son por tanto, especies adaptadas a las particulares condiciones ecológicas del alcor (alta xericidad, fuerte insolación, presencia constante de viento, etc.) y sus biotipos (arbustos rastreros, matorral, etc.) están en consonancia con

estas condiciones ecológicas y con el paisaje natural actual del área.

Como puede desprenderse del análisis anterior son especies que una vez implantadas y con un breve mantenimiento de 1 o 2 años, podrán sobrevivir sin cuidado alguno para su supervivencia y desarrollo norma

Nombre común	Nombre en latín
Arto negro	Maytenus senegalensis
Azufaifo	Ziziphus lotus
Acebuche	Olea europaea var. sylvestris
Cambrón	Lycium intricatum
Espino negro	Rhamnus oleoides subsp angustifolia
Orobal	Withania frutescens
Lentisco	Pistacia lentiscus
Palmito	Chamaerops humilis
Hiniesta	Genista spartioides subsp retamoides
Esparto	Stipa tenacissima
Matagallos	Phlomis purpurea subsp. almeriensis
Esparragueras	Asparagus albus Asparagus horridus

En el caso de que sea necesario dotar de equipamiento y áreas de sombra a estas áreas, se admitirá la instalación de puntos con bancos para el descanso y la implantación de especies arbóreas para sombra compatibles ecológicamente con los artales. La extensión máxima admisible para estas zonas es de un 10 % del total de superficie del área verde y las únicas especies compatibles serán las que se exponen en la tabla adjunta.

Nombre común	Nombre en latín
Algarrobo	Ceratonia siliqua
Pino carrasco	Pinus halepensis
Palmera datilera	Phoenix dactylifera
Almez	Celtis australis

AV.2. Áreas verdes asociadas a infraestructuras.

Dentro de estas zonas un noventa por ciento (90%) de la superficie debe estar ocupado por las especies que se detallan en los modelos siguientes, quedando un margen de un diez por ciento (10 %) para la introducción de otras especies en libre configuración por los diseñadores o particulares.

AV.2.1. En rotondas y aparcamientos.

Aunque las especies que se utilizan para ambos lugares son idénticas, los objetivos que se persiguen son diferentes, hecho que quedará materializado definitivamente en la configuración espacial del proyecto de obra definitivo.

Así, y partiendo del mismo conjunto de plantas, los objetivos a cumplir son:

- En rotondas: creación de espacios abiertos, que permitan la visibilidad del conductor, con plantas de gran porte (normalmente en posición central) y arbustos y setos en la periferia. El uso de césped y planta de flor es también compatible.
- En aparcamientos: creación de ámbitos con sombra asociados a espacios más o menos lineales en los que predominan las especies arbóreas y complementan especies de tipo arbustivo o setos.

En el listado de especies se incluyen todas las señaladas en las áreas verdes del acantilado del alcor y además las de la siguiente tabla:

Nombre común	Nombre en latín
Algarrobo	Ceratonia siliqua
Pino carrasco	Pinus halepensis
Palmera datilera	Phoenix dactylifera
Almez	Celtis australis
Taraje	Tamarix canariensis Tamarix boveana Tamarix gallica Tamarix africana
Higuera	Ficus carica
Almendro	Prunus dulcis
Salado	Atriplex halimus
Lentisco	Pistacia lentiscus
Palmito	Chamaerops humilis
Granado	Punica granatum
Retama	Retama sphaerocarpa
Retama blanca	Retama monosperma
Hiniesta	Genista spartioides subsp retamoides
Coscoja	Quercus coccifera
Labiernago	Phillyrea angustifolia
Romero	Rosmarinus officinalis
Lavanda	Lavandula dentata
Mirto	Myrtus communis
Gramma	Cynodon dactylon
Árbol del paraíso	Elaeagnus angustifolia
Pino piñonero	Pinus pinea
Palmera canaria	Phoenix canariensis
Acacia	Acacia melanoxylon
Eucalipto	Eucalyptus camaldulensis
Drago	Dracanea draco
Pita	Agave americana
Cactus Espina de Cristo	Euphorbia ingens
Aloe	Aloe arborescens Aloe vera
Boj balear	Buxus balearica
Siempreverde	Myoporum acuminatum
Pitosporo del Japón	Pittosporum tobira.
Limpiatubos llorón	Callistemon viminalis
Yuca gigante	Yuca elephantipes
Yuca, bayoneta española	Yuca aloifolia

AV.2.2. En medianas.

Para este modelo se incluyen especies que puedan cumplir los siguientes objetivos.

- Ser capaces de soportar la contaminación que generan los automóviles
- Disponer de porte arbustivo o matorral, ya que cualquier especie de tipo arbóreo presentaría un alto riesgo para la conducción (caída del árbol, choque frontal, etc.).
- Generar una gran densidad de ramaje para impedir el deslumbramiento con los vehículos que circulan en sentido contrario y para amortiguar el golpe de los vehículos si éstos invaden la mediana en caso de accidente.

El listado de especies adecuado a estas zonas es el siguiente:

Nombre común	Nombre en latín
Lentisco	<i>Pistacia lentiscus</i>
Taraje	<i>Tamarix canariensis</i> <i>Tamarix boveana</i> <i>Tamarix gallica</i> <i>Tamarix africana</i>
Salado	<i>Atriplex halimus</i>
Retama	<i>Retama sphaerocarpa</i>
Retama blanca	<i>Retama monosperma</i>
Hiniesta	<i>Genista spartioides</i> subsp. <i>retamoides</i>
Palmito	<i>Chamaerops humilis</i>
Labiérnago	<i>Phillyrea angustifolia</i>
Coscoja	<i>Quercus coccifera</i>
Romero	<i>Rosmarinus officinalis</i>
Lavanda	<i>Lavandula dentata</i>
Mirto	<i>Myrtus communis</i>
Tomillo de invierno	<i>Thymus hyemalis</i>
Siempreverde	<i>Myoporum acuminatum</i>
Acacia	<i>Acacia melanoxylon</i>
Roble amarillo	<i>Tecoma stans</i>
Acacia de hojas azules	<i>Acacia saligna</i>
Aloe	<i>Aloe arborescens</i>
Taray catina	<i>Tamarix ramosissima</i>
Pasionaria	<i>Passiflora caerulea</i>
Madreselva	<i>Lonicera japónica</i> <i>Lonicera peryclimenum</i>
Buganvilla	<i>Bougainvillea hibrida</i>

AV.3. Jardines públicos xéricos.

La introducción de zonas verdes con especies mediterráneas representa una gran ventaja desde el punto de vista ambiental, ya que además de tener unos requerimientos de agua y otros nutrientes mucho menor, no necesitan tratamientos fitosanitarios significativos y permite el desarrollo de la fauna autóctona.

Estas ventajas son mayores aún si se tiene en cuenta que los jardines con especies mediterráneas pueden generar espacios verdes con gran belleza y perfectamente integrados con el medio natural y/o artificial circundante.

Siguiendo estos criterios, a continuación se expone el listado de especies mediterráneas y/o de ambientes xéricos a utilizar en estas áreas verdes.

Nombre común	Nombre en latín
Algarrobo	<i>Ceratonia siliqua</i>
Pino carrasco	<i>Pinus halepensis</i>
Palmera datilera	<i>Phoenix dactylifera</i>
Almez	<i>Celtis australis</i>
Taraje	<i>Tamarix canariensis</i> <i>Tamarix boveana</i> <i>Tamarix gallica</i> <i>Tamarix africana</i>
Higuera	<i>Ficus carica</i>
Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>
Lentisco	<i>Pistacia lentiscus</i>
Palmito	<i>Chamaerops humilis</i>
Salado	<i>Atriplex halimus</i>
Labiérnago	<i>Phillyrea angustifolia</i>

Nombre común	Nombre en latín
Coscoja	<i>Quercus coccifera</i>
Oxycedro	<i>Juniperus oxycedrus</i>
Sabina mora	<i>Juniperus phoenicea</i>
Boj balear	<i>Buxus balearica</i>
Retama blanca	<i>Retama monosperma</i>
Mirto, arrayán	<i>Myrtus communis</i>
Romero	<i>Rosmarinus officinalis</i>
Lavanda	<i>Lavandula dentata</i>
Tomillo de invierno	<i>Thymus hyemalis</i>
Gramma	<i>Cynodon dactylon</i>
Álamo blanco	<i>Populus alba</i>
Almendro	<i>Prunus dulcis</i>
Eucalipto	<i>Eucalyptus camaldulensis</i>
Acacia	<i>Acacia melanoxylon</i>
Drago	<i>Dracanea draco</i>
Falso pimentero	<i>Schinus molle</i>
Azufaifo	<i>Ziziphus jujuba</i>
Pistachero	<i>Pistacia vera</i>
Almácigo	<i>Pistacia atlantica</i>
Pita	<i>Agave americana</i>
Siempreverde	<i>Myoporum acuminatum</i>
Pitosporo del Japón	<i>Pittosporum tobira</i>
Aloe	<i>Aloe arborescens</i> <i>Aloe vera</i>

AV.4. Vegetación para desmontes y terraplenes a restaurar.

Las particulares condiciones ecológicas que suponen los terraplenes y desmontes requieren la utilización de especies muy bien adaptadas al medio para garantizar su supervivencia. Son especies silvestres que pertenecen en su totalidad a la serie de los artales que no necesitarán cuidados posteriores y mejorarán las condiciones naturales de estos medios alterados.

Para ello se utilizarán las especies de la tabla adjunta o bien cualquier otra que pertenezca a la serie de los artales. No se admitirán especies vegetales foráneas al ámbito almeriense occidental.

Nombre común	Nombre en latín
Azufaifo	<i>Ziziphus lotus</i>
Acebuches	<i>Olea europaea</i> var. <i>sylvestris</i>
Cambrón	<i>Lycium intricatum</i>
Palmito	<i>Chamaerops humilis</i>
Salado	<i>Atriplex halimus</i>
Lentisco	<i>Pistacia lentiscus</i>
Orobal	<i>Withania frutescens</i>
Salaera	<i>Salsola oppositifolia</i>
Cornical	<i>Periploca laevigata</i>
Hiniesta	<i>Genista spartioides</i> subsp. <i>murcica</i>
Esparto	<i>Stipa tenacissima</i>
Romero	<i>Rosmarinus officinalis</i>
Ajedrea	<i>Satureja obovata</i>
Efedra	<i>Ephedra fragilis</i>
Matagallos	<i>Phlomis purpurea</i> subsp. <i>almeriensis</i>
Albardin	<i>Lygeum spartum</i>

Nombre común	Nombre en latín
Escobilla	Salsola genistoides
Jarilla	Helianthemum almeriense
Albaida	Anthyllis terniflora
Tomillo de invierno	Thymus hyemalis
Alcaparra	Capparis spinosa

AV.5. Especies de uso restringido.

La frecuencia con que se introducen en los jardines a especies vegetales cuyo polen genera importantes procesos alérgicos en la población hace necesario reducir el número de pies para garantizar la salud de los ciudadanos. Por esta razón, las especies que se relacionan en la tabla siguiente no podrán instalarse con densidades mayores a diez (10) pies de planta por hectárea. En el caso particular de los cipreses y araar esta restricción es total cuando se pretenda utilizar para setos y pantallas.

Nombre común	Nombre en latín
Olivo	Olea europaea var europaea
Cipreses	Cupressus sspp (todas las especies del género)
Araar, ciprés de Cartagena	Tetraclinis articulata
Plátano de paseo	Platanus sspp (todas las especies del género)
Morales, moreras	Morus sspp (todas las especies del género)
Casuarinas	Cassuarina sspp (todas las especies del género)
Salsola	Salsola sspp (todas las especies del género)

AV.6. Especies prohibidas para su uso en jardinería.

Existe un nutrido grupo de especies vegetales que están generando problemas ambientales relacionados con la salud humana y con la competencia ecológica con las especies silvestres.

Es obligado, pues, prohibir el uso de estas especies en todo el ámbito de esta ordenanza.

a) Especies invasoras.

Siguiendo las directrices establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en relación con las especies exóticas invasoras se prohíbe la tenencia o implantación de las especies que se exponen en la siguiente tabla.

Nombre común	Nombre en latín
Árbol del cielo	Ailanthus altissima
Uña de león	Carpobrotus edulis
Uña de gato	Disphyma crassifolia
Plumero, hierba pampira	Cortadeira sspp.
Correquetepillo	Tradescantia fluminensis
Rabogato	Pennisetum setaceum
Jacinto de agua	Eichhornia crassipes
Lechuga de agua	Pistia stratiotes
Caulerpa o Alga asesina	Caulerpa taxifolia

b) Especies tóxicas

Las especies que se detallan a continuación son de un alto poder tóxico y pueden generar daños irreversibles sobre el sistema nervioso o la muerte de una persona con dosis relativamente bajas de material vegetal, por lo que quedan prohibidas en cualquier ámbito (público o privado) en el que se pretendan instaurar.

Nombre común	Nombre en latín
Daturas, hierbas del diablo	Datura sspp (todas las especies del género)
Ricino	Ricinus communis
Adelfa, baladre	Nerium oleander
Cinamomo	Melia azedarach
Tejo	Taxus baccata
Planta del tabaco, gandul y otras	Nicotiana sspp (todas las especies del género)
Solano	Solanum sspp (sólo las especies de jardinería del género)

c) Especies muy espinosas.

La capacidad de algunas especies leñosas para generar grandes espinas en su tronco pueden generar graves heridas a los ciudadanos en caso de contacto accidental, por lo que queda prohibido el uso de las siguientes especies:

Nombre común	Nombre en latín
Espinas de cristo	Gleditsia sspp (todas las especies del género)

FP. Especies de fauna prohibidas

La importación de especies exóticas de fauna en parques públicos y como animales de compañía representa cada vez más un problema ambiental para el ecosistema o la salud humana por la capacidad de reproducción de estas especies en el medio natural.

Por esta razón, y siguiendo las directrices establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en relación con las especies exóticas invasoras se prohíbe la tenencia o introducción de las especies que se exponen en la siguiente tabla.

Nombre común	Nombre en latín
Carpa común	Cyprinus carpio
Gambusia	Gambusia holbrooki
Carpín o Pez rojo	Carassius auratus
Tortuga china de caparazón blando	Pelodiscus sinensis
Galápago Americano o Galápago de Florida	Trachemys scripta elegans
Cotorra Argentina	Myiopsitta monachus
Cotorra de Kramer	Psittacula krameri
Estrilda de Carita Naranja	Estrilda melpoda
Malvasía canela	Oxyura jamaicensis

FICHAS DE SUELO URBANIZABLE

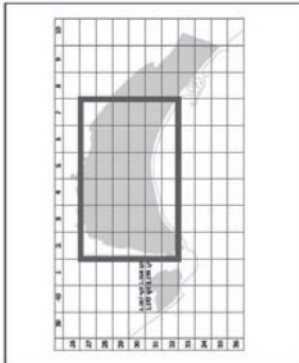
REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

ENSENADA DE SAN MIGUEL-ALCOR

SUO-1-ESM.....128
SUO-1-ESM.....129

Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO Núcleo: ENSENADA DE SAN MIGUEL ALCAZOR Identificación PGOU: SÚO-1-ESM Área de reparto: AR-ESM Hoja: 1084

LOCALIZACIÓN



DISTRIBUCIÓN SUELO

SUELO TOTAL ACTUACIÓN (SG) (Incluidos)	5.982.444,33
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	2.271.914,15
SUELO SECTOR	3.710.530,18
Suelo Urbaniz. Ordenado	1.477.861,75
Suelo Sectorial	2.232.668,43
(Zonas Urbaniz. Equiparables)	868.460,54
- Zona Verdes	689.801
- Equiparables	278.568,93
- M ² 196 m ²	41.671,06 m ²
Varios Locales	574.137

DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDAD

TECHO EDIFICABLE DEL SECTOR	1.512.991,27
A) RESIDENCIAL	1.143.157
- Línea	802.566
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO	340.590
- SUELO SECTORIAL	300.001,71
B) TERCIARIO	95.227
C) HOTELERO	362.607
- 36.006	

CALIFICACION PORBORNADA	SUP SUELO m ²	SUP EDIFICABLE m ²	COEF. EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	SUP TECHO m ²	SUELO DOTACIONAL m ²	ZONAS VERDES EQUIPAMIENTO m ²	VIAJOS LOCAL m ²	Nº DE VIVIENDAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO
A) RESIDENCIAL	2.998.058	1.276.840,28		1.145.157,22	912.138,06	641.987,22	415.485,66	11.452	16.110
A.1) RESIDENCIAL EN LADRERA (RMS)	758.617	367.832,05		216.142,65	296.487,02	183.913,47	85.483,81	2.181	3.480
NSM 1 S.1	131.901	30.897,21	0,55	16.923,38	29.429,49	19.830,49	8.551,02	170	509
NSM 1 S.2	115.181	30.177,21	0,78	15.819,44	27.458,11	18.775,16	8.937,02	158	448
NSM 1 S.3	117.120	30.515,52	0,55	43.217,15	34.502,43	24.331,64	16.844,02	420	627
NSM 1 S.4	131.450	30.515,52	0,55	21.729,78	52.029,62	41.931,52	20.254,02	218	552
NSM 1 S.5	84.753	28.212,02	0,55	15.317,15	45.018,78	32.296,83	12.971,83	158	213
NSM 1 S.6	128.837	30.897,21	0,78	12.519,81	33.857,21	24.331,64	11.511,24	158	213
NSM 1 S.7	22.533	5.937,02	0,78	12.519,81	5.208,12	13.317,02	2.597,82	125	151
A.2) RESIDENCIAL EN MANZANA (RSM)	1.123.477	522.481,52		894.884,52	358.213,12	231.922,12	91.981,12	8.849	4.748
NSM 1 S.8	204.523	86.133,87	1,5	68.133,87	70.124,95	18.920,02	25.025,18	811	968
NSM 1 S.9	225.788	25.116,02	1,4296	37.427,02	69.231,27	19.224,02	25.294,72	314	465
NSM 1 S.10	175.447	81.227,02	1,4296	81.227,02	40.921,02	21.814,02	11.107,02	817	913
NSM 1 S.11	282.242	133.159,49	1,5	133.159,49	17.828,98	30.517,02	57.428,52	132	128
NSM 1 S.12	272.179	21.810,02	1,4296	37.427,02	41.271,92	37.858,02	25.282,32	338	408
NSM 1 S.13	75.075	28.427,24	0,75	21.373,62	27.232,18	18.918,18	9.222,82	213	270
NSM 1 S.14	75.933	9.879,78	1,1	10.984,41	53.152,02	17.253,02	8.371,95	108	14
NSM 1 S.15	118.529	35.300,02	0,75	11.515,02	35.300,02	19.224,02	25.294,72	314	465
NSM 1 S.16	118.529	35.300,02	0,75	35.300,02	19.224,02	19.224,02	25.294,72	314	465
NSM 1 S.17	136.448	33.272,02	0,75	28.844,02	89.470,24	85.026,04	14.703,98	250	224
NSM 1 S.18	231.180	51.797,82	0,75	38.847,69	105.122,81	72.394,81	25.239,02	388	754
NSM 1 S.19	45.102,23		1,1	49.239,34				414	
B) HOTELERO	151.149,57	134.692,82		302.897,84	18.264,62	19.264,62	8.272	250	250
B.1) HOTELERO									
HOTEL DEL GOLF	48.367,02	44.258,35	2,23	89.978,81	4.118,64				
HOTEL DEL CANAL	33.255,10	45.931,81	2,23	103.481,62	827,08				
HOTEL DEL ALCAZOR	39.744,95	44.924,14	2,23	89.242,41	550,82		8.272		
C) TERCIARIO	85.498,53	73.849,45		65.227,82	5.365,24	5.365,24	7.884,84	759	759
C.1) TERCIARIO									
TECNIADO PORNITE	27.217,24	20.799	1,5	20.799,35	1831,89				
TECNIADO PORNITE	17.222,02	15.138	0,88	15.138,02	150				
TECNIADO ALCAZOR	27.422,84	15.138	0,49	20.224,02	1878,35				
TECNIADO ALCAZOR	27.107,26	20.224	1,5	20.224,02	1878,35				
D) INCLUIDOS EN EQUIPAMIENTO Y ESPAZIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS	182.937,42								
D.1) INCLUIDOS EN EQUIPAMIENTO Y ESPAZIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS									
TECNIADO ALCAZOR	182.937,42								
TOTAL SECTOR	3.008.629,52	1.477.991,75	0,502884	1.512.991,27	956.460,54	685.899,71	276.560,83	574.187	11.110
C) SISTEMAS GENERALES	2.871.814,81								
S.G. ALCAZOR	1.072.244,42								
S.G. CANAL	316.284,39								
S.G. GOLF	863.432,02								
TOTAL ACTUACION S.G. INCLUIDOS	5.980.444,33	1.477.991,75		1.512.991,27	3.588.876,47	3.130.297,82	426.578,65	943.586,31	14.000

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

SAN AGUSTÍN

SUS-1-SA.....	131
SUST-2-SA.....	132
SUNS-3-SA.....	133

Ciase de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Núcleo: SAN AGUSTÍN Identificación PGOU: SUS-1-SA Área de reparto: AR-1 Hojo: 1058-29/19, 30/19, 30/20, 31/19, 31/20

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
187.438	33.106	0,781265	172.303	155.073	17.230	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	108.000	58	1.080	32.400	172.303
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,58	108.000	58	1.080	32.400	172.303

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SEL 19041 m2 S.G.V. 14065 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Purfamiliar EA	63.267	1,03	1,23	80.153	Espacios Libres 22.200
R. Unifamiliar Cuz2	44.733	1,03	2,00	92.150	Equipamientos 13.794
-	-	-	-	-	TOTAL 35.994
-	-	-	-	-	Vuerto 87.784
TOTAL	108.000	-	-	172.303	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planamiento	Plan Parcela (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la explotación de suelo en la zona este de San Agustín, y remata del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas finalmente con dotaciones de espacios libres y equipamiento, y ángulo visto perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vias señalados en planos de urbanización, en los cuales constará con anchura igual o superior a la indicada.

La edificación correspondiente "coberturas 2" no podrá alterarse en el planeamiento de desarrollo.

- El coeficiente de ponderación por tipología para la edificación abierta es aplicable para los nuevos suelos clasificados en 1,23

- La altura máxima permisible es de Baja+2+Alco

OBSERVACIONES

S.G. INCLUIDOS SEL 19041/ m2/ S.G.V. 14.065 m2. Se ha calificado todo el suelo colindante con el Polígono de Cobertura como COL2, transitado, extra actual y los nuevos desarrollos.

- Se establece un coeficiente de homogeneización específico para el S.U.S. 1 SA de 1,34. La altura de edificación máxima de Residencial Pormenorizado es de Baja+2+PLANTAS+ALCO.

- Este sector se puede ejecutar mediante dos unidades de ejecución cuya delimitación coincide sensiblemente con el SUS-1 SA del P.G.O.U. 2001 y con la posterior ampliación de esta división.

ORDENACIÓN



Ciudad de San Agustín
 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: SAN AGUSTÍN

Identificación PGOU:
 SUST-2-SA

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-29/19

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente: cuyas determinaciones se incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona está de San Agustín, y remata del mismo hasta el suelo no urbanizable, para garantizar la continuidad de las actuaciones de equipamiento, servicios, y amplios vados peatonales.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos de carácter público se determinará en el PGOU, con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter subsidiario, los cuales contarán con anchura igual o superior a la sección.

OBSERVACIONES

ELIGIBILIDAD (SE. 2) Y ORDENACIÓN (OP. 1)
 Con objeto de mejorar la ordenación general del PGOU, se amil, considerando al viento procedente del sudo consolidado contiguo, y en caso de existir de aplicación previa de planamiento en cualquier de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya existentes, y en caso de no existir, se determinará su localización en función de las características de los espacios libres y/o equipamientos señalados en las matrices que son, fijadas a la cartografía de Base de la Ordenación Residencial en Tipología Urbana, Categoría 2, con la Activación Económica en Tipología AE. 2.

Se obtiene se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



<p>Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Núcleo: SAN AGUSTÍN</p>	<p>Identificación PGOU: SUNS-3-SA</p>	<p>Hoja: 105B-28/19, 28/20, 28/21, 29/19, 29/20</p>
<p>Área de reparto:</p>		
<p>CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Art. 10.1.A.e</p>		
Superficie del ámbito	157.549 m ²	
Usos incompatibles	Residencial-Turístico Actividades Económicas	
Condiciones de Sectorización	Sector Único	
Disposición en el territorio	Completamiento del núcleo de San Agustín en su borde Norte	
Disposición de los Sistemas Generales	Espacios libres en disposición lineal en el borde del Suelo No Urbanizable	
<p>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:</p> <p>-S.G. INCLUIDOS: 10% de la superficie el ámbito</p>		
<p>CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Art. 10.2.A.e</p>		
Normativa de aplicación	Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural	
<p>DESARROLLO</p>		
Planteamiento	Plan de Sectorización Plan Parcial	

<p>OBJETIVOS</p> <p>La ordenación de la ampliación de suelo en la zona norte de San Agustín, y demás del mismo núcleo, se suelo no urbanizable, se realizará en un sistema de espacios libres y equipamientos, y amplio sector ponente.</p> <p>DETERMINACIONES VINCULANTES</p> <p>Ordenado como sector único</p> <p>-Sistema General de espacios libres en borde con suelo no urbanizable</p>	<p>LOCALIZACIÓN</p>
<p>OBSERVACIONES</p> <p>El ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado, forma parte de la ordenación integral del núcleo de San Agustín, contemplado en el programa actual de urbanización y desarrollado en el convenio con los sistemas no urbanizables.</p>	<p>ORDENACIÓN</p> <p style="text-align: right;">E1/5000 N</p>

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

AVENIDA DE LA COSTA

SUO-AC-01	135
SUO-AC-02	136
SUO-AC-03	137
SUO-AC-04	138
SUO-AC-05	139
SUO-AC-06	140
SUO-AC-07	141
SUO-AC-08	142
SUO-AC-09	143
SUO-AC-10	144
SUO-AC-11	145
FICHA RESUMEN	146

Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

Identificación PGOU: SUO-1-AC

Área de reparto: AVENIDA DE LA COSTA

Hoja: 19/A_20/4

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Svp. Sector	Sistemas Generales	Aprovech. Medio	Aprovech. Objetivo	Aprovech. Subjetivo	Aprovech. Cesión 10%	Exceso Aprovech.
m ²	m ²	UA./ m ²	UAs	UAs	UAs	UAs
147.402	131.077	0,771880	214.952	193.457	21.495	
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad máxima	Densidad de Viviendas	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O.	Aprovech. Objetivo
	m ² /m ² s	m ² L	Viv/Ha		m ² L	UAs
Actividades Económicas AC	-	79.611,90	-	-	-	214.952
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	79.611,90	-	-	-	214.952

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General: Los Arboles.....219.605,06 m²
 - Sistema General: Equip. Comunitario.....72.951,63 m²
 - Sistema General: Vial Inmediado.....136.313,53 m²
- TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima	Coef.T. tipología	Coef.U. uso	Coef.L. localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	79.612	1,50	2,00	0,90	214.952	Espacios Libres	14.740,28
-	-	-	-	-	-	Equipamientos	6.649,70
-	-	-	-	-	-	TOTAL	21.389,98
TOTAL	79.612				214.952	Vialité	46.399,40

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en condiciones y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente la vinculada a la producción, servicios y comercialización de los productores agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados ordenados en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra SUNC EX-1 con una superficie de 60.434m² de suelo y 60.434m² de aprovechamiento objetivo.

Los sistemas Generales Adscritos se ordenarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E:1/5.000 ▲ N



Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AV ENIDA DE LA COSTA
Identificación PGOU: SUO-2-AC
Área de reparto: AVENIDA DE LA COSTA

Hoja: 20/6, 21/6, 21/7, 22/6, 22/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
306.107	1.448	0,771880	235.160	211.644	23.516	1.118
Uso Global	Coficiente Edificabilidad m2/m2	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	134.903,06	-	-	-	235.160
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,679426	134.903,06	-	-	-	235.160

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Aros.....219.605,08 m2
- Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m2
- Sistema General : Vial Inmediato.....156.615,54 m2
- TOTAL SG 449.472,23 m2

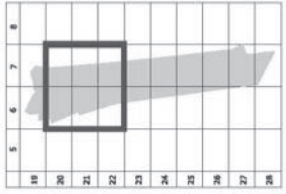
OBJETIVOS

Deber de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación se aplica en el P.G.O.U.

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

Los suelos urbanos se especializan en función de las unidades de Edificación, participando en los costes de urbanización de la unidad de edificación, conforme a lo establecido en la Normativa. En este suelo se encuadra al S.U.N.C.E.X.3 con una superficie de suelo de 304m2, 48.237m2 de aprovechamiento objetivo y 157m2 de cesión viaria.
 Los sistemas Generales Adscritos se detallan en el formato de aprobación de la unidad de Edificación a escala de 1:10000 en el sistema de lotes con sus parcelas.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.T tecnología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
Act. Econ. AE AC-1	44.389	1,50	2,00	0,90	119.850	Espacios Libres	34.515,00
Act. Econ. AE AC-2	47.010	1,20	1,50	0,90	76.156	Equipamientos	13.818,57
Act. Econ. AE AC-3	43.504	1,00	1,00	0,90	39.154	TOTAL	48.333,57
TOTAL	134.903				235.160	Varios	59.219,11

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planiamiento	Ordenado P.G.O.U	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edifc	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA
 Hoja: 22/6, 22/7, 23/6, 23/7, 24/6, 24/7.
 Área de reparto: AVENIDA DE LA COSTA
 Identificación PGOU: SUO-3-AC

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
201.428	31.326	0,771880	179.658	161.692	17.966	
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²/m²	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Vtr/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	93.344,00	-	-	-	179.658
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,725109	93.344,00	-	-	-	179.658

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:
 - Sistema General : Los Aros.....219.605,00 m²
 - Sistema General : Equip. Comunitario.....72.951,03 m²
 - Sistema General : Val. Intermedio.....156.915,53 m²
TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Uso FormenORIZADO	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	41.893	1,50	2,00	0,90	113.111	Espacios Libres 24.348,68	
Act. Econ. AE AC-2	28.112	1,20	1,50	0,90	45.541	Equipamientos 9.624,58	
Act. Econ. AE AC-3	23.339	1,00	1,00	0,90	21.005	TOTAL 33.973,26	
TOTAL	93.344				179.658	Vario 38.723,32	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Deber de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

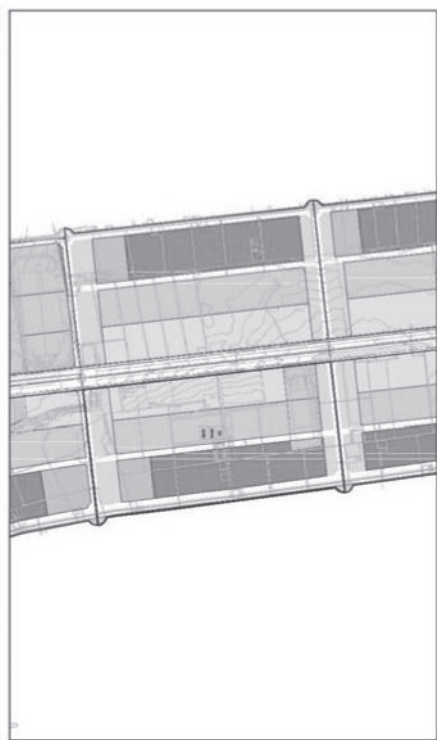
DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados existentes en el sector no incluyen en las unidades de Ejecución, participando en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra el S.U.N.C. EX-4 con una superficie de 17.154m² un aprovechamiento objetivo de 16.703m² y una celdón de 1,34 m² de suelo. La parcela señalada como P-3 en la ordenación presentada no se considera fuera de ordenación e incompatible con el planeamiento. Los sistemas Generales Adscritos se detallarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e incluirá el Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
 Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

Identificación PGOU:
 SVO-J-AC

Área de reparto:
AVENIDA DE LA COSTA

Hoja:
 24/6, 24/7, 25/6, 25/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA./m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
155.390	21.169	0,771880	136.298	122.668	13.630	

Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	67.651,80	-	-	-	136.298
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,754908	67.651,80	-	-	-	136.298

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Años.....219.005,06 m²
- Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m²
- Sistema General : Vial Intermedio.....156.003,53 m²

TOTAL SG 449.972,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	33.046	1,50	2,00	0,90	89.224	Espacios Libres	22.102,72
Act. Econ. AE AC-2	22.123	1,20	1,50	0,90	35.839	Equipamientos	10.076,82
Act. Econ. AE AC-3	12.483	1,00	1,00	0,90	11.235	TOTAL	32.179,54
TOTAL	67.652				136.298	Vario	33.594,49

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

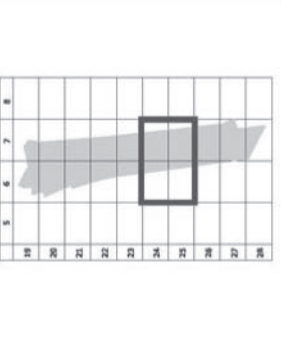
OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en acortadas y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de los productores agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluidas en el P.G.O.U.

LOCALIZACIÓN

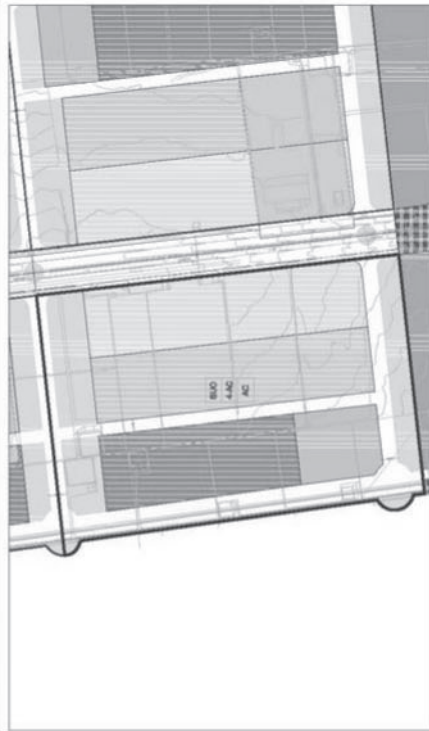


OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no catalogados en el suelo, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa.

Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e incluido del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN



Hoja: 25/6, 25/7, 24/6, 24/7, 27/6, 27/7

Close de suelo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA
Identificación FGOU: SUO-5-AC
Área de reparto: AVENIDA DE LA COSTA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
208.624	44.101	0,771880	195.074	175.567	19.507	
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	96.432,09	-	-	-	195.074
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,759840	96.432,09	-	-	-	195.074

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Aros.....219.005,06 m²
- Sistema General : Equip. Comunitario.....72.951,63 m²
- Sistema General : Vial Inclinado.....144.000,00 m²
- TOTAL SG**.....435.956,69 m²

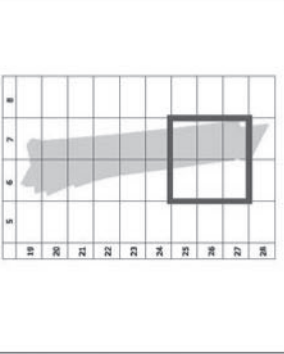
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T Tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	46.637	1,50	2,00	0,90	125.920	Espacios Libres	27.981,21
Act. Econ. AE AC-2	33.803	1,20	1,50	0,90	54.761	Equipamientos	10.625,71
Act. Econ. AE AC-3	15.992	1,00	1,00	0,90	14.393	TOTAL	38.606,92
TOTAL	96.432				195.074	Varios	43.105,96

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de los productores agrícolas.

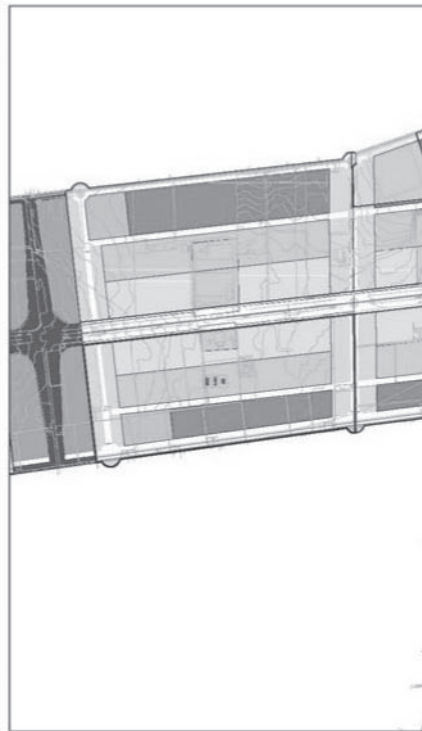
DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados enclavados en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra el SUNC EX-5 con una superficie de 5.956m² y un aprovechamiento objetivo de 5.000m².
Los Sistemas Generales Adscritos no ordenarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e Inicialiva del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN



Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

Identificación PGOU: SUO-6-AC

Área de reparto: AVENIDA DE LA COSTA

Hoja: 27/6, 27/7, 28/6, 28/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Approveh. Medio UA/m ²	Approveh. Objetivo UAs	Approveh. Subjetivo UAs	Approveh. Cesión 10% UAs	Exceso Approveh. UAs
142.152	55.662	0,771880	152.688	137.419	15.269	

Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Approveh. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	- 72.084,90	-	-	-	152.688
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,789140	72.084,90	-	-	152.688

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Arboles.....219.605,00 m²
- Sistema General : Equip. Comunitario.....72.951,63 m²
- Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m²

TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Approveh. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	39.358	1,50	2,00	0,90	106.266	Espacios Libres	16.642,20
Act. Econ. AE AC-2	23.566	1,20	1,50	0,90	38.177	Equipamientos	7.328,36
Act. Econ. AE AC-3	9.161	1,00	1,00	0,90	8.245	TOTAL	23.970,56
TOTAL	72.085				152.688	Vial	26.835,29

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidades y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

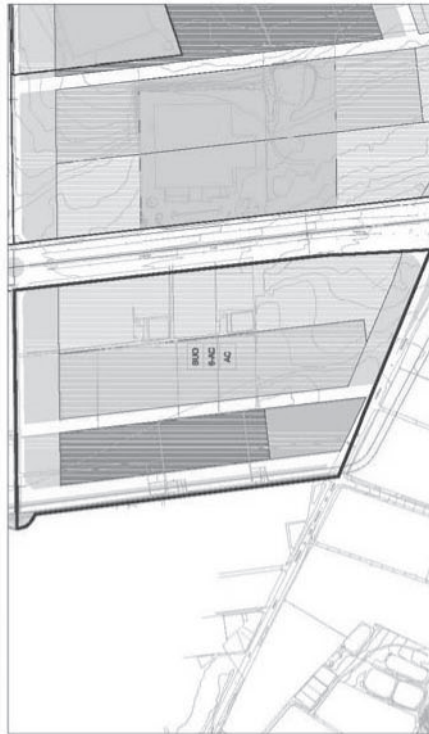
Las establecidas en la ordenación se calculan en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados enclavados en el sector, no recalificados en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa.
Los Sistemas Generales Adscritos se estimarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución o iniciativa del Sistema de acuerdo con sus producciones.

ORDENACIÓN

E/1/5.000 N



Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

Identificación PGOU: SUO-7-AC

Área de reparto: AVENIDA DE LA COSTA

Hoja: 20/6, 20/7, 21/6, 21/7, 22/6, 22/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
189.816	1.985	0,771880	148.047	133.243	14.805	
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² /m ²	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Vlv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	83.640,10	-	-	-	148.047
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,683267	83.640,10	-	-	-	148.047

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Aros.....219.605,06 m²
 - Sistema General : Equip. Comunitario.....72.951,63 m²
 - Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m²
TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	30.069	1,50	2,00	0,90	81.186	Espacios Libres	20.984,00
Act. Econ. AE AC-2	25.899	1,20	1,50	0,90	41.957	Equipamientos	9.106,44
Act. Econ. AE AC-3	27.672	1,00	1,00	0,90	24.905	TOTAL	30.090,44
TOTAL	83.640				148.047	Vialrio	37.313,64

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific.	-

OBJETIVOS

Dar de suelo arduo en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente la vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluidas en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados enderezados en el sector, no indicados en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuadra el S.U.N.C. EX-12 con una superficie de 136.865m², un aprovechamiento objetivo de 130.226m² y una cesión de 6.643m² a viario. Y el S.U.N.C. EX-13 con una superficie de 7.657m² y un aprovechamiento objetivo de 7.657m².

Los sistemas Generales Adscritos se reformularán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E:1/10000 N



Ciudad de suelo: **SUELO URBANIZABLE ORDENADO**
 Núcleo: **AVENIDA DE LA COSTA**
 Área de reparto: **AVENIDA DE LA COSTA**
 Identificación PGOU: **SUO-B-AC**

Hojas: **22.7, 23.7, 24.7.**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
229.014	64.434	0,771880	226.507	203.856	22.651	1.543
Uso Global	Coficiente Eficacibilidad m²/m²s	Eficacibilidad máxima m² l	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Eficacibilidad V.P.O. m² l	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas-AC	-	117.119,08	-	-	-	228.050
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,732974	117.119,08	-	-	-	228.050

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

* Sistema General : Luz Aires.....	219.926,08 m ²
* Sistema General : Equip. Comunitario.....	72.951,63 m ²
* Sistema General : Vial Invernal.....	156.515,58 m ²
TOTAL SG	449.472,23 m²

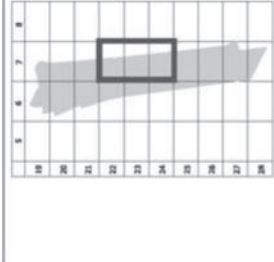
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Eficacibilidad máxima m ² l	Coef T topografía	Coef U uso	Coef L localiz.	Aprovech. UAs	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	53.395	1,50	2,00	0,90	144.167	26.937,01
Act. Econ. AE AC-2	36.850	1,20	1,50	0,90	59.697	10.052,44
Act. Econ. AE AC-3	26.874	1,00	1,00	0,90	24.187	36.989,45
TOTAL	117.119				228.050	32.238,39

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific.	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

Datos de suelo adecuado en condiciones y condiciones de urbanización, a fin de garantizar el desarrollo de la actividad económica en la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

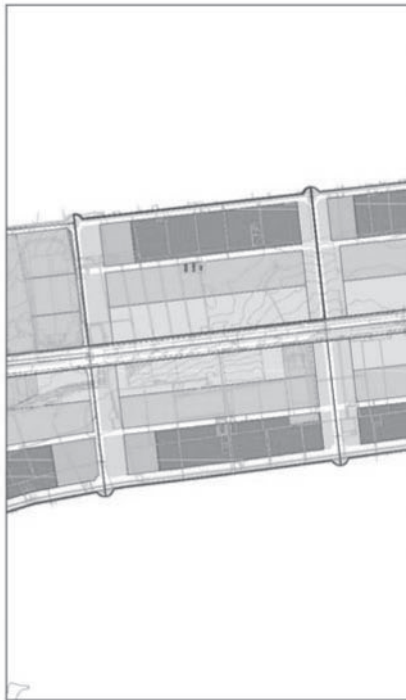
DETERMINACIONES VINCULANTES

Las actividades en la operación incluida en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de Ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa.
 Los Sistemas Generales Asociados se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el formato de aprobación de la unidad de Ejecución e incluirán el Sistema de acuerdo con sus características.

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE ORDENADO**
 Núcleo: **AVENIDA DE LA COSTA**
 Identificación PGOU: **SUO-11-AC**
 Área de reparto: **AVENIDA DE LA COSTA**

Hoja: **27/7, 27/8, 28/7, 28/8**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
219.917,89	70.717	0,771860	224.335	201.902	22.434	
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/t	Edificabilidad máxima m2/t	Densidad de Viviendas Vlv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2/t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	106.125,20	-	-	-	224.335
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,768338	106.125,20	-	-	-	224.335

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Aros.....219.915,08 m2
 - Sistema General : Equip. Comunitario.....72.951,83 m2
 - Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m2
- TOTAL SG 449.772,23 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2/t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
Act. Econ. AE AC-1	65.597	1,50	2,00	0,90	177.113	Espacios Libres	38.504,33
Act. Econ. AE AC-2	14.927	1,20	1,50	0,90	24.181	Equipamientos	12.503,39
Act. Econ. AE AC-3	25.601	1,00	1,00	0,90	23.041	TOTAL	51.007,72
TOTAL	106.125				224.335	Vial	30.787,17

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific.	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente la vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluidas en el P.G.O.U.

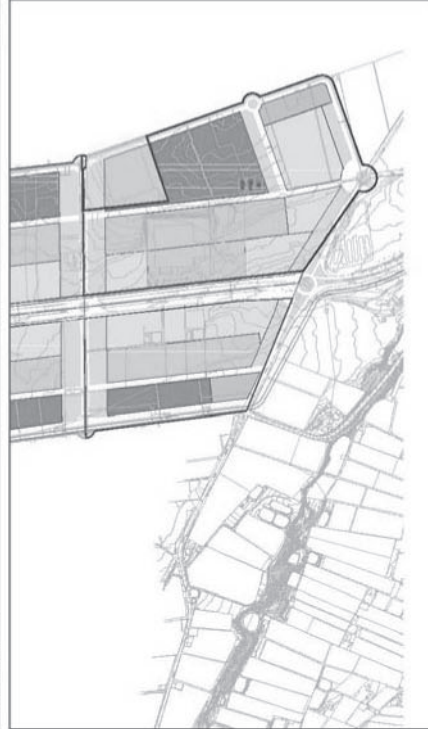
OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados enclavados en el sector no indicados en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuadra el S.U.N.C. EX-6 con una superficie de 50.403m2 y un aprovechamiento objetivo 50.403m2. Y el S.U.N.C. EX-7 con una superficie 30.707m2, un aprovechamiento objetivo de 25.474m2 y 10.233m2 de casón a viario.

Los sistemas Generales Adscritos se reformularán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E:1/10000 N



Clase de suelo:				Identificación PGOU :				Área de reparto:			
SUELO URBANIZABLE ORDENADO				FICHA RESUMEN				AVENIDA DE LA COSTA			
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA											
SECTORES	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUP.SECTOR	S.G. ADSCRITO	SUP. EDIFICABLE	SUP. TECHO	SUELO DOTACIONAL	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	VIARIO LOCAL	PLAZAS DE APARCAMIENTOS	
		m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2			
A)	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	2.179.469	449.474	1.375.947,00	1.020.713,00	391.213,24	280.508,11	110.705	412.308,76	9.547	
SUO-1-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	147.402	131.077	79.612	79.612	21.380,96	14.740,28	6.849,70	46.400,02	891	
	AC 1			79.612	79.612						
	AC 2										
	AC 3										
SUO-2-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	306.107	-1.448	196.554	134.903	48.333,57	34.515,00	13.816,57	59.219,43	1.254	
	AC 1			44.389	44.389						
	AC 2			67.157	47.010						
	AC 3			87.003	43.504						
SUO-3-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	201.427	31.326	128.731	93.344	33.973,26	24.346,68	9.604,58	38.722,74	827	
	AC 1			41.893	41.893						
	AC 2			40.160	28.112						
	AC 3			46.678	23.339						
SUO-4-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	155.390	21.169	89.616	67.652	32.179,54	22.102,72	10.076,82	35.594,46	643	
	AC 1			33.046	33.046						
	AC 2			31.604	22.123						
	AC 3			24.966	12.483						
SUO-5-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	208.624	44.101	126.911	96.432	38.606,92	27.981,21	10.625,71	43.106,08	855	
	AC 1			46.637	46.637						
	AC 2			48.290	33.803						
	AC 3			31.984	15.992						
SUO-6-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	142.152	55.662	91.346	72.085	23.970,56	16.642,20	7.328,38	26.835,44	607	
	AC 1			39.359	39.359						
	AC 2			33.666	23.896						
	AC 3			18.322	9.161						
SUO-7-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	169.816	1.995	122.412	83.640	30.090,44	20.984,00	8.105,44	37.313,56	1.142	
	AC 1			30.069	30.069						
	AC 2			51.939	31.939						
	AC 3			55.344	21.672						
SUO-8-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	229.014	64.434	139.786	117.119	36.969,45	26.937,01	10.052,44	39.238,85	926	
	AC 1			53.395	53.395						
	AC 2			52.643	36.850						
	AC 3			53.748	26.874						
SUO-9-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	141.331	-2.969	83.636	58.376	31.320,56	22.904,83	8.415,73	26.374,44	600	
	AC 1			23.768	23.768						
	AC 2			23.363	16.368						
	AC 3			36.485	18.242						
SUO-10-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	238.266	31.000	197.220	111.423	43.351,24	30.647,85	12.503,39	37.717,76	875	
	AC 1			46.087	46.087						
	AC 2			48.852	34.196						
	AC 3			62.281	31.140						
SUO-11-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	219.917	70.717	130.123	106.126	51.007,72	38.504,33	12.500,30	30.786,28	847	
	AC 1			65.597	65.597						
	AC 2			21.324	14.927						
	AC 3			51.202	25.601						
TOTAL SECTORES		2.179.469	449.474	1.375.947,00	1.020.713,00	391.213,24	280.508,11	110.705,13	412.309	9.547	
B)	SISTEMAS GENERALES	449.473									
	S.G. ARTOS	219.605,60				219.605,60	219.605,60	72.952	54.991,00	0	
	S.G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	72.951,63				72.951,63	72.951,63				
	S.G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	156.916,00				101.625,00	10.1929		54.191		
TOTAL ACTUACIÓN INCLUIDOS	S.G.	2.628.942	449.474	1.375.947,00	1.020.713,00	785.695,47	602.038,71	183.656,76	467.299,76	9.547	

Almería, 3 de agosto de 2009.- El Delegado, P.A., el Secretario General, José Enrique Arriola Arriola.