



SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 de 6)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 24 de junio de 2010, por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería); se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 y se publica su normativa urbanística.
(Continuación.)

322

Número formado por seis fascículos

Martes, 28 de septiembre de 2010

Año XXXII

Número 190 (4 de 6)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

ARTÍCULO 10.80 PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y VEGETALES.

1.- El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

2.- Los espacios que se encuentren ajardinados en la actualidad, tanto sean de titularidad pública como privada, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte o especial valor botánico.

3.- Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, de propiedad pública o privada, deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto técnico. El afectado deberá presentar y asegurar la ejecución del conjunto de medidas destinadas a su conservación o preservación, dotando a la planta en cuestión de los mecanismos de protección adecuados.

4.- La sustitución del arbolado de gran porte existente, tanto sea de titularidad pública como privada, bien por causas de deterioro o desaparición, será obligatoria a cargo del responsable de la actuación causante de tal hecho, sin perjuicio de las sanciones que pudieran afectarle en caso de tratarse de especie protegida. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o, en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo.

CAPÍTULO OCTAVO. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO. CALIFICACIONES: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

ARTÍCULO 10.81 CONDICIONES PARTICULARES DE CALIFICACIÓN.

Las condiciones particulares de calificación, son aquellas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de las edificaciones establecidas en las normas urbanísticas del presente PGOU de Roquetas de Mar.

Las condiciones que aquí se establecen son de aplicación junto con las definidas y concretadas en el volumen que con el título de **Anexo de Normativa: Zonas de Ordenación y Calificación. Actuaciones**, forma parte de la documentación de este Plan General.

Las condiciones del presente capítulo se establecen con carácter general y se complementan con las condiciones particulares que se encuentran en la referida documentación de anexos de normativa.

Las determinaciones detalladas que se contienen en la documentación **Anexo de Normativa: Zonas de Ordenación y Calificación**, prevalecen por su especificidad y origen sobre aquellas establecidas con carácter general en el presente título.

En dicho volumen de Anexo de Normativa: Zonas de Ordenación y Calificación se detallan las calificaciones de todos los suelos integrantes de:

Unidades de Ejecución provenientes del PGOU del 97.
Sector de Suelo Urbanizable provenientes del PGOU del 97.
Suelo urbano consolidado directo. SUC-D.
Suelo Urbano no consolidado SUNC-ALESS.

Terciario	Comercial	Locales comerciales y talleres
Terciario	Comercial	Galerías comerciales
Terciario	Comercial exclusivo	En una planta
Terciario	Comercial exclusivo	En varias plantas
Terciario	Mercados y Supermercados	Mercados y Mercados
Terciario	Mercados y Supermercados	Hipermercados y Supermercados
Terciario	Oficinas	Oficinas múltiples
Terciario	Oficinas	Oficinas unitarias
Terciario	Oficinas en Edificio mixto	Unidos a viviendas
Terciario	Oficinas en Edificio mixto	Unidos a industria
Terciario	Espectáculos varios	Cubiertos
Terciario	Espectáculos varios	Descubiertos
Terciario	Musicales, discotecas	fiestas, En edificio exclusivo
Terciario	Musicales, discotecas	fiestas, Unidos a otros usos
Terciario	Cines y teatros	Cines
Terciario	Cines y teatros	Teatros
Terciario	Garajes - Aparcamientos	- Garajes - Aparcamientos
Industrial	Naves	de una planta
Industrial	Naves	de varias plantas
Industrial	Naves	Almacenamiento
Institucional público		
Equipamiento público		
Equip. privados		
Transportes e Infraestructuras		
Equip. privados		

Suelo de Normas Subsidiarias SUC-T
Suelo urbanizable ordenado de las salinas y el puerto.

Los suelos correspondientes a Sectores de suelo urbano y urbanizable sectorizado, así como los suelos urbanos no consolidados en áreas de reforma interior, deberán atenerse a las condiciones particulares de calificación establecidas en el presente capítulo.

ARTÍCULO 10.82 IMPLANTACIÓN DE USOS DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

Con carácter general, podrán implantarse usos de equipamiento primario de titularidad pública, en cualquiera de las calificaciones establecidas en suelo urbano sobre parcelas con dimensiones mínimas disconformes con las determinadas por la normativa correspondiente, siempre que las características del servicio que presten lo justifiquen.

ARTÍCULO 10.83 CALIFICACIONES.

1.- El presente documento del PGOU, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes calificaciones generales para suelo urbano y urbanizable.

Uso	Clase	Tipo de edificación
Residencial	Plurifamiliares	Abierta
Residencial	Plurifamiliares	Cerrada
Residencial	Unifamiliares	Aislada ó pareada
Residencial	Unifamiliares	Agrupada s/tipos
Residencial-Turist.	Plurifamiliares	Abierta
Residencial-Turist.	Plurifamiliares	Cerrada
Residencial-Turist.	Unifamiliares	Aislada ó pareada
Residencial-Turist.	Unifamiliares	Agrupada s/tipos
Residencial-Turist.	Hotelero	Hoteles
Residencial-Turist.	Plurifamiliares	Apartos turísticos y otros

Transportes e Infraestructuras

2.- **Sobre todas las categorías de suelo urbano consolidado o no consolidado**, le serán de aplicación las condiciones que respecto a cada una de sus tipologías y calificaciones se detallan de forma general a continuación.

Las calificaciones para el suelo y la edificación se configuran adjudicando intensidades y usos para cada ámbito de suelo, ya sea de forma general, ya sea de forma concreta y específica por cada una de las manzanas que componen el suelo y la trama urbana.

3.- **Sobre el suelo urbano consolidado transformado derivados del PGOU de 1.997 o de las Normas Subsidiarias de 1.986** se mantienen las edificabilidades provenientes de los aprovechamientos ya materializados asignados por sus instrumentos de gestión urbanística interrumpiendo el proceso de aplicación de transformaciones por compatibilidades anteriores. Si bien los nuevos proyectos de edificación deberán adaptarse a las condiciones de ordenación física de las calificaciones reguladas por este Plan General sobre este suelo, las tipologías de sus planeamientos aprobados definitivamente se adecuarán a los necesarios reajustes de uniformidad formal para su edificabilidad.

4.- **Las unidades de ejecución, áreas de reforma interior o sectores de suelo urbano o urbanizable**, delimitados en el presente PGOU; así como todas aquellas unidades de ejecución o áreas de reforma interior que se delimiten y las actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas de equipamiento o dotaciones no incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, atenderán a las determinaciones normativas de este documento.

5.- Las edificaciones que se realicen sobre aquellas parcelas que están dentro de manzanas consolidadas por la edificación en más de la mitad de sus parcelas, deberán cumplir con las siguientes condiciones relativas a sus parámetros formales definidores de su configuración arquitectónica existente y que se definen y calculan como sigue:

- a) **Parcela mínima.** Será aquella cuyo tamaño superficial sea, el total resultante de la superficie de la manzana urbanística, dividido por el total de la suma de las superficies de las parcelas catastrales que componen dicha manzana y no podrá ser inferior a setenta y cinco m2, en el caso de nuevas parcelaciones.
- b) **Ocupación de parcela.** Será el resultado expresado en porcentaje de ocupación, de la superficie total ocupada por la edificación en planta baja en toda la manzana urbanística, obtenida por la suma de la ocupación de las parcelas construidas en situación de legalidad que la componen y dividida por el número total de parcelas catastrales construidas que dicha manzana urbanística contiene.
- c) **Altura de la edificación.** Es la permitida por las presentes normas adjudicando a cada planta su correspondiente dimensión.
- d) **Retranqueos.** Serán los fijados por la distancia a la alineación oficial existente en la manzana y que mantienen la mayoría de las parcelas edificadas y en cualquier caso la/s parcelas colindantes si esta/s posee un retranqueo mayor.
- e) **Edificabilidad.** La que se resulta una vez aplicados los resultados obtenidos en los párrafos anteriores.
- f) **Patios.** El tamaño de los patios serán los permitidos según la calificación y tipología que le corresponda.
- g) **Edificación sobre cubierta.** La permitida según la calificación y tipología que le corresponda, estando prohibido como en todas las calificaciones el uso vividero.
- h) **Usos.** Todos los expresados.

- i) **Morfología exterior de la edificación.** Aquella que integre las referencias de identidad arquitectónica de la manzana, la actualice y en su caso mejore.

CAPÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA (UAG).

ARTÍCULO 10.84 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas calificadas como **Residencial Unifamiliar Agrupada (UAG)** en los documentos gráficos del presente PGOU, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor.

Se trata de manzanas destinadas a uso residencial unifamiliar que presentan subcategorías según como se articulen entre sí las piezas de la agrupación que las conforma:

a) Unifamiliar en Agrupación libre. Esta categoría se configura mediante edificaciones entre medianeras, adosadas en todos o en alguno de sus linderos, disponiendo sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas, o retranqueadas respecto a las mismas.

Con carácter general se asocia esta tipología a la de la vivienda tradicional en manzanas del casco antiguo con parcelario desigual, normalmente muy fragmentado, consolidadas a través del tiempo mediante actuaciones individualizadas que ofrecen en conjunto una imagen homogénea y compacta, con independencia del grado de intensidad o altura alcanzados por la edificación, variando según las zonas de una a tres plantas.

Se aplicará, por tanto, la utilización de esta tipología en aquellas actuaciones de reposición, regeneración y continuidad del tejido tradicional de Roquetas.

b) Unifamiliar Pareada. Se integran en esta categoría las denominadas viviendas unifamiliares pareadas, denominadas así por estar formadas por un par de viviendas adosadas al mismo lindero para formalizar una sola unidad edificatoria.

El acceso a cada vivienda será independiente para cada una desde el espacio público exterior o desde este al espacio privativo desde el que tenga acceso directo.

c) Unifamiliares en hilera. Esta categoría se configura mediante edificaciones entre medianeras, adosadas en sus linderos laterales, disponiendo sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas, o retranqueadas respecto a las mismas.

2.- Este modelo puede dar lugar en algunas actuaciones de conjunto a repeticiones de la misma edificación y con pobres resultados compositivos. Para evitar este resultado no se permite la repetición de una identidad morfológica en más de seis viviendas iguales y seguidas en continuidad, ni repetir agrupaciones ya utilizadas. Las soluciones de composición de este tipo de viviendas unifamiliares en hilera conllevarán un estudio compositivo que ofrezca soluciones variadas en proporción justificatoria según el tamaño de la actuación.

ARTÍCULO 10.85 CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: setenta y cinco metros cuadrados.
- Lindero frontal: seis metros.

En el suelo urbano consolidado directo, tiene la consideración de parcela mínima toda parcela existente, es decir no podrá dividirse o segregarse aquella parcela proveniente de parcelación anterior consolidada. Si por

el contrario su tamaño fuera menor de 75 m², no cumpliendo los mínimos del párrafo anterior esta parcela podrá mantener también las condiciones permitidas a la parcela.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima con las características con las que se describen en el apartado anterior del presente artículo para el suelo urbano consolidado.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

ARTÍCULO 10.86 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación a viario público sobre las alineaciones que configuran las líneas de fachada señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar.

En su ausencia dispondrán su línea de edificación a viario o espacio público sobre las alineaciones que configuran las líneas de fachada las edificaciones existentes.

2.- No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial, ya sea este público o privado si no están especificadas.

3.- No se permite la creación de medianerías en las edificaciones sean tanto de nueva creación como de renovación o sustitución. Si las condiciones de las edificaciones colindantes impiden la apertura de huecos sobre la medianería de referencia, ésta deberá tratarse con buena calidad de materiales y adecuada solución compositiva bien acabada.

ARTÍCULO 10.87 OCUPACIÓN DE PARCELA.

- 1.- La ocupación máxima en planta será de un 80% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación.
- 2.- Esta ocupación podrá llegar a ser de un 100%, en planta baja, cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda.
- 3.- Ocupación en la Zona II de los anexos de Ordenación y Calificación: Con carácter general, la planta baja en esta tipología podrá alcanzar un grado de ocupación del 100% de la superficie de la parcela.

ARTÍCULO 10.88 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

- 1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien, de la superficie de parcela.
- 3.- En proyectos unitarios de viviendas, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante.
- 4.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

ARTÍCULO 10.89 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

Se establece que el número máximo de plantas será de tres plantas, es decir planta baja más dos plantas.

ARTÍCULO 10.90 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

- 1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo referente a las condiciones de la edificación de la presente normativa.
- 2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos. Así mismo la superficie de estos elementos no podrá ser superior a la ocupada en planta por la propia escalera a la que sirven y ninguno de sus lados rebasará los 2,50 metros lineales.
- 3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación, tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada, que no debe estar a más de 1,10 metros de la cara superior del último forjado.

ARTÍCULO 10.91. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

- 1.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la que resulte de la ordenación propia de su correspondiente planeamiento de desarrollo.
- 2.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente a la ordenación original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.
- 3.- El máximo valor de edificabilidad adjudicable sobre parcela o manzana neta (m²/m²), será el resultante de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación, en caso de no estar determinadas.
- 4.- La aplicación de este tope máximo de edificabilidad (m²/m²), cuando esté fijado en las condiciones de ordenación, significa que este

límite supeditará en su aplicación la cuantía del resto de los parámetros formales como son ocupación en planta y altura de la edificación, ambos deberán ajustarse, para en ningún caso se pueda sobrepasar la edificabilidad anteriormente expresada como máxima ya que no sería el resultado de la aplicación del resto de los parámetros.

ARTÍCULO 10.92 PATIOS.

- 1.- Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en artículos anteriores.
- 2.- En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo correspondiente

ARTÍCULO 10.93 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

- 1.- Las nuevas edificaciones se integrarán y justificarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
- 2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación.
- 3.- En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de dos con cincuenta metros.

ARTÍCULO 10.94 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

- 1.- Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a: **RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**
- 2.- Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.
- Equipamientos primarios.

CAPÍTULO DÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA (UAA).

ARTÍCULO 10.95 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas calificadas como Residencial Unifamiliar Aislada, en los documentos gráficos del presente PGOU de Roquetas de Mar, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor. También será de aplicación a las parcelas o manzanas de Suelo Urbano Consolidado Transformado no edificadas, que no se encuentran representadas en los planos.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en las zonas más características de las áreas turísticas en general, cuyas condiciones originales se pretende mantener.

Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. y a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Planes Especiales que se aprueben.

ARTÍCULO 10.96 CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: trescientos metros cuadrados.
- Linderos frontal: diez metros.

En el suelo urbano ya edificado y consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.- Agregaciones.

No se admite la agregación ni segregación de parcelas para aquellas que cuenten con la calificación de residencial unifamiliar aislada, y estén expresamente grafadas en el presente PGOU, procedentes de planeamientos de desarrollo anteriores en que no esté permitido.

ARTÍCULO 10.97 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, según lo grafado en los planos de la documentación gráfica del documento el PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela. La separación a linderos debe ser la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de tres metros lineales.

Las instalaciones y construcciones complementarias de la vivienda no necesitarán guardar retranqueo alguno. Sí quedan prohibidos; en los retranqueos obligatorios, los elementos estructurales de cualquier tipo, incluso pérgolas.

Los retranqueos de elementos complementarios como piscinas, pistas de tenis o similares no son obligatorios, siempre que no aporten elementos constructivos ni estructuras de cualquier tipo, incluidas pérgolas o elementos similares.

En las situaciones consolidadas, con medianera existente previamente, las nuevas edificaciones podrán adosarse a dicha medianera siempre que no produzca otra nueva como resultado del adosamiento.

El valor de tales retranqueos, cuando no estuviese determinado en los correspondientes planos de documentación gráfica del PGOU, será como mínimo de la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de tres metros.

En el caso de proyectos unitarios de viviendas aisladas, dichos retranqueos obedecerán a ritmos uniformes, siendo sus valores mínimos de tres metros.

ARTÍCULO 10.98 OCUPACIÓN DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima en planta será de un **cuarenta por ciento de la superficie de parcela** para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

ARTÍCULO 10.99 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

Es obligatorio dotar con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos dentro de su espacio privativo y en consecuencia será obligatoria su construcción cubierta tanto se haga sobre rasante como bajo rasante.

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

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

ARTÍCULO 10.100 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

Se establece que el número máximo de plantas será de tres plantas, es decir planta baja más dos plantas, la tercera planta no podrá superar la ocupación del 30% de la superficie del forjado sobre el que se construye.

ARTÍCULO 10.101 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

1.- Se atenderá a lo señalado para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no superará en ningún caso los doce metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en la presente normativa.

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

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

ARTÍCULO 10.102 EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

1.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la que resulte de la ordenación propia de su correspondiente planeamiento de desarrollo.

2.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente a la ordenación original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

3.- El máximo valor de edificabilidad adjudicable sobre parcela o manzana neta (m²/m²), será el resultante de la aplicación de resto de las condiciones de ordenación, en caso de no estar determinadas.

4.- La aplicación de este tope máximo de edificabilidad (m²/m²). cuando esté fijado en las condiciones de ordenación significa que este límite supeditará en su aplicación la cuantía del resto de los parámetros formales como son ocupación en planta y altura de la edificación, ambos deberán ajustarse, para en ningún caso se pueda sobrepasar la edificabilidad anteriormente expresada como máxima ya que no sería el resultado de la aplicación del resto de los parámetros.

- Institucional privado.
- Equipamientos primarios.

ARTÍCULO 10.103 PATIOS.

Sólo se admiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en la presente normativa.

ARTÍCULO 10.104 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original del propio entorno y de mejor factura arquitectónica mediante la justificación y adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a vitales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro, no superando la totalidad del vallado una altura de uno con cincuenta metros.

3.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de las urbanizaciones, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones exteriores, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso, la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a uno con cincuenta metros, siempre que dicho tratamiento sea común en la unidad morfológica superior donde se encuentre ubicada la actuación.

ARTÍCULO 10.105 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

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

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

CAPÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (PLM).

ARTÍCULO 10.106 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en manzanas calificadas como Plurifamiliar entre Medianeras, en los documentos gráficos del presente PGOU de Roquetas de Mar o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor. También será de aplicación a las parcelas o manzanas de Suelo Urbano Consolidado Transformado no edificadas, que no se encuentran representadas en los planos.

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

ARTÍCULO 10.107 CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento cincuenta metros cuadrados.
- Lindero frontal: doce metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.- Agregaciones y segregaciones.

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

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

ARTÍCULO 10.108 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

ARTÍCULO 10.109 OCUPACIÓN DE PARCELA.

1.- En **planta baja** podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la misma.
La ocupación máxima en plantas altas será de un **setenta por ciento de la superficie de parcela** para cada una de sus plantas de la edificación.

En aquellos casos en que la especial geometría de la parcela impida una adecuada distribución de la edificación, la ocupación en plantas altas podrá llegar hasta el **ochenta por ciento de la superficie de parcela**.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, rehabilitación o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos

añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

3.- Ocupación en la Zona II de los anexos de Ordenación y Calificación :
Con carácter general, las plantas en esta tipología podrán alcanzar un grado de ocupación del 100% de la superficie de la parcela.

ARTÍCULO 10.110 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

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

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

ARTÍCULO 10.111 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

Con carácter general el número máximo de plantas será de ocho plantas, es decir, planta baja más siete.

ARTÍCULO 10.112 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

- 1.- Se atenderá a lo señalado para las condiciones de la edificación de la presente normativa.
- 2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima, dentro de las condiciones establecidas, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad de la presente normativa, y que ninguna de sus fachadas supere la longitud de 5 metros.
- 3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.
- 4.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.
- 5.- Cuando así se establezca en los anexos de ordenación y calificación, se permitirá una planta ático en todas las tipologías plurifamiliares que no sobrepase la envolvente definida por el plano inclinado a 45° definido desde la arista superior del perímetro del último forjado en líneas de cualquier fachada, esto es retranqueados en todo su perímetro a 45°, excepto medianerías y patios.

Para usos de carácter unifamiliar, podrán realizarse construcciones que supongan remates compositivos de la edificación, que respetando la envolvente no superen los 25 m² construidos.

ARTÍCULO 10.113 EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA DENTRO DE MANZANA.

- 1.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la que resulte de la ordenación propia de su correspondiente planeamiento de desarrollo.
- 2.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente a la ordenación original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.
- 3.- El máximo valor de edificabilidad adjudicable sobre parcela o manzana neta estará en función del número de plantas según la siguiente relación:

Para una planta.....	1,0 m2/m2
Para dos plantas.....	1,7 m2/m2
Para tres plantas.....	2,4 m2/m2
Para cuatro plantas.....	3,1 m2/m2
Para cinco plantas.....	3,8 m2/m2
Para seis plantas.....	4,5 m2/m2
Para siete plantas.....	5,2 m2/m2
Para ocho plantas.....	5,9 m2/m2

El resultante de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación, en ningún caso podrá superar estas edificabilidades máximas.

ARTÍCULO 10.114 PATIOS.

- 1.- Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas en la presente normativa.
- 2.- Se permiten los patios de manzana, y serán de obligado cumplimiento cuando las dimensiones de la manzana permitan su inserción, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas.

ARTÍCULO 10.117 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a: RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Resid. Unifam, en régimen de promoción libre o protección pública.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Equipamientos primarios.

CAPITULO DUODÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS (PBA).

ARTÍCULO 10.118 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas con la calificación de: Plurifamiliar en Bloques Abiertos representadas en los documentos gráficos del presente PGOU, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor..

Se define como aquella edificación residencial, plurifamiliar o colectiva, cuya ordenación volumétrica en la manzana queda configurada por uno

- 3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente normativa y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

ARTÍCULO 10.115 DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES.

La dimensión máxima para los fondos edificables en esta tipología, es decir la dimensión correspondiente a un plano vertical paralelo al de alineación de fachada a vía pública, no superará los treinta metros lineales. Este fondo edificable de treinta metros lineales, estará comprendido entre la línea de fachada exterior y su paralela hacia el interior de la manzana, sin contar vuelos.

ARTÍCULO 10.116 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

- 1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante, obviando las de peor factura arquitectónica, mediante la justificación y adecuación a sus valores y principios de composición.
- 2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

En caso de proponer soportales deberán éstos responder a proyectos unitarios sobre frentes de manzana, donde la pendiente entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación no supere un diez por ciento.

- 3.- En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de dos con cincuenta metros.

o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado.

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

Se localiza una variante de esta tipología, denominada Residencial de vivienda libre en Altura en tres manzanas concretas: dos en el sector Z-SAL-01 y otra en el Área de reforma interior A-ALG-01.

Las determinaciones y condiciones particulares de calificación para estas edificaciones singulares en el sector Z-SAL-01 se encuentran desarrolladas en la memoria de Ordenaciones Pormenorizadas correspondiente a este sector. Las determinaciones de la edificación del Área de reforma interior A-ALG-01, se encuentran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada y se afiene a las mismas condiciones particulares de calificación desarrolladas para las del sector Z-SAL-01.

ARTÍCULO 10.119 Condiciones particulares de parcelación.

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

2.- Cuando sobre una manzana que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma con respecto a la edificabilidad de la manzana.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

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

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

ARTÍCULO 10.120 ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

Las edificaciones correspondientes a la presente calificación se dispondrán en sus fachadas externas con las alineaciones de vías públicas, deberán separar sus líneas de edificación, resultantes de la intersección del plano vertical de fachada con el plano del suelo, de los linderos; una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres metros.

ARTÍCULO 10.121 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

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

ARTÍCULO 10.122 OCUPACIÓN DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima en planta será de un **cincuenta por ciento**, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un **sesenta por ciento**, de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

ARTÍCULO 10.123 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

- 1.- Podrá construirse un **máximo de tres plantas de sótano**, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada en planta baja por la edificación sobre rasante.
- 3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

ARTÍCULO 10.124 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

- 1.- Con carácter general el número máximo de plantas será el de ocho plantas.
- 2.- En la manzana de Residencial de vivienda libre en Altura en el Área de reforma interior A-ALG-01, el número máximo de plantas será de veinte (20) plantas, incluyendo la planta baja.
- 3.- En las viviendas de Residencial de vivienda libre en Altura, el máximo número de plantas para las manzanas del sector Z-SAL-01 será de treinta y tres (33) plantas, incluyendo la planta baja.

ARTÍCULO 10.125 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

- 1.- Se atenderá a lo ya señalado para las condiciones de la edificación de la presente normativa.
- 2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos

de cómputo de la edificabilidad ya establecida en la presente normativa, y que ninguna de sus fachadas supere la longitud de cinco metros.

- 3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.
- 4.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.
- 5.- Cuando así se establezca en los anexos de ordenación y calificación, se permitirá una planta ático en todas las tipologías plurifamiliares que no sobrepase la envolvente definida por el plano inclinado a 45° definido desde la arista superior del perímetro del último forjado en líneas de cualquier fachada, esto es retranqueados en todo su perímetro a 45°, excepto medianerías y patios.

Para usos de carácter unifamiliar, podrán realizarse construcciones que supongan remates compositivos de la edificación, que respetando la envolvente no superen los 25 m² construidos.

ARTÍCULO 10.126 EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA DENTRO DE MANZANA.

- 1.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la que resulte de la ordenación propia de su correspondiente planeamiento de desarrollo.
- 2.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente a la ordenación original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

3.-El máximo valor de edificabilidad adjudicable sobre parcela o manzana neta estará en función del número de plantas según la siguiente relación:

Para una planta.....	0,7 m2/m2
Para dos plantas.....	1,2 m2/m2
Para tres plantas.....	1,7 m2/m2
Para cuatro plantas.....	2,2 m2/m2
Para cinco plantas.....	2,7 m2/m2
Para seis plantas.....	3,2 m2/m2
Para siete plantas.....	3,7 m2/m2
Para ocho plantas.....	4,2 m2/m2

El resultante de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación, en ningún caso podrá superar estas edificabilidades máximas.

ARTÍCULO 10.127 PATIOS.

- 1.- Se permiten patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en la presente normativa.
- 2.- No se permiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.
- 3.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado o arbolado al menos en un cincuenta por ciento, de su superficie total.

ARTÍCULO 10.128 DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES.

La dimensión total de cualquier fachada del edificio, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta metros lineales, debiendo cualquier otra propuesta de mayor dimensión estar suficientemente justificada.

ARTÍCULO 10.129 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

- 1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de mejor confección arquitectónica y más identitaria con los valores más atractivos de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.
- 2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.
- 3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a vialles o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro, no superando la totalidad del vallado una altura de uno con cincuenta metros.
- 4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

ARTÍCULO 10.130 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

1. Los usos por menorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a: RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además de los expresamente grafados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos por menorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.

- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamientos primarios.

ARTÍCULO 10.132 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de **dos mil metros cuadrados**.

2.- Cuando sobre una manzana que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consume con respecto a la edificabilidad de la manzana.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

3.- Agregaciones y segregaciones.

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

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

ARTÍCULO 10.133 ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

Las edificaciones correspondientes a la presente calificación se podrán disponer libremente con sus fachadas respecto a las alineaciones del viario público y deberán separar sus líneas de edificación, resultantes de la intersección del plano vertical de fachada con el plano del suelo, de los demás linderos; una distancia mínima equivalente a **la mitad de la altura de la edificación** vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres metros.

CAPITULO DÉCIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR DE LIBRE DISPOSICIÓN. (PLD).

ARTÍCULO 10.131 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas con la calificación de: Plurifamiliar de Libre Disposición en los documentos gráficos del presente PGOU, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor. También serán de aplicación en las parcelas o manzanas de Suelo Urbano Consolidado Transformado no edificadas, que no se encuentren representadas en los planos.

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

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

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

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

ARTÍCULO 10.137 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

Con carácter general el número máximo de plantas será el de **siete plantas** (PB + 6).

ARTÍCULO 10.138 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

1.- Se atenderá a lo ya señalado para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

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

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

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

ARTÍCULO 10.134 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

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

Se exceptúa en la aplicación de estos parámetros a la edificación de aquellas manzanas de vivienda de protección pública V.P.P., en las cuales se podrá admitir hasta un veinte por ciento de disminución en las anteriores cuantías del párrafo precedente.

ARTÍCULO 10.135 OCUPACIÓN DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima en planta será de un **cuarenta por ciento**, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un **sesenta por ciento**, de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

ARTÍCULO 10.136 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

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

5.- Cuando así se establezca en los anexos de ordenación y calificación, se permitirá una planta ático en todas las tipologías plurifamiliares que no sobrepase la envolvente definida por el plano inclinado a 45° definido desde la arista superior del perímetro del último forjado en líneas de cualquier fachada, esto es retranqueados en todo su perímetro a 45°, excepto medianerías y patios.

Para usos de carácter unifamiliar, podrán realizarse construcciones que supongan remates compositivos de la edificación, que respetando la envolvente no superen los 25 m² construidos.

ARTÍCULO 10.139 EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA DENTRO DE MANZANA.

1.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la que resulte de la ordenación propia de su correspondiente planeamiento de desarrollo.

2.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente a la ordenación original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

3.- El máximo valor de edificabilidad adjudicable sobre parcela o manzana neta estará en función del número de plantas según la siguiente relación:

Para una planta.....	0,7 m ² /m ²
Para dos plantas.....	1,2 m ² /m ²
Para tres plantas.....	1,7 m ² /m ²
Para cuatro plantas.....	2,2 m ² /m ²
Para cinco plantas.....	2,7 m ² /m ²
Para seis plantas.....	3,2 m ² /m ²
Para siete plantas.....	3,7 m ² /m ²

El resultante de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación, en ningún caso podrá superar estas edificabilidades máximas.

ARTÍCULO 10.140 PATIOS.

1.- Se permiten patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en la presente normativa.

2.- No se permiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

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

ARTÍCULO 10.141 DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES.

La dimensión total de cualquier fachada del edificio, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta metros lineales, debiendo cualquier otra propuesta de mayor dimensión estar suficientemente justificada.

ARTÍCULO 10.142 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

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

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

CAPITULO DECIMOCUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL HOTELERO (HOT).

ARTÍCULO 10.144 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Hotelero en los documentos gráficos del presente PGOU de Roquetas de Mar.

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

ARTÍCULO 10.145 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL HOTELERO ASIMILABLES A OTRAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como residencial hotelero integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimotercero de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación característica en lo que se refiere a las siguientes condiciones de:

Parcelación;
Alineaciones a viales o espacios públicos;
Ocupación de parcela;
Ocupación bajo rasante;
Altura y número de plantas de la edificación;
Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida;
Edificabilidad máxima;
Tipos y dimensiones mínimas de patios;

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro, no superando la totalidad del vallado una altura de uno con cincuenta metros.

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

ARTÍCULO 10.143 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

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

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

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamientos primarios.

Dimensiones máximas de las edificaciones;
Particulares de estética y correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas como residencial hotelero aisladas, o en parcelas calificadas como residencial hotelero integradas en una unidad morfológica superior –manzana –, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimotercero del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones de:

Parcelación;
Alineaciones a viales o espacios públicos;
Ocupación de parcela;
Ocupación bajo rasante;
Altura y número de plantas de la edificación;
Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida;
Edificabilidad máxima;
Tipos y dimensiones mínimas de patios;
Dimensiones máximas de las edificaciones;
Particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

3.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado residencial hotelero, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales que le afecten.

ARTÍCULO 10.146 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL HOTELERO.
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Residencias Comunitarias
- Equipamientos primarios

CAPITULO DECIMOQUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA (IMM).

ARTÍCULO 10.147 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Industrial en Manzana** en los documentos gráficos del presente PGOU de Roquetas de Mar.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a de instalaciones productivas, aisladas o en agrupaciones o polígonos, donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

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

ARTÍCULO 10.148 CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima para la agrupación en manzana, aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: **cuatrocientos metros cuadrados**.
- Lindero frontal: diez metros.

Se establece como parcela mínima para la aislada, aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: dos mil metros cuadrados.
- Lindero frontal: veinte metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

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

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

ARTÍCULO 10.149 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU o de sus instrumentos de desarrollo.

No se permite en ningún caso, cualquier tipo de retranqueo respecto de las alineaciones oficiales exteriores a las que habrá de ajustarse obligatoriamente la edificación. Solo como resultado de una ordenación de conjunto que afecte a una manzana y previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle, se permitirán retranqueos localizados de fachada por razones de diseño, sin que, en ningún caso, se altere el carácter cerrado de la misma.

Las edificaciones aisladas dispondrán sus líneas de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU o de sus instrumentos de desarrollo, con un valor mínimo para el retranqueo a cualquier lindero de cinco metros.

ARTÍCULO 10.150 OCUPACIÓN DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima en planta para agrupaciones en manzana, será de un **ochenta por ciento**, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- La ocupación máxima en planta para aisladas, será de un **cincuenta por ciento**, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

ARTÍCULO 10.151 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

ARTÍCULO 10.152 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

1.- El número máximo de plantas será de **dos plantas**.

2.- La altura máxima en unidades métricas se fija en **ocho metros**, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbre podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos metros.

3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación. No se permitirá en ningún caso que las entreplantas creadas excedan del veinticinco por ciento de la superficie ocupada.

4.- En instalaciones industriales singulares, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental o Paisajística que demuestre la

inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

ARTÍCULO 10.153 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

1.- Se atenderá a lo señalado en la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en la presente normativa.

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

4.- Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico o paisajístico.

ARTÍCULO 10.154 EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

1.- Se fija una **edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1,50 m²/m²**.

2. En los supuestos de segregación o agregación de parcelas, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

ARTÍCULO 10.155 PATIOS.

- 1.- Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en la presente normativa.
- 2.- No se admiten los patios de manzana.
- 3.- Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 10.156 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

- 1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de mejor confección arquitectónica y más idónea con los valores más atractivos de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.
- 2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.
- 3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro, no superando la totalidad del vallado una altura de dos con cincuenta metros.

ARTÍCULO 10.157 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a: INDUSTRIAL PEQUEÑA, MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.

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

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Terciario instalación singular.
- Institucional privado.
- Equipamientos primarios.

- 3.- En todo caso, deberá atenderse a las afectaciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOSEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO (TER).**ARTÍCULO 10.158 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

- 1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario en los documentos gráficos del presente PGOU de Roquetas de Mar.

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

- 3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

ARTÍCULO 10.159 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE Terciario ASIMILABLES A OTRAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES.

1.- Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores – manzanas -, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimotercero de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior – manzana -, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en el presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

3.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

ARTÍCULO 10.160 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Terciario Comercial, Terciario de Oficinas, Terciario Espectáculos o Centros de Reunión, y Terciario de Garajes.

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

- Institucional privado.
- Equipamientos primarios

ARTÍCULO 10.161 CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN PARA USO PORMENORIZADO Terciario EN INSTALACIÓN SINGULAR.

1.- Parcela mínima.

Para parcelas con calificación de terciario destinadas a usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares, tanto comerciales como de ocio, se establece una superficie mínima de una hectárea, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario o espacios libres de uso y dominio público.

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario en instalación singular específico a implantar, cumpliendo la instalación, en su caso, con las

determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afectación.

2.- Agregaciones y segregaciones.

No podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de terciario y con uso pormenorizado de suelo de terciario en instalación singular, tanto comercial como de ocio, en el presente PGOU.

ARTÍCULO 10.162 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR.

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de cinco metros.

ARTÍCULO 10.163 OCUPACIÓN DE PARCELA PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR.

1.- Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un **setenta por ciento**.

2.- Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares de ocio, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será; de un **cincuenta por ciento**.

ARTÍCULO 10.164 OCUPACIÓN BAJO RASANTE PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR.

1.- Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de tres plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos o instalaciones al servicio de la edificación.

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

ARTÍCULO 10.165 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR.

1.- La altura máxima será de dos plantas, en unidades métricas se fija en ocho (8,00) metros, admitiéndose que las instalaciones alcancen dicha altura con una sola planta.

2.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación. No se permitirá en ningún caso que las entreplantas creadas excedan del cincuenta por cien (50%) de la superficie ocupada.

3.- En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares, tanto comerciales como de ocio, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

ARTÍCULO 10.166 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR.

- 1.- Se atenderá a lo señalado para las condiciones de la edificación de la presente normativa.
- 2.- La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en la presente normativa.
- 3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.
- 4.- En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico o paisajístico.

ARTÍCULO 10.167 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR.

- 1.- Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, expresadas en el capítulo correspondiente de este mismo título.
- 2.- En todo caso, el proyecto de instalación singular terciaria deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las

consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

ARTÍCULO 10.168 CONDICIONES PARTICULARES PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR.

- 1.- Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado terciario en instalación singular comercial, sólo se admite la implantación de dicho uso.
- 2.- Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio, sólo se admite la implantación de dicho uso.
- 3.- En todo caso se atenderá para la implantación de tales usos a las condiciones de usos establecidas para los mismos en el Título Noveno de la presente normativa, y a las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales u ordenanzas municipales que sean en cada caso de aplicación para las actividades a desarrollar en dichos suelos.

CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EPR).

ARTÍCULO 10.169 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo será n de aplicación a los sectores calificados como Equipamiento Primario en los documentos gráficos del presente PGOU de Roquetas de Mar.
- Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento primario que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Roquetas de Mar.

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

ARTÍCULO 10.170 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO ASIMILABLES A OTRAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimosegundo de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento primario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

Primarios docentes: 1 m2/m2.
Primarios deportivos cubiertos: 1 m2/m2.
Primarios deportivos descubiertos: 0,25 m2/m2.
Primarios formación del sector turístico: 0,5 m2/m2.
Primarios deportivos descubiertos: 0,25 m2/m2.
Primarios S.I.P.S. Culto religioso con tipología de iglesias: 1 m2/m2.
Primarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior: 0,4 m2/m2.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de equipamiento primario aisladas, o en parcelas calificadas de equipamiento comunitario

integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación característica no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimotercero del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación de:

Alineaciones a viales o espacios públicos;
Ocupación de parcela;
Ocupación bajo rasante;
Separación mínima entre edificaciones;
Altura y número de plantas de la edificación;
Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida;
Tipos y dimensiones mínimas de patios;
Dimensiones máximas de las edificaciones;
Particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

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

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento primario, en las par las características de las actividades propias del servicio que prestan o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad.

Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de equipamiento primario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

ARTÍCULO 10.171 CONDICIONES DE INTERVENCIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE TIPOLOGÍAS MIXTAS.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de equipamiento comunitario asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en la presente normativa.

Artículo 10.172 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

1. El uso pormenorizado característico de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO PRIMARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Noveno de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los

mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

CAPÍTULO DÉCIMOCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (TIF).

ARTÍCULO 10.173 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo será n de aplicación a los sectores calificados como **Transportes e Infraestructuras Básicas** en los documentos gráficos del presente PGOU de Roquetas de Mar. Se trata de regular la edificación en manzanas, o parte de ellas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a uso de transportes e infraestructuras básicas que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Roquetas de Mar.

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

ARTÍCULO 10.174 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS ASIMILABLES A OTRAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como transportes e infraestructuras básicas que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al duodécimo de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios

públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de transportes e infraestructuras básicas aisladas, o en parcelas calificadas de equipamiento comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al duodécimo del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

La edificabilidad máxima será en todo caso 1 m²/m².

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a transportes e infraestructuras básicas, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá

asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de transportes e infraestructuras básicas, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

ARTÍCULO 10.175 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

1. El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS, debiendo atenderse a su carácter específico cuando así quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Noveno de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las condiciones de cambio de usos señaladas para el de transportes e infraestructuras básicas.

TITULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES.

Artículo 11.1 CONCEPTO.

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o las de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo urbanizable y Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyectos 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 para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio) 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.

Artículo 11.2 CONTENIDO.

- 1.- En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.
- 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 del planeamiento que desarrollen (Global o pormenorizada) 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 del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento.
- 5.- En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental, que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.
- 6.- Respecto al Programa de Vigilancia ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de Obra, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General.

Artículo 11.3 DOCUMENTOS QUE INTEGRARÁN 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 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.
- 4.- Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico que, junto con el contenido mínimo especificado en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General, abarque entre otros los siguientes aspectos:
 - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
 - Instalaciones auxiliares.
 - Vertederos o escombreras de nueva creación.
 - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
 - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

- 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 deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficit que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

Artículo 11.5 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.

- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

El Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Artículo 11.4 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.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 11.6 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, Compañía Endesa de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

Artículo 11.7 VALORES DE REFERENCIA PARA DIMENSIONADO DE REDES Y SERVICIOS.

1.- A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En Suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los Suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2.- El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando 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.

Artículo 11.8 DISPOSICIÓN DE SERVICIOS EN ACERAS Y CALZADAS.

1.- Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, 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 obligatoriamente 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 servicios 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. Se deberán ajustar en cualquier caso a las instrucciones que editen para este fin los servicios técnicos municipales.

4.- La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas- Energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento, se hará acorde a las instrucciones que editen para este fin los servicios técnicos municipales.

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, no se podrá instalar ningún árbol a menos de 5 metros de un punto de luz ya que en caso contrario quedará absorbido por este

8.- En obras de urbanización en Suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

9.- 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 autorresistente ø110 mm. Color Rojo. Junto a la base del bordillo de la acera y bajo la misma
- Sopor cable
PVC corrugado autorresistente ø110 y ø63 mm. Color Amarillo.
- Comunicaciones
PVC corrugado autorresistente ø110 mm. Color Azul.

- Energía Eléctrica
PVC corrugado autorresistente ø140 mm y ø160 mm. Color Rojo.
- Semáforos
PVC corrugado autorresistente ø110 mm. Color Naranja.
- Telefonía
PVC corrugado autorresistente ø110mm. Color Verde.
- Vacío
PVC corrugado autorresistente ø110 mm. Color Blanco.
- Gas Natural
PVC liso ø160, 200 mm. Color Amarillo. lo que establezca la normativa particular de la entidad suministradora gas natural, s.l

10.- Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

Artículo 11.9. PREVISIÓN DE AMPLIACIONES. CONDUCCIONES EN VACÍO.

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, 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.

Artículo 11.10 INSTALACIONES ESPECIALES.

Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en la presente normativa, 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.

Artículo 11.11 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, zanjias 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 los establecidos 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, zanjias, calicatas 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 zanjias, 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.

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 obligatorios.
- 4.- Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

Artículo 11.12 MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTO AMBIENTAL.

- 1.- En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes Parciales en Sectores de Suelo urbanizable o Suelo Urbano, o Planes Especiales y Estudios de Detalle en Áreas de Reforma Interior en Suelo urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en Capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se proponga adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.
- 2.- Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

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, o se emplearán balizas alimentadas por células fotovoltaicas con destellos o permanentes.

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.

CAPITULO TERCERO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIE Y ÁREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Artículo 11.13 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, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos de Obras Públicas (OO.MM.) del Ayuntamiento de Roquetas de Mar por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de 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 y la Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de Almería.

b. Secciones mínimas de viario.

1.- En Suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en el plano correspondiente del P.G.O.U.

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a los procedimientos de Prevención Ambiental de la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

2.- Para Suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y Suelo urbano o urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

3.- No se impone una Documentación formal mínima, porque el grado de complejidad es muy distinto de un ámbito a otro, pero en cualquier caso deberán utilizarse los datos actualizados del Área de Tráfico y sus indicaciones.

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.

d. Secciones mínimas de aceras.

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

2.- Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de Suelo urbanizable y Suelo urbano.

e. Secciones mínimas de Aparcamientos.

1.- Los aparcamientos en calles se admiten de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería.

- Los aparcamientos en línea tendrán dimensiones mínimas 5,00 x 2,50 metros.

- Los aparcamientos en batería serán de 4,50 x 2,50 metros.

2.- Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 4,50 x 3,60 metros.

f. Secciones mínimas de calles.

1.- En **vías peatonales**, correspondientes a urbanizaciones en nuevos desarrollos, se admiten calles de anchura mínima 6 metros entre alineaciones. Estas calles deberán cumplir las siguientes disposiciones mínimas:

- Zona de circulación peatonal con línea de aguas en el centro.
- El pavimento tendrá un tratamiento específico antideslizante que además lo diferencie de los demás tipos de acceso rodado.

2.- En **vías de tráfico restringido** o de acceso directo a edificaciones, correspondientes a urbanizaciones en nuevos desarrollos, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima 8 metros entre alineaciones. Estas calles deberán cumplir las siguientes disposiciones mínimas:

- Zona de circulación de peatones, sin diferenciación entre acera y calzada (separada mediante báculos), con línea de aguas en el centro.
- Acerado de 1,80 metros a ambos lados, carril circulatorio de 4,40 metros de ancho.
- Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 20 viviendas y tendrán una longitud máxima de 80 ml., disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos. Si se disponen aparcamientos laterales a la calzada, el ancho mínimo será de 2,00 ml. en los aparcamientos en línea, ambos acumulados al ancho mínimo de la calzada.
- 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.

- 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. 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.
- 3.- En **vías de tercer orden**, correspondientes a nuevos desarrollos, que soporten poco tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima 12,50 metros entre alineaciones, mas ancho de banda de aparcamiento obligatorio, sin que en ningún caso puedan reducirse los mínimos parciales. Estas calles deberán cumplir las siguientes disposiciones:
 - La calzada mínima será de 3,50 ml. para carril simple o 6,40 ml. para carril doble, que podrá ser de doble sentido o de sentido único.
 - Aceras mínimas pavimentadas a ambos lados de la calzada, serán de ancho mínimo 1,80 ml. pudiendo el resto, hasta 2,80 ml., quedar para la plantación de elementos vegetales o colocación de elementos ornamentales o de protección.
 - Quedan prohibidos los trazados en fondo de saco.
 - Se dispondrá obligatoriamente, como mínimo, una fila de aparcamientos laterales en cada lado de la calzada, el ancho mínimo de estas franja será de 2,50 ml. para los aparcamientos en línea o 4,50 ml. en batería, cumpliendo siempre los anchos mínimos de aceras.
 - Cuando se trate de instalaciones productivas, las vías de distribución en estas zonas tendrán como mínimo una separación de 15 ml. entre alineaciones, con un ancho mínimo de calzada de 10,00 ml. y aceras de peatones con un ancho, como mínimo, de 1,80 ml.
- 4.- En **vías de segundo orden**, correspondientes a nuevos desarrollos, que soporten un tráfico medio, sirven de comunicación interior entre los diferentes núcleos del municipio, se admiten calles de anchura mínima 15,60 metros entre alineaciones mas ancho de banda de aparcamiento obligatorio, sin que en ningún caso puedan reducirse los mínimos parciales. Estas calles deberán cumplir las siguientes disposiciones:
 - La calzada mínima será de 7,00 ml. Distribuida en doble carril, que podrá ser de doble sentido o de sentido único.
 - Aceras mínimas pavimentadas a ambos lados de la calzada, serán de ancho mínimo 2,50 ml. pudiendo el resto, hasta 3,50 ml., quedar para la plantación de elementos vegetales y/o colocación de elementos ornamentales o de protección.
 - Quedan prohibidos los trazados en fondo de saco.
 - Se dispondrá obligatoriamente, como mínimo, una fila de aparcamientos laterales en cada lado de la calzada, el ancho mínimo de estas franja será de 2,50 ml. para los aparcamientos en línea o 4,50 ml. en batería, cumpliendo siempre los anchos mínimos de aceras.
 - Cuando se trate de instalaciones productivas, las vías de distribución en estas zonas tendrán como mínimo una separación de 18 ml. entre alineaciones, con un ancho mínimo de calzada de 10,00 ml. y aceras de peatones con un ancho, como mínimo, de 1,80 ml.
- 5.- En **vías de primer orden**, correspondientes a nuevos desarrollos, que soporten un tráfico elevado, sirven de comunicación interior entre los diferentes núcleos del municipio y exterior con otros núcleos externos, se admiten calles de anchura mínima 30 metros entre alineaciones, mas ancho de banda de aparcamiento obligatorio, sin que en ningún caso puedan reducirse los mínimos parciales. Estas calles deberán cumplir las siguientes disposiciones mínimas:
 - La calzada mínima será de 14,00 ml. Distribuida según la necesidad de tránsito.
 - Aceras mínimas pavimentadas a ambos lados de la calzada, serán de ancho mínimo 3,60 ml. pudiendo el resto, quedar para la plantación de elementos vegetales y/o colocación de elementos ornamentales o de protección.
 - Quedan prohibidos los trazados en fondo de saco.

- Se dispondrá obligatoriamente, como mínimo, una fila de aparcamientos laterales en cada lado de la calzada, el ancho mínimo de estas franjas será de 2,50 ml. para los aparcamientos en línea o 4,50 ml. en batería, cumpliendo siempre los anchos mínimos de aceras.
- Cuando se trate de instalaciones productivas, las vías de distribución en estas zonas tendrán como mínimo una separación de 30 ml. entre alineaciones, con un ancho mínimo de calzada de 10,00 ml. y aceras de peatones con un ancho, como mínimo, de 1,80 ml.

6.- En **caminos rurales de dominio público** que no son vías pecuarias, correspondientes a la regularización de la trama de comunicación sobre el suelo agrícola, se existen tres tipos:

- Camino rurales de tercer orden.** Son las vías de acceso a zonas privadas de cultivo en el suelo agrícola. Este tipo de vías deberán ser de anchura mínima 4,00 metros entre alineaciones y cumplir con las siguientes disposiciones mínimas:
 - La calzada mínima será de 3,20 ml.
 - Zona de tránsito peatonal a un lado de la calzada, de ancho mínimo 0,80 ml.
- Camino rurales de segundo orden.** Caminos de distribución interior entre zonas de cultivo. Este tipo de vías deberán ser de anchura mínima 7,50 metros entre alineaciones y cumplir con las siguientes disposiciones mínimas:
 - La calzada mínima será de 6,40 ml. disponiendo dos carriles, uno para cada sentido de la marcha de 3,20 ml. de ancho mínimo.
 - Zona de tránsito peatonal a un lado de la calzada, de ancho mínimo 1,20 ml.
- Camino rurales de primer orden.** Son las arterias de circulación principal sobre el suelo agrícola, que unen este con los núcleos

de población. Este tipo de vías deberán ser de anchura mínima 11,00 metros entre alineaciones y cumplir con las siguientes disposiciones mínimas:

- La calzada mínima será de 7,20 ml. disponiendo dos carriles, uno para cada sentido de la marcha de 3,60 ml. de ancho mínimo.
- Zona de tránsito peatonal a ambos lados de la calzada, de ancho mínimo 1,30 ml. quedando el resto, para arcén de la calzada.

ARTÍCULO 11.14 FIRMES Y PAVIMENTOS.

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos por el Área de obras públicas del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, 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 grafado, textura o material. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el

pavimento circundante, en caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2 x 2 cm.

a. Firmes en calzada.

1.- Firmes de Adoquinado.

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

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón HM-20, 10 cm.
- Mortero de cemento de 300 Kgs. en seco, 5 a 7 cm.
- Adoquinado sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A.S.2. Acceso a Garajes. Composición:

- Zahorra natural, 15 cm.
- Zahorra artificial, 15 cm.
- Lecho de arena.
- Adoquín sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A. Adoquinado de piedra. Composición:

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

2.- Firmes de empedrado.

E.R. Tráfico rodado. Composición:

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón HM-20, 15 cm.

Empedrado sobre mortero de 800 Kgs. de cemento. Rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

E.P. Calles Peatonales. Composición:

- Zahorra natural, 10 cm.
- Hormigón HM-20, 10 cm.
- Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento.
- Rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

3.- Firmes de Hormigón.

Tipo H. Composición:

- Zahorra compactada, 30 cm.
- Hormigón HM-20, 20 cm.

4.- Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

Tipo "G" Grava cemento. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Grava cemento, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 5 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 5 cm.

Tipo "Z". Zahorra. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Zahorra artificial, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 5 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 5 cm.

Firme Mixto. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Hormigón HM-20, 15 cm.

Capa intermedia Aglomerado, 5 cm.
Capa rodadura Aglomerado, 5 cm.

b. Bordillos y Líneas de Agua.

- 1.- El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones mínimas 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito, piedra de Sierra Elvira, o piedra de cantera igual o mayor.
- 2.- La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de piedra, tornado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.
- 3.- Tanto el bordillo como la línea de aguas asientan sobre base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.
- 4.- En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

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 arena de río de granulometría no mayor de 3mm y acabado de arena de granulometría inferior a la de la base. Los pavimentos usuales de arena se acabarán con mezcla de cal o cemento, ejecutados sobre base de zahorra natural. Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.
- 3.- Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

ARTÍCULO 11.15 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 Área de Tráfico del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.
- 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 menos, 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.

ARTÍCULO 11.16 REDES SUPERFICIALES Y AÉREAS.

1.- Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2.- Cuando por razones debidamente justificadas y de modo provisional por obras, 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, los cuales exigirán que sean subterráneas en su instalación definitiva como hasta ahora ha previsto el vigente PGOU.

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.

4.- No obstante lo indicado, se especifican a continuación las condiciones correspondientes a cada situación urbanística.

Suelo urbanizable

No se admitirá el levantamiento de líneas eléctricas aéreas de alta, media o baja tensión así como de comunicaciones o cualquier otro tipo y, en su defecto, en caso de no ser posible la instalación subterránea por falta de definición en el trazado urbanístico o por cualquier otra causa solo se admitirán con carácter provisional.

Nuevas Urbanizaciones

Todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento. Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como Suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

Suelo urbano

En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes no se admitirán trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios. En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empostradas en la fachada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

Artículo 11.17 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.

- Se instalará alumbrado en la zona ajardinada, que se ajustará a las reglamentaciones electro técnicas vigentes y a las instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (páculo, luminarias, conductores, etc.) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento. Se instalará un banco y una papeleras por cada 50 m². Los bancos deberán contar con brazos y respaldo, al tiempo de ser de formas adaptadas al perfil de una persona situada sentada correctamente. Las papeleras serán de materiales sólidos inoxidables e incombustibles.
- Todos los jardines contarán con elementos y complementos del jardín a base de bancos y papeleras y de aparatos de juegos en las áreas destinadas para este fin.
- Los aparatos de juegos infantiles, deberán ser definidos, los materiales serán inoxidables, resistentes, sin aristas ni vértices agudos, con elementos móviles redondeados y amortiguadores sobre el suelo.
- Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojones, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.
- Los aseos públicos que se emplacen en estos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos de un inodoro y lavabo que cumplan las características referentes a servicios e instalaciones, dentro de las condiciones generales y particulares para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas.

b. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

- 1.- En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros desde el suelo, con 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.- 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.
- 6.- 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.

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

c. Sistema de riegos.

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

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

3.- 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.

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

d. Condiciones del suelo y las tierras.

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.

e. Plantación y siembra.

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

- 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 Roquetas de Mar y con los límites de tolerancia, ya experimentados, para cada especie.
- 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.
- 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 planta. 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 parte.

- Por otra parte, dadas las condiciones de nuestro clima, los elementos vegetales principales (árboles) se elegirán preferentemente las que se adapten a las escasas lluvias, a altas temperaturas y a los fuertes vientos de la zona (con frecuencia salinos en zonas cercanas a la ribera del mar).
 - 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, anejos en los que para cada especie se indique:
- Dimensión característica del suministro. En general: perímetro del tronco a 1ml. 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 hacemos 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 alcarque por 1 metro de profundidad al menos con objeto de aportar el mayor volumen de tierra vegetal sería 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 2 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.
- 3.- No implantar árboles que puedan presentar problemas como árboles invasores que rebrotan de raíz, árboles empobrecedores del terreno que agoten la riqueza del mismo, caso de los eucaliptos, árboles que causen patologías en las edificaciones, ya que con sus fuertes raíces superficiales pueden levantar cimientos y pavimentos.

- la altura de los árboles se establecen tres grupos: Árboles pequeños (<6 m.), Árboles medianos (6 a 15 m.) y Árboles grandes (>15 m.).
- Según lo establecido anteriormente, las distancias en las alineaciones de los árboles serán: 4 a 6 m, para árboles de altura pequeña y diámetro pequeño, que admitan poda, 6 a 8 m. para árboles de altura mediana y diámetro mediano, 8 a 12 m. para árboles de altura grande y diámetro grande, 15 m. para árboles grandes y desarrollo en anchura, 3 a 4 m. para árboles grandes pero de diámetro pequeño, de forma columnar o fusiforme.
 - La distancia del árbol a las edificaciones será la mitad de la reseñada en el anterior apartado b). Se respetarán las distancias con respecto a los edificios teniendo en cuenta las dimensiones del árbol y las de las aceras, nunca estableciendo alineaciones de árboles de gran parte en aceras estrechas.
 - No utilizar los árboles en alineaciones de calles que puedan causar daños a las edificaciones próximas.

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 especificado en este Título, los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

4.- No implantar árboles cuyas ramas cuelguen hasta cerca del suelo, estorbando a los viandantes.

5.- En las alineaciones de arbolado en la vía pública, en acerados superiores a 3 m. de longitud, los alcorques no serán inferiores de 0,80 x 0,80 m. En acerados de longitud inferior para plantación de árboles de porte pequeño, la dimensión mínima será de 0,60 x 0,60. Los alcorques deben estar entrasados con el acerado, para facilitar la recogida de aguas pluviales y no provocar problemas a los viandantes.

6.- Se instalará un sistema de riego por goteo, con goteros auto-compensantes enterrados, con su respectiva llave de paso y arqueta de 0,40 x 0,40 m.

7.- En las alineaciones de árboles en las aceras de la vía pública, plantar los árboles lo suficientemente separados del bordillo para evitar posibles daños producidos por los automóviles. Tener en cuenta los cables eléctricos, las farolas, los balcones, voladizos y cornisas que haya por la acera, prohibiéndose la plantación de árboles cuando se puedan producir daños a los anteriores.

8.- Los árboles destinados a ser plantados en alineación tendrán el tronco recto y su altura no será inferior a 2 metros de altura y 10/12 cm. de diámetro del tronco, y se colocará un tutor de altura suficiente que llegue a la cruz del árbol. Proyectar bien el tamaño de los hoyos donde irán ubicados los árboles, rellenándolos con tierra vegetal de calidad bien estercolada, etc.

9.- Se respetarán las distancias con respecto a los edificios, teniendo en cuenta las dimensiones del árbol y las de las aceras, no estableciendo alineaciones de árboles de gran porte en aceras estrechas. Se atenderá a las siguientes observaciones:

- Según diámetro de los árboles se establecen tres grupos:
 Árboles de diámetro pequeño (<4 m.), Árboles de diámetro medio (4 a 6 m.), Árboles de diámetro grande (>6 m.). Según

5.- Las siembras de praderas se mantilarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los de champiñón o "campos" de basuras urbanas.

Artículo 11.18 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 encastelados 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.

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 del Área de Obras Municipales.

- 5.- Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes, y de 1 metro de ancho, todos los elementos de mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.
- 6.- Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos, se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Y para ello deben disponer de mostrador de 0,80 metros de anchura y una altura no superior a 1,10 metros.
- 7.- Donde haya asientos a disposición del público, un 2% de los mismos, como mínimo, tendrán una altura de 50 cm., con un ancho y fondos mínimos de 40 cm.
- 8.- Cuando se disponga de fuentes bebedoras, el caño o grifo debería estar situado a una altura de 70 cm., sin obstáculos o bordes, de forma que sean accesible por una persona usuaria de silla de ruedas.
- 9.- El diseño de cabinas u hornacinas telefónicas, deberá ser tal que pueda ser utilizado por todas las personas con movilidad reducida.

CAPITULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.

Artículo 11.19 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

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

c. Papeleras y bancos.

- 1.- Las papeleras serán del tipo municipal. Se instalará una papelerera por cada 50 m². Las papeleras serán de materiales sólidos inoxidables e incombustibles.
- 2.- Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros. Los bancos deberán contar con brazos y respaldo, al tiempo de ser de formas adaptadas al perfil de una persona situada sentada correctamente. Se instalará un banco por cada 50 m².

d. Especificaciones técnicas del mobiliario urbano.

- 1.- No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas a alturas inferiores a 2,20 metros.
- 2.- Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura mínima de 90 cm. y máxima de 120 cm.
- 3.- Las bocas de los contenedores y papeleras no podrán estar a una altura superiora 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.

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:

1.- Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contra incendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos.

2.- 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.

3.- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 m³ por Ha.

4.- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.

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

6.- En zonas consolidadas o semiconsolidadas se tomarán como referencia los valores antes indicados.

7.- La velocidad media de la red será de 1 m/seg.

8.- Será preciso demostrar documentalmente, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente (manantial, pozo, etc.) aportando en estos casos

documentación que justifique el aforo, análisis químico y bacteriológico que garantice la potabilidad del agua que se aporta.

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

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

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

2.- 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.

3.- 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.

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

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

6.- 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.

7.- 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.

1.- De forma general todas las conducciones serán de fundición modular (dúctil) y sólo excepcionalmente podrá colocarse otro tipo de tuberías,

con la aprobación expresa del Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora.

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

f. Colocación y montaje de los conductos.

1.- Zanjias para alojamiento de tuberías.

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

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. Para tubos pequeños, la anchura mínima será de 0'80 m.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena de río, hasta una altura de 10 centímetros sobre la generatriz superior del tubo, procediéndose a continuación y una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado

exento de áridos mayores de 5 centímetros por tongadas de veinte centímetros apisonados a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Normal.

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

2.- Colocación de los tubos.

El montaje de la tubería se realizará por personal experimentado del Contratista Homologado por la Empresa Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyaran directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camras. En terrenos normales y de roca, estas camras 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, tes, reducciones, etc.
 - Válvulas de cierre y maniobras.
 - Válvulas de retención.
 - Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
 - Ventosas.
 - Hidrantes y bocas de riego.
- 2.- Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.
- 3.- Todas las piezas especiales deberán ser de fundición dúctil y aquéllas que no existan en el mercado se fabricarán en chapa de acero A-42, de doce milímetros de espesor y pintado con un espesor de 300 micras (4 manos) y antes de su colocación deberán ser aprobadas por el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de Empresa o Compañía Suministradora.
- 4.- Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercarse 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 carrito 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 carrito telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las

válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

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

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

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

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

12.- Depósitos, impulsiones y grupos de bombeo. En aquellas zonas donde la red existente no disponga de 1,5 Kg/cm² de presión sobre el punto superior de las edificaciones futuras, construirán depósitos a cota suficiente para obtener dicha presión. En caso de zonas de pequeña entidad se podrá utilizar grupo de presión de velocidad con regulador de frecuencia, con dos bombas de uso alternativo, conectado a la red de la compañía suministradora. La alimentación de los depósitos se hará con impulsiones instaladas en casetas que contarán con doble equipo de bombeo.

Todas estas instalaciones estarán dotadas de equipo de telemando y telecontrol, conectadas a instalaciones centrales de la concesionaria del servicio, con suministro eléctrico de baja tensión, serán construidos en terrenos que serán cedidos mediante escritura pública al Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y estarán totalmente cercados. Para su completa definición se seguirán las indicaciones de la compañía suministradora de agua.

Artículo 11.20 REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.

a. Tipo de red. Caudales de cálculo.

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

2.- Caudales de Cálculo.

Para el cálculo de éstos se adoptará la siguiente fórmula:

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

en la cual los parámetros vienen definidos de la siguiente forma:

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

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

• L = Longitud máxima, en metros, a recorrer por el agua en la citada cuenca.

En esta fórmula se ha considerado un tiempo de concentración correspondiente a la velocidad media de escurrimiento de 1,5 m/seg. Un período de recurrencia de 10 años y una duración de chubasco de 10 minutos. Así mismo se ha adoptado un coeficiente de escurrimiento medio de 0,6 que en cada caso deberá justificarse.

3.- Caudal de aguas negras.

Se adoptará la fórmula $QA = 0,0150 \frac{1}{\text{hab}} \times \text{seg.}$, en la cual se ha supuesto una dotación de 500 l/hab/día y un coeficiente de punta de 2,4. El número de habitantes previstos se obtendrá a partir de los volúmenes máximos edificables. En zonas industriales se justificarán debidamente los caudales previstos dependientes como es lógico del tipo de industria a instalar, debiéndose considerar a efectos de cálculo, que los caudales punta no serán inferiores a 2 l/segundo x hectárea. De este cálculo quedarán todos aquellos colectores que la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Roquetas de Mar, determine que tiene función de colector propiamente dicho.

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 0'40 metros. En el dimensionamiento estático-existente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- 1.- Peso propio del conducto.
- 2.- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
- 3.- Empuje de tierras.
- 4.- Empuje de aguas, cuando exista.
- 5.- Sobrecarga de tráfico.
- 6.- 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 metros, según lo especificado en esta ordenación, distante, 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 (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 Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Roquetas de Mar.

3.- Características de Fabricación.

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

4.- Rugosidad.

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

5.- Diámetro y espesores.

Los diámetros a utilizar en tubos circulares estarán comprendidos entre los 400 y 1.500 mm. La resistencia de los conductos cumplirá con la indicada para serie "C" o clase 135 en la clasificación vigente para tubos de hormigón. Para diámetros iguales o superiores a 600mm estarán provistos de armaduras. Los tubos de PVC se usarán con diámetro de 200 mm en

desagües de imbornales, con diámetros hasta 250 mm en acometidas, y para pequeños colectores se podrán utilizar de 315 mm. Cualquier tipo de conducto a utilizar, deberá ajustarse en sus características y modo de colocación a lo especificado por la empresa o compañía suministradora.

6.- Presión máxima de trabajo.

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

7.- Pruebas.

Además de las pruebas de resistencia antes indicadas y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deben ser sometidos a la prueba de presión interior y a la de 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 I.E.T.C.C. A presión interior, la tubería montada deberá resistir una presión máxima de 0,5 Kg/cm² durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 Kg/cm². Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 Kg/cm² no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$$W = \varnothing n \times L$$

Siendo:

$\varnothing n$ = Diámetro interior en metros.

L = Longitud de prueba en metros.

8.- Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.

- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

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.- Zanjias 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 peñaños o sistema de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición de hierro gris, con grafito en vetas finas repartidas uniformemente y sin zonas de fundición blanca. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg/mm². El apoyo de la tapa sobre el marco debe realizarse perfectamente a lo largo de toda la circunferencia, no debiendo

sobrepasar de 4 mm el ajuste lateral entre marco y tapa, con el fin de evitar que las tapas "tengan movimiento" dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica. Los peldaños serán de acero inoxidable en forma de U de 0,40 x 0,25 metros. De los 0,25 metros se empotrarán 0,10 metros. El espesor de las barras debe ser de 20 mm. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 metros y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 metros y a 0,50 metros de la superficie y banqueta de fondo respectivamente. Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 50 ml. si no son visitables y a una distancia máxima de 30 ml. si son visitables.
- A cada acometida, procedente de bloques de más de doce viviendas.

2.- Acometidas.

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

3.- Cámaras de descarga.

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

4.- Aliviaderos de crecidas.

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

g. Otras consideraciones de obligado cumplimiento.

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

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

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

Artículo 11.21 REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

a. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

- 1.- Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía de electricidad suministradora en el municipio, en el que se exprese que la demanda de potencia está garantizada desde las redes de distribución de la misma. Por otro lado, la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolle el Plan, es competencia del órgano territorial correspondiente de la Junta de Andalucía.
- 2.- Todo Proyecto de Urbanización deberá justificar que se dispone del compromiso del suministro de la empresa encargada del servicio que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía de los futuros usuarios.

b. Reglamentaciones y Normas.

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

- 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. 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 de 2.005

c. Previsión de cargas.

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuestos en el REBT, instrucción técnica MIBT010, las establecidas en el vigente REBT. En las parcelas de equipamiento primario se considerará una potencia de 100 w/m² como demanda de potencia de la misma.

d. Redes de Media Tensión.

Se construirán según las normas de endesa distribución eléctrica s.l. debidamente autorizadas por la Junta de Andalucía.

e. Centros de transformación.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de Juego, en caso de colocarse en este tipo de espacios libres deberán ser del tipo prefabricado subterráneo, de acuerdo con lo establecido en la normativa de la compañía suministradora. Los centros de transformación existentes en la actualidad, que ocupan estos espacios sin acuerdo municipal al respecto, deberán ser sustituidos por los del tipo subterráneo, en un plazo de tres años, a contar desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U.

Estas instalaciones nunca podrán ubicarse en suelos destinados a equipamiento primario o espacios libres. En todo caso han de disponerse enterrados o disimulados de tal forma que no afecten a la percepción de la imagen urbana. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m². Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas

de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la compañía de electricidad.

f. Transformadores.

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

g. Cuadro de baja tensión.

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

h. Batería de condensadores.

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

i. Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 220/380 Voltios. Se establecerán los circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 8vo en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario, mientras duren las obras de urbanización.

Artículo 11.22 REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

a. Fuentes de luz y lámparas.

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

- 1.- Vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.)
- 1.- Vapor de sodio baja presión para autopistas y carreteras(V.S.B.P.)

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

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

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

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

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

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.

1.- Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento. Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante. Sus características vienen especificadas en el pliego general de condiciones pero las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Reflector de aluminio anodizado y abricatado.
- 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 limitrofas.

2.- Luminarias ambientales.

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

c. Equipos auxiliares.

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

2.- En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de acuerdo con lo que establezca la normativa a editar por los servicios técnicos municipales.

d. Soportes.

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

1.- Soportes de chapa de acero galvanizada.

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, de acuerdo con lo que establezca la normativa a editar por los servicios técnicos municipales.

Brazos murales para ser adosados en fachada.

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

Las demás especificaciones técnicas eléctricas, Redes de distribución, mando y tierras, Centros de mando, Obra civil, Criterios de implantación, serán las que contenga la ordenanza municipal en esta materia que se edite específicamente para este tipo de obras de urbanización.

Artículo 11.23 SEMAFORIZACIÓN.

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 90 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.

Artículo 11.24 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 inferior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del

servicio, el cual debe ser de obligado cumplimiento para la recepción de las obras

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 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 1000vollios.

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, su emplazamiento cumplirá el decreto 72/92 de eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.

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 planilla tipificada por la compañía suministradora. Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la planilla quedan horizontales y enrasadas. Se cuidará especialmente que las partes roscadas de los vástagos de la planilla queden perfectamente limpias.

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

Artículo 11.25. 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. Se realiza a través del teléfono.

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 m/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.

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, EH-91 (B.O.E. de 3 de julio de 1.991)

Artículo 11.26 REDES DE TELECOMUNICACIÓN POR CABLE.

- 1.- El corte de la superficie de rozadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.
- 2.- 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.- 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.- La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento de aglomerado asfáltico, se realizará con aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 ó 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.- 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.- 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.

Artículo 11.27 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.

Artículo 11.28 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 serán preferentemente malladas.

La clasificación de las redes en función de la presión máxima de suministro (P.S.M.) será la siguiente:

PMS (bar)	Tipo de red
0,05	Baja Presión (BP)
0,40	Media Presión A (MPA)
4,00	Media Presión B (MPB)
16,00	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 los siguientes:

Tipo de sistema	Posible utilización
APA	Polígonos industriales (1)
MPB	Polígonos industriales Zonas doméstico-industriales. Zonas doméstico-comerciales y Zonas domésticas
MPA	Zonas domésticas y doméstico-comerciales.

BP
Extensión de zonas ya alimentadas con este sistema

(1) No es recomendable que este tipo de redes discurran por zonas urbanas residenciales.

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 las establecidas en las reglamentaciones específicas de cada una de los servicios de distribución

- 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 discorra 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 discorra preferentemente por la calzada ya que en las aceras nocabe 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, Capítulo II, artículo 5.2.6. 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.

Artículo 11.29 TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

1.- El Plan General aplica los criterios de sostenibilidad de la LOUA y el POTA, a los efectos de la reutilización y reciclaje de los materiales útiles, y la reducción del impacto ambiental y paisajístico producido por el incremento de los residuos urbanos. El Plan General acepta como necesidad toda iniciativa, tanto pública como privada, destinada a la protección activa del medio, como por ejemplo la redacción de un Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, fomentando la recogida selectiva y la creación de plantas de reciclaje.

Hasta la planificación de un nuevo sistema integral, se recomienda:

- a) Para todo el término municipal la recogida de los residuos en autocamiones acondicionados, que se verterán en estaciones de recogida, ya sean definitivas o intermedias, situadas a una distancia mínima de 2,00 Km. del suelo urbano o urbanizable. (Núcleos Urbanos definidos por el PGOU).
- b) Para el cálculo del volumen de desperdicios y basuras, a los efectos de determinar los espacios para su acumulación y tratamiento, se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,50 kg/hab/día.
- c) En todo Proyecto de Urbanización se prevea el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.
- d) En los nuevos crecimientos podrán adoptarse nuevos sistemas, tales como la Recogida Automática de Residuos Sólidos Urbanos siempre que éste sistema sea regulado en las Ordenanzas Municipales.

2.- En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras limpias obligando que los demás materiales sobrantes que no tengan un uso previsto, sean conducidos en todo caso a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.

Así, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el período de

explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

Artículo 11.30. PUNTOS LIMPIOS.

En el marco de lo establecido en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los nuevos polígonos Industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar, en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos, con un punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario.

Así mismo, las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

TITULO DUODÉCIMO. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 12.1 CONDICIONES DE SANIDAD E HIGIENE.

- 1.- El presente Capítulo describe las Normas mínimas de sanidad e higiene que han de cumplir las edificaciones e instalaciones construidas al amparo del presente PGOU.
- 2.- Estas condiciones se aplicarán sin perjuicio del contenido de la legislación específica aplicable en cada caso.
- 3.- Estas Normas se considerarán como mínimas, sobre las que el Ayuntamiento podrá, siempre que sea conveniente para el desarrollo, habitabilidad y salubridad del municipio, establecer las correspondientes normas mediante la correspondiente ordenanza municipal, que incrementen las prescripciones a observar en viviendas y locales, así como los requisitos para la apertura y concesión de licencias para actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Sección 1ª. ACTIVIDADES SOMETIDAS A PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

Artículo 11.2 ACTIVIDADES SOMETIDAS A PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

- 1.- El conjunto de actividades que merece esta denominación, por sus características, están reguladas básicamente por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos

- que la desarrollan. La solicitud de licencia para estas actividades seguirá el procedimiento y requerirá la documentación descrita por esta Normativa. Para las actividades no contempladas en algunos de los anexos de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, será de aplicación el decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre por el que se aprueba el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, solamente en cuanto a su clasificación.
- 2.- Por actividades molestas se consideran todas aquellas actividades que constituyan incomodidad, por los ruidos y vibraciones que producen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que éstas eliminen.
- 3.- Entre las actividades con esta consideración se sitúan, a título indicativo, vaquerías, mataderos, fábricas, imprentas, salas de cine y espectáculos, etc.
- 4.- Las pescaderías, carnicerías y similares, deben estar dotadas, obligatoriamente, de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.
- 5.- Las vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves, quedan prohibidas dentro de los Núcleos Urbanos. Su emplazamiento será obligatorio en el Suelo No Urbanizable Agrícola.
- 6.- Los motores y grupos electrógenos deberán estar dotados de las medidas correctoras exigidas por la legislación específica.
- 7.- Son actividades insalubres las que dan lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar, directa o indirectamente, perjudiciales para la salud humana.
- 8.- Son actividades nocivas las que por la misma causa puedan ocasionar daños a la salud humana y en la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
- 9.- Las actividades que producen humos, polvos, nieblas, vapores o gases que puedan ser nocivos o insalubres, deberán estar dotados obligatoriamente de instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, la concentración de aquellos en el aire del interior de las explotaciones de las cifras indicadas en la ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo.
- 10.- Son actividades peligrosas aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes. Entre éstas se encuentran, a título indicativo, las estaciones de gasolina, garajes, depósitos de GLP, plantas gasificadoras, etc.
- 11.- Tales actividades se instalarán en locales ya construidos o que se constituyan con dicha finalidad y estarán dotados del número suficiente de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación.
- 12.- La construcción de depósitos y almacenes de productos combustibles o inflamables se realizará de acuerdo con las normas específicas de aplicación general dicitada para cada producto por el organismo competente, su emplazamiento estará obligatoriamente en suelo industrial y siempre guardando las distancias de seguridad a núcleo de población del suelo urbano o apto para la urbanización. (núcleos urbanos definidos por el PGOU).
- 13.- En ningún caso se autorizará la instalación de almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos o abonos nitrogenados en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda cuando entre ellos existan algunos de naturaleza inflamable o explosiva. En cualquier caso, estos almacenes estarán siempre dotados de medios suficientes para la prevención de incendios.
- 14.- Los locales de exhibición de películas deberán estar separados de las viviendas por muros incombustibles de suficiente espesor y altura en los que no existan puertas, ventanas ni ninguna clase de huecos para asegurar la imposibilidad de la propagación de incendios.

con agua potable, alcantarillado e iluminación suficiente (natural y artificial). Se evitará la construcción de estos mercados en plantas altas de edificios.

3.- Los puestos de venta deben reunir las mismas características que se exigen para los establecimientos del párrafo anterior, en relación con los productos que se expendan.

4.- Las nuevas actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías y similares), que pretendan establecerse en el interior del núcleo de población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

Artículo 12.5 ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

1.- En estos locales, se exigirá que exista renovación del aire y toma de temperatura de la sala, impidiendo en ella las corrientes de aire.

2.- No se permitirá la limpieza y el barrido en seco, evitando así el levantamiento de polvo.

3.- La superficie del local deberá cumplir con lo especificado en la normativa sectorial aplicable.

4.- Cada local deberá disponer de un botiquín de primeros auxilios, y se establecerán lavabos en cada piso, a razón de 10 por cada 500 personas, pudiéndose reducir en casos excepcionales a la mitad (5 por cada 500 personas). Estos lavabos se instalarán en lugares bien ventilados e iluminados, con suelo impermeable y las paredes recubiertas hasta 2.5 ml. de altura de material lavable o azulejos.

15.- Cuando se pretenda establecer una actividad que pueda resultar calificada por la legislación vigente, se solicitará licencia municipal, y su expediente seguirá la tramitación reglamentaria establecida al respecto.

Sección 2ª. NORMAS SOBRE ACTIVIDADES ESPECÍFICAS.

Artículo 12.3 NORMAS SOBRE MATADEROS.

1.- El emplazamiento de los mataderos o sitios donde se sacrifica ganado para abasto público, será en terrenos alejados de los Núcleos de Población, cerca de la carretera y con ventilación y luz suficientes; alejadas de toda clase de industrias que puedan representar un peligro de contaminación de la carne. Debe contar con agua potable, cuya presión no sea inferior a 2 atm. En la boca del grifo y, al menos, con dos accesos (entrada de animales vivos y salida de carne limpia), cumpliendo las normas de la Consejería de Sanidad y Consumo.

2.- Toda la instalación estará rodeada de una valla con altura mínima de 2 ml.

3.- Se deberá cumplir con las normas del organismo competente en materia de sanidad y consumo.

Artículo 12.4 MERCADOS.

1.- La venta al por mayor se situará fuera de las Zonas o Áreas de Reparto de carácter residencial y estarán dotados de agua potable y desagües, evitando la entrada directa del sol sobre los alimentos.

2.- Los mercados públicos y venta al por menor insertos en los Núcleos de Población deben reunir todos los requisitos de salubridad e higiene exigidos por la legislación específica y certificados del Jefe de Sanidad Local y los técnicos municipales competentes, y como mínimo contarán

Artículo 12.6 LOCALES DONDE SE CONSUMEN ALIMENTOS O BEBIDAS.

1.- Las paredes, suelo o mostradores serán de material impermeable y perfectamente lavable. Los alimentos que se exponen al público deberán estar perfectamente protegidos mediante pantallas de cristal o metacrilato policarbonato transparente, que impidan la contaminación directa. El suministro de agua potable y la eliminación de residuos deberán estar correctamente resuelto.

2.- Las cocinas y lugares destinados a la preparación de alimentos deberán resolver satisfactoriamente el problema de la ventilación y eliminación de humos, evitando que éstos se difundan por el establecimiento y salas de público.

Artículo 12.7 CAMPINGS.

1.- Para autorizar su apertura es condición indispensable que la instalación tenga resuelto el abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, residuos sólidos, y además tenga instalados retretes, duchas, lavabos, espacios para asistencia médica y botiquín de urgencia.

2.- Todas estas cuestiones deben quedar certificadas por la Jefatura Provincial de Sanidad antes de autorizar su funcionamiento cada temporada. en el supuesto de que sean de temporada, no así si son permanentes.

Artículo 12.8 PISCINAS.

Para su apertura y puesta en funcionamiento, así como en todo lo referente a instalaciones, cambios de aguas y normas higiénico sanitarias en general, se estará a lo establecido en el Decreto 23/1.998 de 23 de febrero. Consejería de Salud. Junta de Andalucía. Reglamento Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo. B.O.J.A. nº 36 de 25 de marzo de 1.999.

Artículo 12.9 VIVIENDAS.

1.- Protección contra la humedad. Toda vivienda situada en planta baja, en contacto directo con el terreno, deberá estar separado de éste por una capa de aire o de mortero de cemento de 6 a 10 cms. de espesor, como mínimo.

2.- Aislamiento térmico. Los aislamientos térmicos de que se doten las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones:

- Bajo coeficiente de conductividad térmica.
- Incombustibilidad.
- Intactabilidad para roedores y artrópodos.
- Indestructividad por vibraciones y que no se asiente con el paso del tiempo.
- Que sea centro de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni a las armaduras metálicas con las que pueda ponerse en contacto.
- Que no tenga olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca ningún tipo de sensibilizaciones.

3.- Aislamiento sonoro. Las viviendas deberán estar provistos de sustancia absorbentes para la recepción acústica, que pueden ser:

- Placas rígidas hechas de materiales de construcción porosos y con fibras vegetales o minerales.
- Placas flexibles del género de fieltro.
- Revestimiento a base de sustancias fibrosas o pulverulentas construidas o soportadas por tejidos, moquetas o enlucidos plásticos sobre las paredes.

4.- En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina cuya emisión sonora exceda de 80 Db.

5.- Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y tomas de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de agua se ubicarán y aislarán de modo que se garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db hacia el exterior del edificio.

2.- El agua de lluvia deberá ser recogida en depósitos que reúnan los requisitos siguientes:

- Las superficies de recogida serán de material impermeable e insoluble.
- Se deben eliminar las primeras aguas, ya que lavan las superficies de recogida y arrastran el polvo y otras impurezas.
- Se conducirá por tubos de Uralita o alfarería pasando por una rejilla metálica para eliminar los productos más gruesos, tras la cual debe haber un filtro de arena para completar la depuración física del agua.
- Las cisternas en ningún caso serán metálicas.
- Este tipo de abastecimiento se utilizará para viviendas aisladas. Los depósitos deben estar revestidos de cemento y enterrados para protegerlos de los cambios de temperatura.

3.- Aguas profundas o subterráneas:

- Si proceden de manantial se recogerá el agua de un depósito subterráneo de donde partirá la tubería para la red de distribución.
- El perímetro de protección de estas captaciones será como mínimo de 1 ml. de diámetro y se efectuará mediante una valla o cerca que impida la entrada de animales o personas.
- Si las captaciones proceden de pozos, el perímetro de protección será el señalado en el párrafo anterior, y en dicha zona no se podrán depositar basuras, ni existirán fosas sépticas, ni viviendas, ni instalaciones industriales.
- La abertura del pozo estará rodeada de una zona cimentada para impedir la penetración directa de aguas superficiales. Los pozos excavados deberán tener impermeabilizadas las paredes por arcos de hormigón prefabricados que se colocarán unos encima de otros y se cimentarán entre sí. El pozo, además, tendrá un cierre hermético y no se introducirá en su interior recipiente alguno, extrayéndose el agua por un depósito de bombeo.

Artículo 12.10 VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Además de las condiciones de la norma anterior, las viviendas que se puedan construir en esta clase de suelo al amparo de estas Normas deberán:

- Aislar la casa de las aguas de lluvia para evitar humedad, evitando los terrenos arcillosos y eligiendo los materiales adecuados.
- En las zonas húmedas las construcciones serán de cemento y no de ladrillo.
- El nivel mínimo de la edificación sobre el plano del campo será de 30 cm. y se construirá en terrenos donde las corrientes de agua de la capa freática estén al menos a 1,50 ml. de profundidad.

2.- Los médicos municipales han de intervenir en la expedición de la cédula de habitabilidad y en la clasificación de las viviendas como higiénicas, defectuosas (reparables o no), e insalubres.

Artículo 12.11 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1.- Un abastecimiento hídrico bien concebido deberá satisfacer, tanto en cantidad como en cantidad, las necesidades de los usuarios en el Municipio.

2.- La captación para el abastecimiento de aguas puede hacerse por:

- Agua de lluvia.
- Aguas profundas (a través de fuentes y pozos).
- Aguas superficiales.
- En caso necesario podrá abastecerse la población de agua de mar sometida a un proceso de desalinización.

4.- Aguas superficiales:

- Estas captaciones han de ser cerradas. La circulación en la conducción de agua deberá ser continua, en caso de que sea rodada, para evitar estancamientos, y esto se conseguirá mediante una caída de la conducción de 30 a 50 m/seg.
- Si la conducción de agua es forzada, ésta circulará a presión y en ellas la velocidad del agua no deberá ser inferior a 40 cm/seg., ni superior a 100 cm/seg. para evitar estancamientos y excesivo desgaste de material.
- Las conducciones para aguas rodadas se construirán con piedra o ladrillo impermeabilizado con capa de cemento u hormigón.
- Las conducciones para aguas forzadas emplearán tubos de gres o urallita, cuyas juntas se impermeabilizarán, siendo su diámetro máximo de 1,50 ml.
- Los depósitos para el agua captada cuyo destino sea el almacenamiento deben tener una capacidad mínima equivalente a la del agua necesaria para el consumo de un día. Estos depósitos estarán cubiertos y protegidos tanto del excesivo calor del verano, como de la congelación en invierno.
- Para que la presión dentro de la red no se reduzca o se haga negativa, habrá que tener en cuenta "el caudal máximo instantáneo" que es de 2,25 veces la media de gasto por unidad de tiempo.

Artículo 12.12 DEPURACIÓN DE AGUAS.

- 1.- El saneamiento del agua para convertirla en microbiológicamente inofensivo debe pasar por dos etapas:
- Etapa física.
 - Etapa química.

2.- Etapa física. Su finalidad es corregir las aguas turbias haciendo desaparecer las partículas en suspensión para que el agua quede clara y transparente. Este es un requisito previo para que el agua sea tratada con desinfectantes.

3.- Se utilizarán filtros rápidos a presión, cuyo material será arena de grano fino (1 mm).

4.- La eliminación de las partículas sólidas se consigue por la acción de un floculante que se añadirá al agua antes de la filtración con sulfato aluminico.

5.- Los depósitos de arena deberá ser regenerados mediante la eliminación de sus primeros 20 ó 30 cm., que será sustituida por otra limpia o haciendo un lavado a contra corriente de la capa filtrante mediante chorros de agua a presión.

6.- Etapa química. El agua se desinfectará con cloro y sus compuestos, y yodo. La desinfección y puesta a punto de los depósitos se llevará a cabo por técnicos municipales competentes en colaboración con el Jefe de Sanidad Local, de acuerdo al volumen y características de los depósitos y según el método de potabilización empleado en instalaciones fijas, semifijas o móviles, recomendándose que en cualquier caso, se le acople el dispositivo automático de distribución de clorógeno.

Artículo 12.13 POZOS NEGROS Y FOSAS SÉPTICAS.

- 1.- Los pozos negros impermeables obligan a extraer cada seis meses el líquido residual y deben tener, como mínimo, una capacidad de 68 litros por persona y mes.
- 2.- Los pozos negros impermeables sólo pueden instalarse en terrenos que tengan estas características para que la parte líquida de los residuos se infiltre en el terreno.

3.- Deben instalarse a una distancia mínima de 2,00 m. de profundidad de la planta más baja de la vivienda o construcción, a unos 50 ml. de distancia de los pozos de agua potable y a 6 m. mínimo de los cimientos de las viviendas. Si los suelos son calizos o arcillosos, con peligro de fisurarse cuando se sequen, es imprescindible utilizar materiales impermeables o distanciarse 100 ml. de estos elementos.

4.- Las fosas sépticas compondrán el sistema de evacuación recomendado para aquellas viviendas o edificaciones donde no sea posible llegar con los sistemas de alcantarillado.

5.- El sistema constará de los siguientes elementos:

- Alcantarilla del edificio.
- Depósito de sedimentación de uno o varios compartimentos horizontales.
- Sistema de evacuación al subsuelo o a zanjias de arena filtrante o filtros de arena.

Artículo 12.14 PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OTROS PRODUCTOS DE UTILIZACIÓN AGRÍCOLA: MEDIDAS PREVENTIVAS DE ALMACENAMIENTO Y UTILIZACIÓN.

1.- Legislación aplicable para el almacenamiento, comercialización y uso de productos fitosanitarios:

R.D. 3349/1983 de 30 de noviembre por el que se aprueba la Reglamentación Técnica Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas y modificaciones (R.D. 162/1991 de 8 de febrero y R.D. 443/1994 de 11 de marzo).
R.D. 255/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.
R.D. 379/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones

técnicas complementarias MIE APQ-1, MIE APQ-2, MIE APQ-3, MIE APQ-4, MIE APQ-5, MIE APQ-6, MIE APQ-7..
Orden del Ministerio de Relaciones con las Cortes de 24 de febrero de 1993, por la que se normalizan la inscripción y Funcionamiento del registro de Establecimiento y Servicios Plaguicidas. (BOE de 04/03/93).
Orden del Ministerio de Relaciones con las Cortes 1993, por la que se establece la normativa reguladora del Libro Oficial de Movimientos. (BOE de 04/03/93).
Real Decreto 2163/1994, de 4 de noviembre, por el que se implanta el sistema armonizado comunitario de autorización para comercializar y utilizar productos fitosanitarios. (BOE de 18/11/94).
R.D. 1416/2001, de 14 de diciembre, sobre envases de productos fitosanitarios. (BOE 28/12/01).
Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de sanidad vegetal.
Resolución de 30 de noviembre de 1993, de la Dirección General de Agricultura y Ganadería por la que se dictan normas para el Registro de Establecimientos y Servicios Plaguicidas. (boja 21/12/93)
Resolución de 4 de marzo de 1994, de la Dirección General de Agricultura y Ganadería por la que se complementa la del 30 de noviembre dictando normas para el Registro de Establecimientos y Servicios (BOJA de 7 de enero de 1999).

2.- Recomendaciones preventivas en zonas de almacenaje de pesticidas:

- Los locales estarán contruidos con material no combustible y de características y orientaciones tales que eviten posibles inundaciones y queden en todo caso alejados de cursos de agua.
- Estaran ubicados en emplazamientos tales que eviten posibles inundaciones y queden en todo caso alejados de cursos de agua.

- Estarán dotados de ventilación, natural o forzada, que tenga salida exterior y en ningún caso a patios o galerías de servicios interiores.
 - Estarán separados por pared de obra de viviendas u otros locales habitados.
 - En caso de que vayan a almacenarse productos clasificados como tóxicos o inflamables, no podrán estar ubicados en plantas elevadas de edificios habitados.
 - Dentro de los locales se deberá tener en cuenta, a la hora de almacenar pesticidas, que deberán estar separados unos de otros y no juntar nunca en el mismo lugar los herbicidas con los insecticidas.
 - Los envases de pesticidas, parcialmente utilizados, deberán estar herméticamente cerrados, para evitar pérdidas de vapor o derrames. Si por derrame o rotura es necesario cambiar de envase un producto, nunca deberá sifonar los líquidos insecticidas. El nuevo recipiente llevará una etiqueta en el que conste el nombre del producto, su composición y la palabra VENENO. En caso de que se produzca un derrame en el almacén, hay que limpiar con un MATERIAL ABSORBENTE (serrín, arena, etc.). Considerarlo como residuo y entregarlo a un gestor autorizado. Y finalmente aplicar abundante agua y jabón sobre los lugares afectados. Nunca se deben guardar los pesticidas en envases de productos alimenticios.
 - Se seguirán las instrucciones de uso que vienen recogidas en los envases así como toda la legislación aplicable en cuanto a uso, almacenaje, dosis, etc."
- Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Orden de 26 de julio de 2005.
- 2.- Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen las normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.
- 3.- Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si no se cumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
- 4.- Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones son oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones a focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.
- 5.- En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones.

Artículo 12.16. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

En cumplimiento con el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos de obras sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la

Artículo 12.15 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

1.- Quedará regulada por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003) y por la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y

cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

El otorgamiento de la licencia municipal de obra quedará condicionado a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

El destino de este tipo de residuos serán preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

Artículo 12.17. VERTIDOS.

1.- Los vertidos a la red de saneamiento de todas las actividades e industrias que se puedan establecer, deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de la EDAR, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R., ha

de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las normativas que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

2.- Respecto a vertidos al dominio público marítimo terrestre, deberán ser autorizados conforme a lo establecido en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo – terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección, así como lo establecido en la Orden de 13 de julio de 1993 por la que se aprueba la instrucción para el proyecto de conducciones de vertidos desde tierra al mar.

DISPOSICION FINAL.

Los **Sectores de Suelo Urbanizable**, tanto programado como no programado y las **Unidades de Ejecución en Suelo Urbano**, derivados del Plan General de Ordenación Urbana de 1.997, o de las Normas Subsidiarias de 1.986, en cuanto hayan mantenido su vigencia conforme al régimen transitorio del Plan General de 1.997, que a la entrada en vigor del Presente Plan General de Ordenación urbanística no hayan concluido su ejecución pero tengan aprobado definitivamente y en vigor el instrumento de planeamiento preciso para su desarrollo y aprobado definitivamente o, en su caso, ratificado por el Ayuntamiento el instrumento de equidistribución, en cuanto a determinaciones y aprovechamientos derivados del cumplimiento del Plan General que desarrollaban de 1.997:

1.-Se dan como definitivamente repartidos y en consecuencia, los aprovechamientos resultantes del proceso de desarrollo se han materializado y transformado por el presente Plan General en un uso y edificabilidad concretos, habiendo sido asignados a cada manzana. No serán por tanto objeto de nuevos repartos.

2.-No son de aplicación a tales ámbitos los regímenes que resultaren del antiguo planeamiento y por tanto, en coherencia con el párrafo anterior, serán solamente de aplicación aquellos que para sus calificaciones y ordenaciones se establecen detalladamente en el presente Plan General de Ordenación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

La entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística supone la derogación del Plan General de Ordenación Urbana de 1.997 y su Texto Refundido de 1.998, excepto en los casos que la ordenación o determinaciones que estos contenían se hayan incorporado de manera expresa al presente Plan General. Todo ello, sin perjuicio de la

excepciones que resulten de la aplicación de las siguientes Disposiciones Transitorias y demás normas de este Plan General que regulan efectos de transitoriedad, o las excepciones que, en su caso, resultaren de la aplicación de la legislación urbanística vigente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Planeamientos suspendidos por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

SUC-T: Ámbito UE-11.2.A.

SUNC-ETII: Ámbitos S-03.2, UE-11.2.B.1, UE-56.1, UE-71.2, UE-78.2.A

Sobre los ámbitos de planeamiento anteriormente señalados, se establecen las siguientes opciones para ser aplicadas en su gestión urbanística:

1.-Para cualquier ámbito:

Esperar el resultado de la Resolución y aplicar su contenido.

2.-Para Ámbitos delimitados como SUC-T o SUNC-ETII:

Desarrollarse conforme a las determinaciones establecidas para ellos en el presente Plan General.

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN. ACTUACIONES.

ÍNDICE

- ZONAS DE ORDENACIÓN
- CUADROS DE ORDENACIÓN
 - Zona I
 - Zona II – Sectores
 - Zona II – Unidades de Ejecución
 - Zona III
 - Zona IV
 - Zona V
 - Zona VI
 - Zona VII
- ACTUACIONES PROGRAMADAS

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

ZONAS DE ORDENACIÓN:

Definición.

Se define como zona de ordenación, a las características del conjunto de parámetros que definen la edificación en cuanto a su calificación como intensidad y uso de la misma. Son los que definen las distintas zonas de ordenanzas, en lo que refiere a ocupación, número de plantas, edificabilidad máxima y parcela mínima.

Clasificación de las distintas zonas de ordenanzas según categorías de suelos o localización.

El presente Plan General delimita distintas zonas de ordenanza según las categorías de suelo o la localización:

- ZONA I: Suelos de calificación SUC-D.
- ZONA II: Suelos de calificación SUC-T, SUNC-ETI y SUNC-ETII.
- ZONA III: Suelos de calificación SUNC-ALESS.
- ZONA IV: Urbanización de Aguadulce. Suelos de calificación SUC-T.
- ZONA V: Urbanización de Roquetas. Suelos de calificación SUC-T.
- ZONA VI: Urbanización de Playa Serena Norte. Suelos de calificación SUC-T.
- ZONA VII: Ordenación detallada Las Salinas y Carretera del Puerto. Suelos de calificación SUR-O.
- ZONA VIII: Suelos de calificación SUNC-ARIS, SUNC-SEC y SUR-S.
- ZONA IX: Suelos de calificación SUR-NS.
- ZONA X: Sistemas Generales de Espacios Libres.
- ZONA XI: Sistemas Generales de Equipamientos.

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Los suelos de las Zonas de Ordenanza IX, X y XI, debido a su carácter diferente en cuanto a la documentación que requieren, no quedan detallados en el presente documento de Ordenación y Calificación.

ZONA I: SUC-D.

Se incluye en esta Zona el suelo ordenado de modo detallado y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias que el Plan General ha elaborado para este suelo.

En esta Zona el Plan General especifica las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

- Tipología.
- Altura (plantas).
- Ático
- Ocupación en planta baja (%)
- Ocupación en resto plantas (%)
- Coefficiente de edificabilidad máximo (m²/m²).
- Parcela mínima (m²)
- Frente mínimo unifamiliar (m.)

ZONA II: SUC-T, SUNC-ETI y SUNC-ETII.

Se incluye en esta zona los suelos desarrollados según el PGOU de 1.997 o las Normas Subsidiarias de 1986 que han sido transformados y urbanizados en ejecución de su propio instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones.

Asimismo se incluyen en esta Zona los suelos procedentes de Sectores y Unidades de Ejecución del PGOU de 1.997 en situación tanto legal como real de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso así como el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde, o aquellos suelos de Unidades de Ejecución o Sectores del PGOU de 1.997 cuyo planeamiento de desarrollo está al menos

aprobado inicialmente pero no tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde.

En el presente Plan se ha incorporado el planeamiento de desarrollo de todos estos suelos, de tal manera que la regulación de la edificación en estos ámbitos se realiza de forma directa por este mismo Plan.

En esta Zona el Plan General especifica las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

- Denominación ámbito según PGOU 97.
- Denominación manzana.
- Superficie manzana (m²).
- Coefficiente de edificabilidad (m²/m²).
- Superficie edificable (m²).
- Tipología.
- Nº máximo de viviendas.
- Altura máxima (plantas).
- Ático.

La relación de ámbitos incluidos en esta Zona es la siguiente:

S-01	UE-01	UE-25.3.A	UE-72	UE-95
S-06	UE-05	UE-25.3.B	UE-74	UE-96
S-03.1	UE-06	UE-26	UE-77.1.A	UE-99
S-03.2	UE-10	UE-28	UE-77.1.B	UE-100
S-04	UE-11.1	UE-29.1	UE-77.2.A	UE-101
S-11.1.A	UE-11.2.A	UE-34	UE-77.2.B	UE-102
S-11.2	UE-11.2.B1	UE-36	UE-78.1	UE-103
S-13	UE-12	UE-41	UE-78.2.B	UE-104
S-18	UE-13	UE-43	UE-80.1	UE-105
S-19	UE-14.1	UE-44	UE-80.3	UE-106
S-21.1	UE-15	UE-51	UE-81.A	UE-109
S-23	UE-16	UE-52	UE-81.B	
S-27	UE-17.1	UE-53.2	UE-82	
S-33	UE-17.2	UE-54.2	UE-85	

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

S-36	UE-18.1.A	UE-56.1	UE-86.1
S-39	UE-18.1.B	UE-57.A	UE-86.2
S-40.A	UE-18.2	UE-66	UE-87
S-41	UE-20	UE-69	UE-90
S-42	UE-23	UE-70	UE-92
S-44	UE-25.1	UE-71.1	UE-93
S-54	UE-25.2	UE-71.2	UE-94 / 97

Explicación de los conceptos contenidos en las Fichas de la Zona II

Tal y como se ha expresado en reiteradas ocasiones, el Plan General incorpora las determinaciones de las distintas figuras de planeamiento correspondientes a las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable del PGOU 97.

Esta incorporación ha requerido la aplicación de criterios de homogeneización, al objeto de que la misma sea correctamente interpretada.

La estructura, exposición de datos y formulación de los resultados existentes en cada figura de planeamiento, ha requerido una lectura equiparadora, para concretar: usos pormenorizados, tipologías edificatorias, densidades y edificabilidades de cada una de esas figuras de planeamiento.

En los casos de falta de concreción de estas determinaciones, el presente PGOU utiliza los criterios establecidos a tal efecto en el PGOU 97 y asigna de forma concreta dichos usos pormenorizados, tipologías edificatorias, densidades y edificabilidades.

Este proceso era necesario e imprescindible realizar, dado que el final del desarrollo urbanístico, una vez elaborados y adjudicados todos los aprovechamientos, desaparece y la materialización de este proceso termina con elementos concretos de ordenación física.

Procedimiento seguido

MANZANAS.

La denominación de manzanas, es la propia establecida en el planeamiento de desarrollo del propio ámbito; en el supuesto de que dicho ámbito haya sufrido diferentes denominaciones en su manzanas como consecuencia de modificaciones realizadas por varios figuras de planeamiento posteriores, la denominación de la manzana no atiende a lo anteriormente descrito, sino que se realiza una nueva denominación de las manzanas no atendiendo esta a un orden consecutivo, pudiendo por tanto ser aleatorio.

SUPERFICIE

Es la superficie de manzana o parcela en m2 recogida en cada planeamiento de desarrollo.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE EDIFICABLE

Otro componente básico del aprovechamiento es la intensidad de uso o edificabilidad de forma pormenorizada sobre cada manzana en parcelas concretas edificables. La intensidad o edificabilidad tiene su expresión en metros cuadrados edificable por metros cuadrados de suelo.

La superficie edificable sobre cada manzana es la indicada en el planeamiento de desarrollo del ámbito para cada una de las manzanas del mismo. En el caso de no estar fijada en el planeamiento de desarrollo correspondiente dicha superficie edificable, se obtiene mediante la expresión:

Superficie edificable = U.A. / coeficiente uso-tipología

Los coeficientes de ponderación utilizados para ello son los establecidos para cada tipología en relación con el área de reparto correspondiente al ámbito de planeamiento en cuestión.

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Coefficiente edificabilidad (m²/m²)

El coeficiente de edificabilidad es el indicado en el planeamiento de desarrollo del ámbito para cada una de las manzanas del mismo. En el caso de no estar fijado en el planeamiento de desarrollo correspondiente dicho coeficiente de edificabilidad, se obtiene a partir del cociente Superficie edificable / Superficie de Suelo.

TIPOLOGÍA

Los usos y tipologías son los descritos en el P.G.O.U.97, aunque las denominaciones de las diferentes tipologías varían su nombre según el siguiente cuadro resumen:

P.G.O.U. 97	P.G.O.U. 2007	ORDENANZAS
T1	PLM	Plurifamiliar Entre Medianeras
T2	PBA	Plurifamiliar En Bloques Abiertos
T3	UAG	Unifamiliar Agrupada
T4	UAA	Unifamiliar Aislada
T5	IMM	Industrial En Manzana
T6	EPR	Equipamiento Primario
T7 - T8	HOT	Hotelero - Terciario
CT y otras infraestructuras	TIF	Transportes e Infraestructuras Básicas
-	UAD	Unifamiliar Adosada
-	PLD	Plurifamiliar De Libre Disposición

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

El número de viviendas es el indicado en el planeamiento de desarrollo del ámbito para cada una de las manzanas del mismo. En el caso de no estar fijado en el planeamiento de desarrollo correspondiente para cada manzana dicho número de viviendas, se concreta atendiendo a las diferentes tipologías edificables y según los siguientes criterios:

En tipología plurifamiliar se obtiene como resultado del cociente: Superficie edificable / 100 m² vivienda.

En tipología unifamiliar el número de viviendas se obtiene mediante dos métodos:

Como resultado del cociente: Superficie edificable / 100 m² vivienda, debiendo ser siempre menor el número de viviendas obtenidas al resultado del cociente Superficie parcela/Superficie parcela mínima.

En el supuesto de que el cociente Superficie edificable / 100 m² vivienda sea mayor que el cociente Superficie parcela/Superficie parcela mínima, se aplica como número de viviendas el de éste último.

ALTURA MÁXIMA Y ÁTICO

La altura indica el número máximo de plantas edificables sobre la manzana, incluida en ésta la planta baja y quedando fuera de esta denominación la planta ático, entendiendo por tanto el ático como edificación sobre la altura máxima en plantas.

El número de plantas asignado a la manzana es el establecido en el planeamiento de desarrollo. En el supuesto de no estar indicado el número de plantas en el planeamiento de desarrollo correspondiente, o este sigue referido al ancho de calle, el presente Plan establece:

En el caso de tipologías plurifamiliares, asigna la altura concreta en función del ancho de calle, mientras que en el caso de tipologías unifamiliares se asignan tres plantas (B+2) para las tipologías UAG y UAD y dos plantas (B+1) para UAA.

En el caso de disponer sobre una única manzana dos usos o tipologías diferentes la altura máxima indicada es la total del contenedor que envuelve los dos usos y no la altura para cada uno de los dos usos.

Se recoge la planta de ático siempre que estuviera así incluido en el planeamiento de desarrollo.

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

ZONA III: SUNC-ALESS.

El Plan General incluye en esta zona ámbitos discontinuos dentro de la ciudad preexistente para los que establece la ordenación detallada y especifica las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

- Áreas aprovechamiento.
- Zona valoración.
- Tipología
- Altura
- Superficie suelo (m2)
- Ocupación en planta baja (%)
- Ocupación en resto plantas (%)
- Superficie edificable (m2)

ZONA IV: URBANIZACIÓN AGUADULCE.

Se incluye en esta zona los desarrollos provenientes del C.I.T.N. de la Urbanización de Aguadulce, con las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

- Denominación manzana.
- Tipología.
- Superficie manzana (m2).
- Ocupación en planta máxima (%)
- Coefficiente de edificabilidad (m2/m2).
- Superficie edificable (m2)
- Altura máxima (plantas).

ZONA V: URBANIZACIÓN ROQUETAS.

Se incluye en esta zona los desarrollos provenientes del C.I.T.N. de la Urbanización de Roquetas de Mar, con las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

- Denominación manzana.
- Tipología.
- Superficie manzana (m2).
- Ocupación en planta máxima (%)
- Coefficiente de edificabilidad (m2/m2).
- Superficie edificable (m2).
- Altura máxima (plantas).

ZONA VI: URBANIZACIÓN PLAYA SERENA NORTE.

Se incluye en esta zona los desarrollos según planes de Playa de Roquetas y Playa Serena, con las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

- Denominación manzana.
- Tipología.
- Superficie manzana (m2).
- Ocupación en planta máxima (%)
- Coefficiente de edificabilidad (m2/m2).
- Superficie edificable (m2).
- Altura máxima (plantas).

ZONA VII: LAS SALINAS. SUR-O. CARRETERA DEL PUERTO. SUR-O.

Se incluye en esta Zona los Suelos Urbanizables Ordenados que configuran los ámbitos Z-PUE-01 y Z-SAL-01.

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

En esta Zona el Plan General especifica las siguientes determinaciones que se complementan con la documentación detallada que para estos ámbitos se incluye en el Plan General.

CARRETERA DEL PUERTO.

Denominación manzana
Tipología
Superficie suelo (m2)
Ocupación en planta baja comercial (%)
Ocupación en resto plantas (%)
Coeficiente edificabilidad (m2/m2)
Superficie edificable (m2)
Altura máxima (plantas)
Nº Viviendas

LAS SALINAS.

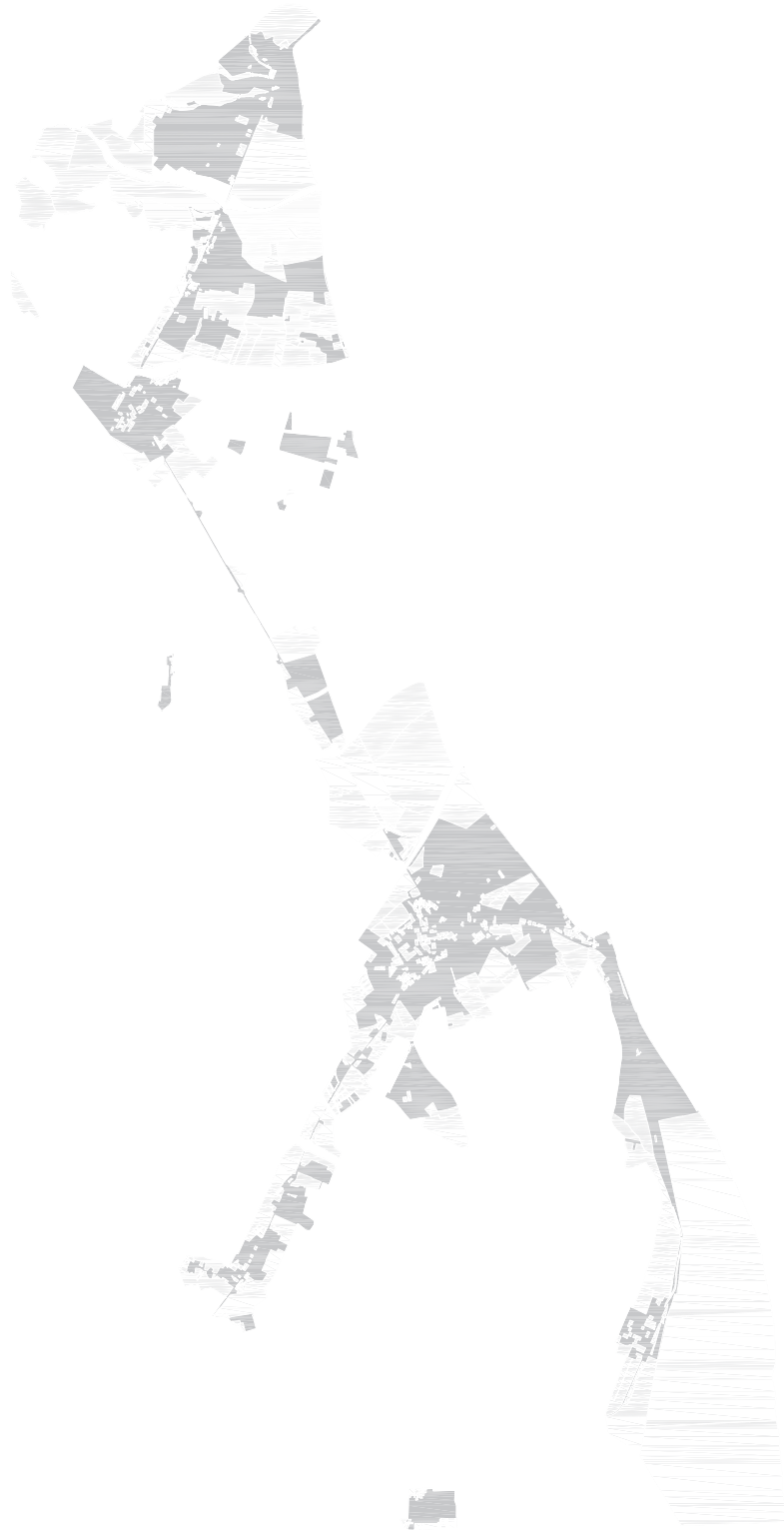
Manzana
Tipología
Superficie suelo (m2)
Coeficiente edificabilidad (m2/m2)
Superficie edificable (m2)
Altura máxima (plantas)

ZONA VIII: SUNC-ARIS, SUNC-SEC, SUR-S.

Respecto a esta Zona el Plan General remite su ordenación parmenorizada y detallada a la redacción de Planes Especiales o Planes Parciales que deberán ajustar sus ordenanzas a las condiciones particulares de la calificación y a las normas particulares de la edificación que se regulan en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.



SUC-D



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

- La rehabilitación de la edificación existente, no podrá dar lugar al aumento del número de viviendas preexistente en cada parcela.
- La renovación, sustitución o nueva planta de la edificación, permitirá un máximo del número de viviendas igual a la superficie edificable residencial permitida dividido por cien.
- En cualquier renovación, sustitución o nueva planta, será obligatorio la creación de una plaza de aparcamiento por vivienda en la parcela donde se actúa.
- El suelo libre de jardín, se considerará como espacio libre privado, es decir, no apto para edificar en él.

DEFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS.

- UAA: Residencial unifamiliar aislada.
- UAG: Residencial unifamiliar agrupada.
- PLM: Residencial plurifamiliar en manzana cerrada con patio de parcela.
- PBA: Residencial plurifamiliar en bloque abierto.
- HOT: Hotelero, apartamentos turísticos.
- TER: Terciario y comercial.

Tipología	Altura (plantas)	Ático	Ocupación en pta. baja (%)	Ocupación en resto pntas. (%)	Coef. Edificabilidad max. (m2/m2)	Parcela min. (m2)	Frente min. unifamiliar (m)
UAA	1	No	30%	-----	0,30	300	15
	2	No	30%	30%	0,60	300	15
	3	No	30%	30%	0,90	300	15
UAG	1	No	100%	-----	1,00	75	6
	2	No	100%	80%	1,80	75	6
	3	No	100%	80%	2,60	75	6
PLM	1	Si	100%	-----	1,00	150	-----
	2	Si	100%	70%	1,70	150	-----
	3	Si	100%	70%	2,40	150	-----
	4	Si	100%	70%	3,10	150	-----
	5	Si	100%	70%	3,80	150	-----
	6	Si	100%	70%	4,50	150	-----
	7	Si	100%	70%	5,20	150	-----
PBA	1	Si	70%	-----	0,70	150	-----
	2	Si	70%	50%	1,20	150	-----
	3	Si	70%	50%	1,70	150	-----
	4	Si	70%	50%	2,20	150	-----
	5	Si	70%	50%	2,70	150	-----
	6	Si	70%	50%	3,20	150	-----
	7	Si	70%	50%	3,70	150	-----
HOT	1	Si	100%	-----	1,00	150	-----
	2	Si	100%	65%	1,65	150	-----
	3	Si	100%	65%	2,30	150	-----
	4	Si	100%	65%	2,95	150	-----
	5	Si	100%	65%	3,60	150	-----
	6	Si	100%	65%	4,25	150	-----
	7	Si	100%	65%	4,90	150	-----
TER	1	Si	100%	-----	1,00	150	-----
	2	Si	100%	65%	1,65	150	-----
	3	Si	100%	65%	2,30	150	-----
	4	Si	100%	65%	2,95	150	-----
	5	Si	100%	65%	3,60	150	-----
	6	Si	100%	65%	4,25	150	-----
	7	Si	100%	65%	4,90	150	-----

SECTORES



ÁMBITO S-01

urbano

SUNC-ETI



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLM:

Altura máxima de PB+5 a la Avenida Carlos III y de PB+3 al Vial Norte.

UAG:

Las zonas correspondientes a la zona sur de cada vial la altura máxima se limita a PB+3 que se extenderá hasta fondo edificable máximo de 20m, sin exceder la línea media definida entre las alineaciones de las calles opuestas. Sobre esta altura no se permiten otras construcciones que las correspondientes a caselerías y ascensores, depósitos...

A partir de la altura máxima definida para la zona norte de cada vial, la edificación podrá escalonarse sin sobrepasar en ningún punto el plano inclinado a 45° que parte de dicha altura máxima hasta su intersección con el plano mediatriz del solar o con el plano horizontal que contenga la rasante de la calle superior.

La ocupación máxima de la parcela, cuando se utilice la tipología de Vivienda Unifamiliar aislada, no superará el 50% de la superficie de aquella.

Manzana	R1	R2	R3	R4
Superficie (m2)	7404	4766	2832	1426
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,540	3,370	1,342	0,309
Superficie Edificable (m2)	26285	16062	3800	440
Tipología	PLM	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	263	161	38	4
Altura máxima (plantas)	6	6	3	3
Ático	Si	Si	No	No

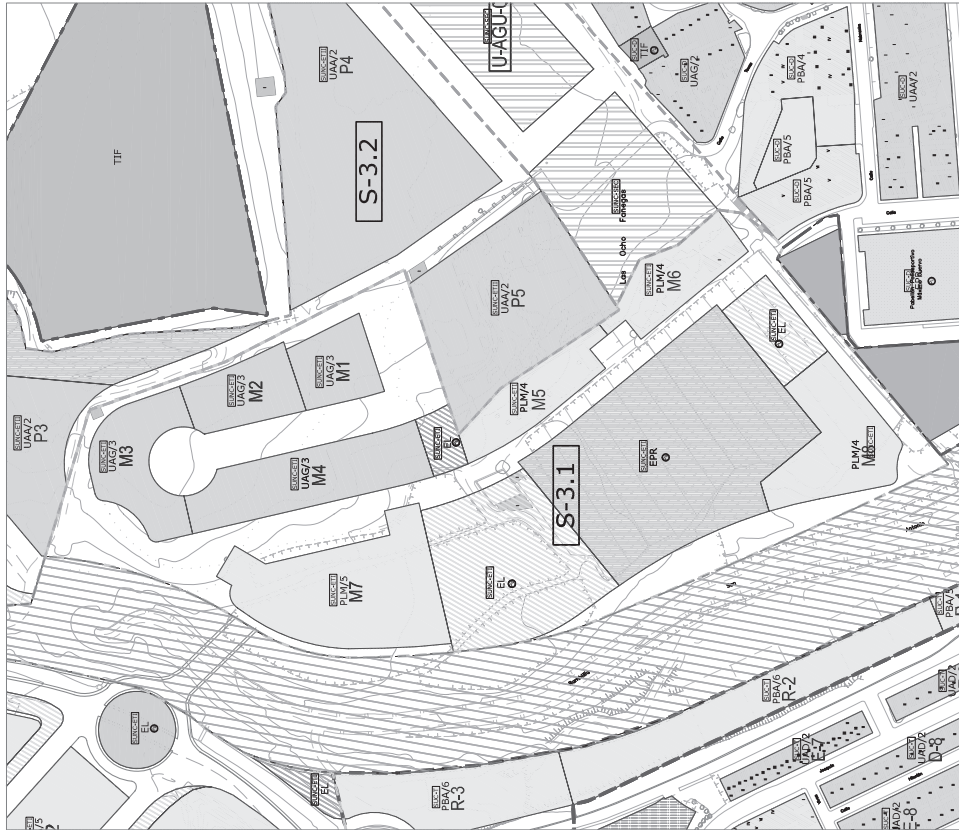
Manzana	R5	R6	R7	R8
Superficie (m2)	4018	426	2877	1428
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,747	0,698	0,156	0,490
Superficie Edificable (m2)	3000	298	450	700
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	30	3	5	7
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	Nc	No	No	No

Manzana	R9	R10	R11	R12
Superficie (m2)	1442	1091	4165	6868
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,040	1,606	1,560	1,602
Superficie Edificable (m2)	1500	1751	6500	11000
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	15	15	56	92
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R13	R14	R15
Superficie (m2)	1893	2314	4399
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,029	1,029	0,441
Superficie Edificable (m2)	1947	2382	1940
Tipología	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	19	24	19
Altura máxima (plantas)	3	3	3
Ático	No	No	No

ÁMBITO S-03.1

urbano
SUNC-ETI



USO	Sup. (m2)
Residencial	26.632
Equipamiento primario	13.600
Espacio Libre	9.827
Viarío/Aparcamiento	22.406
TOTAL	72.465

	M1	M2	M3	M4
Manzana	1818	2175	2944	4313
Superficie (m2)	2.631	0.509	0.491	0.515
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	5010	1108	1447	2222
Superficie Edificable (m2)	UAG	UAG	UAG	UAG
Tipología	41	9	13	18
Nº máximo de viviendas	3	3	3	3
Altura máxima (plantas)	Nb	No	No	No
Ático				

	M5	M6	M7	M8
Manzana	2260	2713	6529	3810
Superficie (m2)	2.331	1.983	3.207	3.377
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	5380	5380	20936	12866
Superficie Edificable (m2)	PLM	PLM	PLM	PLM
Tipología	65	65	201	130
Nº máximo de viviendas	5	5	4	5
Altura máxima (plantas)	S	Si	Si	Si
Ático				

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

El número de viviendas establecido en el Plan Parcial de Ordenación del Sector sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigieron con el cuadro adjunto. La parcela M6 tiene una superficie menor que en el Plan Parcial, para respetar el viario del P.G.O.U.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63