



Francisco J. González y Glez.-Jaraba

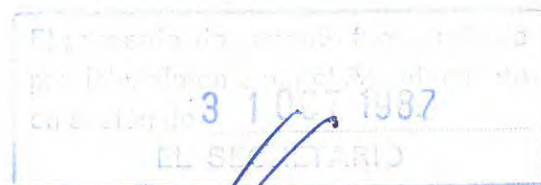
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

DR. VERNEAU, 7 - BAJO

TELEFONO: 31 69 21

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DOCUMENTO Nº 4



DOCUMENTO 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL PLANEAMIENTO
PARCIAL

4.1.- REGIMEN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO Y LA
EDIFICACION

4.1.1.- Areas verdes

4.1.2.- Areas residenciales

4.1.3.- Areas civico-comerciales

4.1.4.- Areas productivas

4.1.5.- Areas de equipamiento

4.2.- CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS GENERALES

4.2.1.- Sistemas de asentamiento

4.2.2.- Sistemas de circulación

4.2.2.1.- Circulación rodada

4.2.2.2.- Circulación peatonal

4.2.3.- Sistemas de estructuración orgánica

4.2.4.- Sistemas de espacios libres

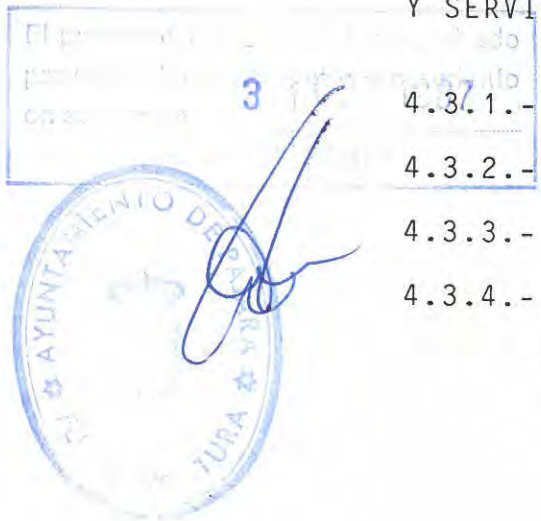
4.3.- CARACTERISTICAS MINIMAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS
Y SERVICIOS

4.3.1.- Abastecimiento de agua

4.3.2.- Saneamiento

4.3.3.- Red de riego

4.3.4.- Parque de limpieza. Recogida y eliminación de basuras



4.3.5.- Energía eléctrica

4.3.6.- Red de alumbrado

4.3.7.- Red general de alumbrado



4.1.1.- AREAS VERDES

Constituyen aquellos terrenos que por sus cualidades específicas y criterios de planeamiento son susceptibles de nueva creación.

4.1.2.- AREAS RESIDENCIALES

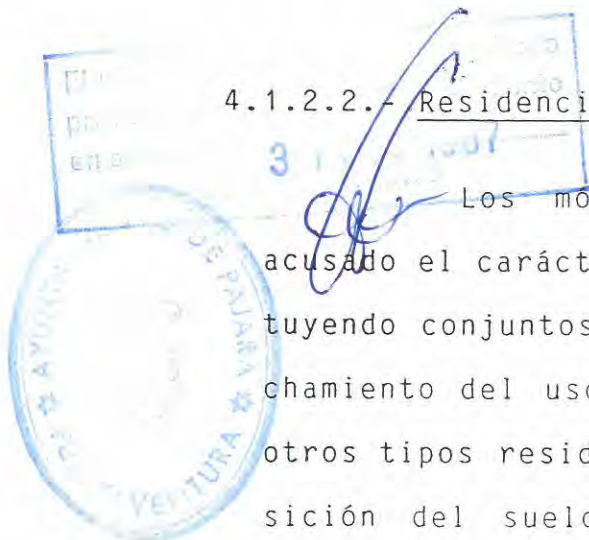
Dentro de estas zonas distinguiremos dos tipos bien diferenciadas que caracterizan el planeamiento.

4.1.2.1.- Residencial semiintensiva

Son unidades de actuación de carácter tranquilo, que constituyen polígonos con viviendas colectivas agrupadas alrededor de espacios ajardinados y estando directamente relacionada con las áreas centrales y peatonales de alta actividad.

4.1.2.2.- Residencial extensiva

Los módulos de habitación no tienen tan acusado el carácter urbano del tipo anterior, constituyendo conjuntos más abiertos, con un menor aprovechamiento del uso del suelo. Están parcialmente con otros tipos residenciales, y son el elemento de transición del suelo urbano a zona naturales o suelo rústico.



4.1.3.- AREAS CIVICO-COMERCIALES

Caracterizan a aquellas zonas en las que se concentran al máximo las actividades urbanas de vida interior. En ellos se ubican preferentemente los edificios de negocios y Administración, los centros de diversión y los espacios de vida comunitaria más representativa. En una palabra, son áreas apropiadas para la creación de los centros y ejes urbanos de mayor vomejidad y atracción.

4.1.4.- AREAS PRODUCTIVAS

Son las típicas del sector secundario, incompatibles con las zonas residenciales, se sitúan fuera del núcleo. En ellas se ubican las edificaciones típicas del sector servicios urbanos, cuya escala excesiva o cuyas secuelas de tráfico molesto, ruidos, etc. pueden producir incompatibilidades con las áreas residenciales.

4.1.5.- AREAS DE EQUIPAMIENTO

Son aquellas reservas de suelo destinadas al establecimiento de las dotaciones de equipo escolar, social, sanitario, religioso, administrativo;



comercial, deportivo, recreativo, etc. Se sitúan sobre las zonas centrales de la actividad.

Definidas así las áreas básicas potenciales, basta comentar los factores o requerimientos exigidos a cada elemento del marco físico real para optimizar los diferentes usos correspondientes a cada una de ellas:

a) Areas verdes.

Requerimientos: - Definición establecida en el Plan General Municipal y Ley del Suelo vigentes.

- Vegetación existente

- Condiciones naturales del subsuelo

b) Areas residenciales:

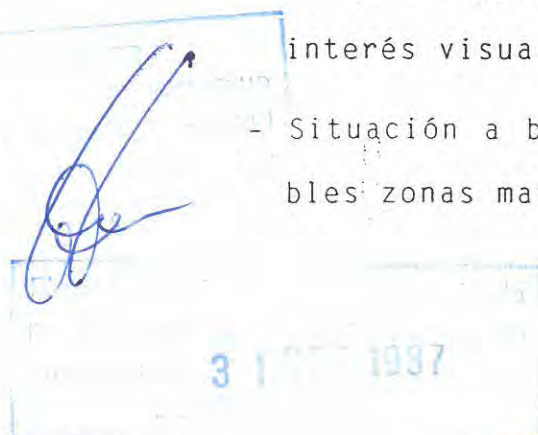
b-1) Residenciales semi-intensivas

Requerimientos: - Topografía suave

- Proximidad a comunicaciones existentes

- Contorno definido por cotas de interés visual

- Situación a barlovento de posibles zonas marginadas.



c) Areas civico-comerciales

- Requerimientos: - Topografía suave
- Proximidad o buena correspondencia con comunicaciones existentes
 - Contacto con áreas residenciales

d) Areas productivas marginadas

- Requerimientos: - Topografía suave
- Situación a Sotavento
 - Posición perisférica respecto a núcleos urbanos, o en depresiones topográficas centradas.
 - Contacto con los grandes canales de tráfico exterior.

e) Areas de equipamiento

- Requerimientos: - Topografía suave
- Situación centrada respecto a núcleos residenciales
 - Proximidad y accesibilidad con la red viaria y el sistema de comunicación exterior.
 - Concentración de las dotaciones de Alta Actividad y dispersión de las de Baja Actividad.



b) Vías de penetración y distribución:

- Calzada 7 m.
- Zona verde 2x2,5 m
- Aceras 2x1,5 m.

c) Aparcamientos:

Se distribuirán en las bandas de zona verde de las vías de distribución y servicio, ocupando como máximo el 50% de las mismas.

Se proveerán en el interior de los polígonos a razón de:

- Zona Concentrada 1/5 camas
- Zona de equipo 1/25 m² de sup. const.
- Circulación peatonal.

Se desarrollará al máximo relacionando los polígonos de actuación con las zonas de equipamiento.

Se desarrollará en el interior de las áreas residenciales. Se distinguirán:

a) Caminos peatonales a través de zonas verdes con un ancho mínimo de:

- Pavimentación 2 m
- Zona verde 5 m



b) Calles peatonales entre polígonos de actuación o parcelas edificables, de ancho mínimo:

- Pavimentación 5 m.
- Alcorques o franjas verdes laterales 2x2 m

Los caminos se tratarán con protecciones del viento y con pendientes inferiores al 8%

El trazado de la red viaria se apoya en la actual GC-640 que será destinada a calle una vez ejecutada la variante de dicha carretera General, según propuesta del Ayuntamiento de Pájara al Servicio Territorio de carreteras.

A la actual GC-640, se le hará una variante a fin de quitar dos curvas de la misma y dejar dos sectores equilibrados en su superficie.

En esta variante se realizará una intersección, dando parte al vial de entrada al sector C6

4.2.3.- SISTEMAS DE ESTRUCTURACION ORGANICA

La zona concentrada se estructurará en polígonos de actuación para el desarrollo de las unidades de alojamiento turístico.



Los núcleos constituidos por los polígonos de actuación quedarán reservados para la circulación peatonal. Las vías secundarias circularán periféricamente alrededor de estos núcleos.

La edificación se concentrará en unidades urbanas compactas, respondiendo a esquemas específicos de asociación, liberando gran parte de su área superficial.

Las unidades urbanas compactas se relacionarán a través de la estructura viaria peatonal con las áreas de equipamiento y sistemas de espacios libres.

Las áreas reservadas para el equipamiento se concentrarán en un centro de núcleos, donde se prevean las dotaciones de alta actividad, debiendo organizarse a modo de área urbana tradicional, con uso residencial para la población permanente, y debiéndose situar en lugar equidistante de las unidades compactas urbanas de alojamiento turístico. Las dotaciones de baja actividad se organizarán en los diferentes polígonos de actuación, con arreglo a la capacidad de alojamiento de cada uno de ellos. Las dotaciones a preveer contemplarán las programadas en este documento y las especificadas en el Plan General de Pájara.



- Dotación mínima de 200 l/hab. y día para usos domésticos.
- La calidad del agua producida, cumplirá con el R.D. del 17 de Septiembre de 1.920. No obstante podrá utilizarse agua de inferior calidad para servicios estableciendo redes independientes.
- La capacidad mínima del depósito regulador será de tres días de consumo.
- Las características de la red general seguirán el trazado del esquema establecido en este Programa. Todos los polígonos de actuación dispondrán de arqueta de acometida con caudal suficiente para la población prevista en los mismos. El nivel piezométrico mínimo será de 10 m. en el punto más alto de la parcela correspondiente, se proveerán hidrantes contra incendios, con caudal mínimo de 5 l/seg. Las tuberías se situarán bajo las aceras, zonas verdes o galerías visibles de servicios urbanos.

Se situará un pozo cerca de la costa, para captar el agua del mar y bombearla a la planta desalinizadora de 900 m³ de compresión vapor, donde se desaliniza y mediante una tubería se bombea al depósito regulador situado en la cota 90 y por otro lado, por medio de una tubería de evacuación se devuelve al mar el rechazo de salubre generado por la planta.



3 1 1007

El colocar el depósito en la cota 90, nos posibilita la llegada del agua potable a cualquier aljibe de cualquier punto del polígono de actuación. La capacidad del depósito será de 1.500 m³, suficiente para el suministro durante 10 horas de 3 días.

Desde el depósito para la red de distribución de agua, con tubería preferentemente de fibrocemento, bajo las aceras con profundidad mínima de 1 m. se dejará prevista una acometida cada 60 m. a los sectores. de donde partirán las redes interiores.

$$4060 \times 200 \text{ L/h.día} = 812 \text{ m}^3$$

para mayor garantía se proyectará una de 900 m³/día

4.3.2.- SANEAMIENTO

La red general seguirá el sistema unitario mediante el esquema planteado en este Programa, colectores primarios, secundarios y terciarios. Se dimensionará para caudales iguales a los de suministro de agua. Los pluviales se calcularán con arreglo a las cuencas de recogida

El trazado se situará bajo calles, zonas verdes o galerías visibles. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de dirección, entronques y resaltos a distancia máxima de 60 m.

Profundidad mínima de 1,50 m.



Separación a la red de agua (caso de no utilizar galería visitable) de 1,50 m.

Secciones de 0,30 m.

Pendientes del 2% al 5%

Velocidades de 0,5 m/seg. a 3,5 m/seg.

Se preverán acometidas a parcelas o polígonos en los sitios más bajos de su topografía

Se instalarán cámaras de descarga en las cabeceras de los colectores.

Se instalará planta depuradora de aireación prolongada tipo H-NTE 150/74

El agua depurada con un grado de 95% D.B.O. se podrá utilizar para el riego, el sobrante se evacuará por emisario submarino.

Se verterá todo hacia el pozo situado en el cruce del vial con el barranco más próximo al lindero oeste del polígono

Toda la red funcionará por gravedad habiendo necesidad de instalar tres estaciones de bombeo para incorporar las aguas de los extremos Noreste y Sureste a la red general, como se aprecia en el plano corres-



pondientes, y desde allí impulsar a la E.D. situada a la cota 80

Se considerará que la red no atraviesa zona alguna que no sea zona verde

Desde el pozo antes mencionado, se vierte a la estación depuradora, situada cerca del depósito, que previo desbaste, aireación y decantación y cloración enviará el agua depurada o bien al emisario submarino que se deberá construir a la salida del barranco o bien por by-pass a la tubería de impulsión que la conduce al depósito de agua depurada situado junto al de agua potable en las proximidades de la cota 90, con una capacidad de 900 m³

Desde el depósito partirá la red de riego, que tiene iguales características que la red de abastecimiento, compartiendo el trazado y la zanja.

4.3.3.- RED DE RIEGO

Se utilizarán las aguas depuradas con un grado de 95% D.B.O.

Se utilizará un depósito de almacenamiento con capacidad equivalente a la 1 día de consumo



Se proveerán suministros de 5 l/m² en zonas verdes y 0,5 l/m² en calles pavimentadas

4.3.4.- PARQUE DE LIMPIEZA. RECOGIDA Y ELIMINACION DE BASURAS

El Plan Parcial contendrá un estudio previsor del itinerario de recogida de basuras.

La eliminación será por recogida y transporte a vertedero municipal, con puntos de recogida por polígono.

Se considerarán 0,7 Kg/hab. y día y 0,2 Kg/visitante y días.

Se prohíbe totalmente el vertido de basuras a la red general de saneamiento.

4.3.5.- ENERGIA ELECTRICA

Se realizará acometida a la red general de UNELCO, con paso de aéreo a subterráneo.

Se desarrollará el trazado previsto en este Programa.

Las líneas de distribución tanto para uso doméstico como de alumbrado serán subterráneas, y se



acometerán técnicamente a las prescripciones del Ministerio de Industria y de la compañía suministradora.

Los centros de transformación se tratarán arquitectónicamente en ambiente al conjunto y paisaje.

Las dotaciones a preveer en los Planes Parciales serán de 1,2 kW/hab/día, más lo que se requiera para instalaciones especiales.

Se parte de la línea situada cerca de la C-640 en el lindero Oeste de la finca, en donde se llevará la línea hasta una estación transformadora situada cerca de la intersección allí existente.

Desde esta estación se enlazarán todas las estaciones transformadoras necesarias que es una para cada sector concentrado, formando un anillo, de tal forma, que se pueda dar energía por dos sitios indiferentemente en caso de averías.

En cada estación transformadora se dejarán celdas de reserva, de tal forma que se puedan instalar por fases los transformadores a medida que se vayan necesitando.



31



Las estaciones serán enterradas por un mayor integración con el medio natural, excepto la que alimenta a las plantas depuradoras y desalinizadora que irá en superficie.

4.3.6.- RED TELEFONICA

La red telefónica seguirá el planteamiento de este Programa y se ajustará a las normas técnicas de la Compañía Telefónica Nacional.

4.3.7.- RED GENERAL DE ALUMBRADO

La red seguirá el trazado previsto.

La dotación sería de 0,4 Kw/hab y día

Los niveles de iluminación del sistema viario no serán inferiores a:

- Viales principales 12 lux
- Viales secundarios 8 lux
- Viales terciarios 4 lux
- Zonas verdes y peatonales 2 lux

La red de alumbrado público, discurrirá por debajo de las aceras, canalizado con dos tubos de PVC a $\varnothing$ 100 mm, arquetas para báculos aproximadamente cada 30 m.



Esta red será totalmente independiente de la red de baja tensión que se canalizará con dos tubos de PVC de $\varnothing$ 160 mm. en el interior de cada sector.

Se deberán diferenciar las luminarias para los viales de las lámparas de alumbrado de las zonas verdes.

