

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento contiene la Aprobación Definitiva del Plan Parcial SUNCU-26 Calle Salvia del Plan General de Ordenación de Valsequillo de Gran Canaria, acordado por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Extraordinaria de fecha 24 de mayo de 2023.

TOMO II.2 Normas Urbanísticas

CONTENIDO

Contenido	2
1 Introducción	3
2 Interpretación de la documentación	4
3 Regulación de usos	4
4 Definición de los Usos	4
5 Parámetros dimensionales de los usos	6
6 MEDIDAS AMBIENTALES PARA LA FASE EJECUTIVA DEL PLAN PARCIAL.....	12
7 CONDICIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	15
1.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	15
1.2 RED VIARIA	15
1.2.1 TRAZADO EN ALZADO	15
1.2.2 FIRMES	16
1.3 RED DE ABASTECIMIENTO	16
1.3.1 RED DE RIEGO	17
1.3.2 RED DE SANEAMIENTO	17
1.3.3 RED DE PLUVIALES	18
1.3.4 BAJA TENSIÓN.	18
1.3.5 ALUMBRADO PÚBLICO.	19
1.3.6 RED DE TELEFONÍA	19
1.3.7 OTRAS CONDICIONES A LA EJECUCIÓN	20
1.3.8 CONDICIONES DERIVADAS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	21
1.3.9 CONDICIONES DERIVADAS DE LAS SERVIDUMBRES AEORONÁUTICAS	23

1 Introducción

La presente documentación tiene por objeto definir los aspectos dimensionales y morfológicos del SUNCU-26 Calle Salvia en el Municipio de Valsequillo, para hacer posible el objetivo básico de toda ordenación, esto es, la consecución efectiva de las determinaciones territoriales contenidas en el Plan General con el mismo nivel que el correspondiente a un Plan Parcial para su incorporación al mismo.

La conveniencia de la clasificación y categorización de esta área como urbano no consolidado y no ordenado viene determinada por el hecho de que los mecanismos previstos para la consecución del modelo contenido en el Plan vigente muestran una importante rigidez en los tiempos de tramitación de los instrumentos de desarrollo del mismo y, de otro lado, la localización estratégica de este sector y la estructura de la propiedad del suelo del mismo, con un reducido número de propietarios afectados, recomienda esta categoría de suelo para agilizar el procedimiento de culminación de las determinaciones del Plan General a través de sus instrumentos de desarrollo. Corresponde al planeamiento, es decir, a la ordenación urbanística y a sus mecanismos de desarrollo plantear alternativas de gestión viables para ello.

La oportunidad de esta categorización viene dada por la Ley 4/2017, de 13 de julio del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias ("LSENPC"), que define la ordenación pormenorizada para el completamiento de las determinaciones del planeamiento en una parte del territorio municipal que, desde hace bastantes años, supone un vacío territorial al que el planeamiento no ha dado la respuesta adecuada.

Se presenta por tanto la oportunidad de abordar la problemática urbanística derivada de la existencia de este espacio del término municipal, que precisa instrumentos de gestión viables para culminar su completamiento de acuerdo a la ordenación urbanística, dentro del modelo territorial del Plan General.

Las determinaciones propuestas en esta ordenación no alteran, como se ha justificado anteriormente, el modelo territorial contenido en el Plan General. Lo que sí se establece es la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo objeto de la misma, para definir las determinaciones de un sector de suelo urbano no consolidado y no ordenado para su desarrollo mediante los mecanismos específicos de equidistribución y urbanización establecidos en la ley.

Las materias que conforman el contenido de la presente Normativa son la clasificación, categorización y calificación del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo su detalle y desarrollo, recogiendo las determinaciones sustantivas de Plan Parcial que es su origen.

2 Interpretación de la documentación

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos al de mayor escala, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará el texto de las Ordenanzas Reguladoras.

3 Regulación de usos

El presente Plan Parcial regula de forma pormenorizada el régimen de usos aplicable al ámbito que ordena de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización y no ordenado a través de la regulación de las condiciones particulares establecidas en el Ficha de Ordenación del Plan General de Ordenación de Valsequillo y en la presente Normativa.

Se establecen cuatro usos dentro del ámbito de aplicación:

- Residencial: Vivienda unifamiliar o colectiva ente medianeras
- Equipamiento: Comercial (privado)
- Espacio Libre: Dotacional (público)
- Red Viaria.

4 Definición de los Usos

Artículo 1. Condiciones del uso residencial

1. Toda vivienda deberá cumplir con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, entre otras materias de obligado cumplimiento, así como las condiciones y determinaciones establecidas en los Títulos 4 y 5 de la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona homogénea de que se trate, y las ordenanzas municipales que, en su caso, resulten de aplicación.

2. El uso residencial deberá estar dotado obligatoriamente de una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda, salvo en la categoría residencia comunitaria, que deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
3. Para superficies superiores a 150 m² construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos. Las plazas de aparcamiento deberán situarse obligatoriamente en el interior de la parcela, preferentemente en plantas sótano.

Artículo 2. Uso de Equipamiento.

A los efectos de la presente Normativa, es de aplicación el artículo 80.3.6 del Plan General de Ordenación de Valsequillo en todos sus apartados, excepto en la determinación expresa desde este Plan Parcial del carácter privado del equipamiento tipo C previsto.

El Plan Parcial asigna al equipamiento propuesto el uso Comercial.

Artículo 3. Condiciones del uso espacio libre

1. Todo espacio libre debe cumplir con la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
2. Los espacios libres deben ajardinarse con criterios de diseño y calidad, garantizando la elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a las condiciones bioclimáticas del emplazamiento, debiéndose acondicionar además zonas de sombra. En este sentido, serán predominantes los árboles de especies autóctonas que no exijan gran consumo de agua, y se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería, césped, etc. que, inadecuadas para el clima, exijan gran abundancia de agua de riego.
3. Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios colindantes, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 metros que facilite el acceso de personas y vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 metros de la calzada.
4. En los espacios libres se podrán admitir las edificaciones destinadas a usos comunitarios siempre que sean de carácter público, así como a servicios propios del espacio libre (servicios de mantenimiento y limpieza) y a servicios auxiliares al espacio, tales como usos terciarios (terrazas, quioscos, puestos de prensa, y similares). Dichas edificaciones contarán con una superficie máxima justificada en función del uso a implantar, sin que en ningún caso la superficie ocupada pueda ser superior el 10% de la superficie del espacio libre, exclusivamente en una solo planta y con una altura máxima de 4 metros, a excepción del uso comunitario en la categoría de deportivo, que se permitirá exclusivamente al aire libre mediante instalaciones deportivas descubiertas, pudiendo ocupar una superficie superior al 10% de la superficie del

espacio libre, previo informe de la Oficina Técnica Municipal y siempre que no se desvirtúe la condición del uso principal.

5. En los espacios libres se podrán admitir las infraestructuras de servicios básicos, exclusivamente habiéndose presentado por la empresa suministradora informe previo en el que se justifique su necesidad y compatibilidad en cuanto a la localización, argumentando las causas de la inexistencia de otra solución para la ubicación de las mismas en otro lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

6. Asimismo, en el subsuelo de las parcelas calificadas como espacios libres se podrán admitir las infraestructuras de transporte con destino a aparcamientos.

5 Parámetros dimensionales de los usos

Artículo 4. Normas de las parcelas de uso residencial.

1. Ámbito territorial de aplicación.

La presente normativa es de aplicación en el ámbito que ordena conformando, por razones de la configuración geométrica del mismo, edificación residencial en hilera para viviendas en dos plantas que, conjuntamente con su integración en tejidos existentes anteriores, conforman manzanas cerradas en lugares de escaso impacto paisajístico.

El ámbito territorial de aplicación es el delimitado por el Plan Parcial en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:1000 de este Plan, correspondiente a las parcelas situadas al norte de la Calle Salvia.

2. Uso y tipología edificatoria:

Vivienda unifamiliar entre medianeras. Vivienda unifamiliar adosada. Vivienda colectiva en bloque cerrado.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso principal: Residencial.

b) Usos compatibles:

- En planta sótano: Almacén tipo A y B, y garaje.
- En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, B y C, almacenes tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A, B y C, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
- En plantas siguientes: Industria tipo A, B y C, almacenes tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A, B y C, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
- Espacio entre el último forjado y el tejado: Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.

- Almacenes tipo B en parcelas de uso exclusivo.
- Comercial tipo C en parcelas de uso exclusivo.

d) Espacio entre el último forjado y el tejado:

Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.

e) Aparcamientos.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles, que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

3. Determinaciones sobre condiciones de la parcela.

- a) Parcela mínima: 100 m².
- b) Fachada mínima: 4,50 m.

4. Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.

Separación mínima a linderos de la parcela:

Edificación entre medianeras. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos y a fachada, hasta la línea de fondo máximo edificable establecida en la planimetría de este Plan.

Fondo edificable máximo:

Se establece un fondo edificable máximo de 15 m, medidos desde la línea de fachada, excepto en la parcela P-1, que por sus características formales será de 14,20 m.

5. Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.

a) Altura en número de plantas:

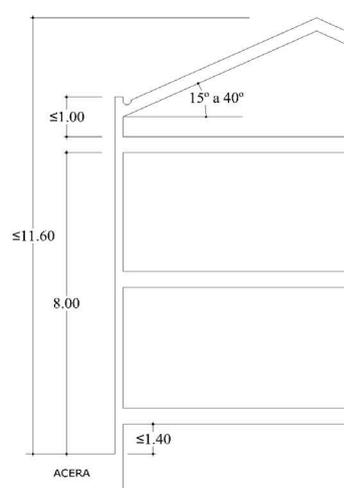
Dos plantas.

b) Altura en metros respecto a la vía pública:

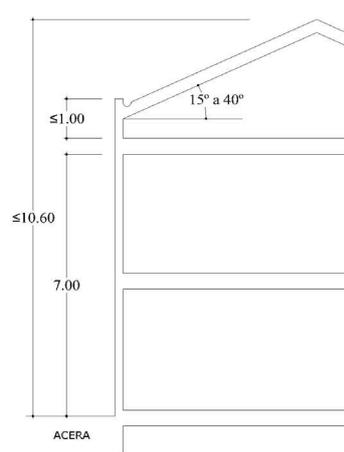
- Con semisótano:
 - Al intradós del techo de la planta segunda: 8,00 m.
 - A cumbre: menor o igual que 11,60 m.
- Sin semisótano:

Al intradós del techo de la planta segunda: 7,00 m.

A cumbrera: menor o igual que 10,60 m.



CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SEMISÓTANO



CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SIN SEMISÓTANO

c) Condiciones de la cubierta.

- El recubrimiento de la cubierta será de teja.
- El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m² por vivienda y siempre que no esté dando a fachada.
- Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
- La cumbrera del faldón de fachada será paralela a ésta.
- La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.

- Se dispondrá de un canalón longitudinal de recogida de aguas en fachada, oculto tras el pretil.

6. Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.

a) Coeficiente de edificabilidad:

M2: 1,90 m²/m², referido a la superficie neta edificable de parcela definida entre la fachada y el fondo máximo edificable.

b) Edificabilidad de parcela:

- Cuando en una parcela situada en suelo urbano con normativa M2 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 450 m².
- Esta superficie edificada total máxima se refiere a la superficie construida sobre rasante, no contándose a estos efectos los semisótanos no vivideros y los sótanos.
- En el caso de que se opte por segregar parcelas superiores a la mínima para agotar la edificabilidad que permite la normativa, esta segregación deberá referirse tanto al vuelo como al primer sótano.

7. Determinaciones sobre condiciones ambientales de las edificaciones.

a) En el caso de proyectarse vivienda en planta alta, se preverá aislamiento acústico de tal modo que en dicha vivienda la recepción sonora máxima sea de 35 Dba, y las vibraciones no superen los 5 VP ais.

b) Se preverá aislamiento en el lindero norte, de modo que en el domicilio del vecino más afectado, la recepción sonora máxima sea de 20 Dba, y las vibraciones no podrán superar los 5 VP ais.”

c) La superficie de los patios resultantes de la aplicación del fondo máximo edificable se destinará a ajardinamiento y arbolado de protección de la edificación, con el fin de generar una franja de aislamiento y transición entre la antigua edificación con frente a la Avenida de los Almendros y la edificación propuesta con frente a la calle Salvia. En ningún caso esta superficie puede ser destinada a usos que puedan generar molestias e inconvenientes al uso residencial contiguo.

8. Determinaciones específicas de los acabados de superficies horizontales.

Las cubiertas y pavimentos al aire libre deberán utilizar materiales de color claro.

Artículo 5. Norma de la parcela de uso Comercial.

1. Uso y tipología edificatoria:

Edificación aislada en volumen unitario de media altura para uso comercial exclusivo.

2. Usos pormenorizados.

a) Uso principal: Comercial

b) Usos compatibles:

- En plantas sótano: Almacén y garaje.
- En plantas sobre rasante: Administrativo, restauración.

c) Usos prohibidos: Todos los incompatibles con el principal, específicamente el residencial.

3. Determinaciones sobre condiciones de la parcela.

a) Parcela mínima: la resultante de la ordenación.

b) Fachada mínima: la resultante de la ordenación.

4. Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.

Separación mínima a linderos de la parcela:

La edificación deberá ejecutarse en la línea de fachada sobre la alineación oficial y el resto de los muros de cerramiento sobre los linderos lateral y trasero.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de dos metros del lindero hacia el suelo rústico para dar fachada.

5. Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.

a) Altura en número de plantas:

Dos plantas.

b) Altura en metros respecto a la vía pública:

A cumbre: 12 metros.

d) Condiciones de la cubierta.

- La cubierta será inclinada con pendientes comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.

- El recubrimiento de la cubierta será, por sus características dimensionales el adecuado para la funcionalidad del uso comercial.
- La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.
- Se establece un máximo de un 70% de superficie de cubierta plana no transitable para colocación de placas solares, fuera del plano de fachada.

6. Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.

a) Coeficiente de edificabilidad:

1,30 m²/m². Referido a la superficie neta edificable de parcela definida en la cartografía de la ordenación.

b) Edificabilidad de parcela:

- o La superficie edificada total máxima será de 3.120,92 m².
- o Esta superficie edificada total máxima se refiere a la superficie construida sobre rasante, no contándose a estos efectos las plantas bajo rasante.

7. Determinaciones específicas de los acabados de superficies horizontales.

Las cubiertas y pavimentos al aire libre deberán utilizar materiales de color claro.

Artículo 6. Norma de Espacios Libres.

1. Usos pormenorizados.

a) Uso principal: Espacio Libre - Plaza

b) Usos compatibles:

- Kiosco con un máximo de 15 m².
- Deportivo
- Garaje en sótano.

El Espacio Libre deberán contemplar como medidas de integración ambiental las previstas en la ficha de ordenación del Plan General para este ámbito:

- o Arbolado perimetral en las fachadas a viario (calle), como medida correctora de enmascaramiento el impacto visual que desde la Avenida de Los Almendros generará la zona industrial de Los Llanetes colindante.

2. Determinaciones específicas de los acabados de superficies horizontales.

Las cubiertas y pavimentos al aire libre deberán utilizar materiales de color claro.

RESERVA DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.

En su conjunto este Plan Parcial adscribe 11 viviendas de las 32 previstas en el ámbito a dicha reserva, que supone más del treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito.

6 MEDIDAS AMBIENTALES PARA LA FASE EJECUTIVA DEL PLAN PARCIAL

Las medidas ambientales protectoras y correctoras propias del Plan en su fase ejecutiva, son aquellas referidas a coloraciones, volúmenes, acabados de los edificios, ajardinamientos, etc, estando todas ellas recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Valsequillo, siendo de aplicación la Ordenanza M. Estas medidas vienen ampliamente descritas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial al haber asumido íntegramente las del Plan General.

Por nuestra parte sólo queda recordar aquellas medidas que son complementarias de las del PGO, que se incluyen en la normativa de este Plan Parcial y que son las siguientes:

Dado el tipo de impacto que se producirá, relacionado casi exclusivamente en el sentido paisajístico, las medidas correctoras previstas están enfocadas básicamente a la integración de los nuevos volúmenes en el paisaje. Se trata fundamentalmente del control de las líneas de edificación en el sentido de la pendiente y, sobre todo, el haber concebido la futura urbanización de baja densidad, destinando al ajardinamiento un porcentaje de aproximadamente el 43% de la superficie residencial. En las áreas de equipamiento este porcentaje es mayor.

En la **fase ejecutiva** más que medidas correctoras se proponen acciones preventivas encaminadas a evitar impactos, tanto en los elementos naturales del área circundante del Plan, como molestias de todo tipo a la población residente o visitante de dicha zona. Estas acciones vendrán recogidas de forma detallada en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial

* Riego periódico con cubas de agua durante las fases de desmonte y alisamiento de la zona, evitándose de esta forma un exceso de polvo en suspensión, que si bien poco dañaría a las comunidades naturales (como hemos indicado son prácticamente inexistentes), sí puede ser molesto para los usuarios de la carretera colindante o los propios vecinos de las urbanizaciones limítrofes.

* Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y acuícola, estándose a lo dispuesto en la

legislación vigente en la materia. Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas temporales que actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y a través de la red viaria existente.

* El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para la **fase operativa** las medidas correctoras básicamente deben interpretarse como la integración del proyecto en el entorno paisajístico, aunque algunas como el ajardinamiento también será una medida correctora para el medio natural, ya que producirá ciertos efectos positivos en el entorno circundante a la zona del Plan. Pueden destacarse las siguientes:

* Encaje de los volúmenes de las edificaciones en el terreno, disminuyéndose de esta manera el impacto visual de los edificios.

Para tal fin se encaja en el terreno el conjunto de la zona edificada, teniendo especial cuidado en el sometimiento de dichas edificaciones a las rasantes señaladas en este Plan Parcial, al objeto de mantener la unidad de paisaje respecto al nivel natural del terreno. Las edificaciones de mayor tamaño no sobrepasarán en ningún caso los 9 m sobre la rasante fijada, lo que hará que queden suficientemente integrados en el entorno, distorsionando lo mínimo posible el paisaje.

* Coloración de las edificaciones para que se integren en el entorno.

Para tal fin el proyecto base elige colores terrosos que se integren y sean acordes con las pautas cromáticas del entorno donde se desarrollará la intervención, así

como un bandeado blanco con efecto disruptivo (efecto zebra), el cual desvirtualiza y mimetiza la imagen general del volumen si es observado a distancia.

* Ajardinamiento de cobertura para el enmascaramiento de los volúmenes.

También se plantea un ajardinamiento de cobertura en torno a la parcela, así como en el interior de la misma, cumplimentándose la normativa de espacios verdes que deben poseer este tipo de actuaciones. La propia vegetación servirá en alguna de las fachadas de pantalla, especialmente del muro de cierre, mimetizando las edificaciones.

En el ajardinamiento además se plantea la política de utilización de especies autóctonas, las cuales podrán ir mezcladas con otras exóticas de ornato, intentándose de esta forma que el conjunto quede integrado en el entorno que lo rodea y recuperar, dentro de un espacio con elevado grado de antropización como es el residencial, el aspecto paisajístico que al paisaje natural de la zona aportaban las especies del piso basal en un posible momento climácico. Esta vegetación dará soporte a insectos y avifauna (especies adaptadas a sectores humanizados), produciendo un enriquecimiento ambiental en este sentido.

Los amplios espacios ajardinados de la actuación a su vez deben también ser considerados como medida correctora, ya que servirán de pantalla sónica (mitigará los ruidos de los vehículos y usuarios) y cobertura para la avifauna que merodea por los campos de cultivos abandonados limítrofes a la parcela.

* Iluminación apropiada y acorde con la zona donde se dispone el conjunto.

La iluminación del conjunto se realizará siguiendo las pautas de la zona en que se emplaza, de esta forma básicamente se utilizarán dos tipos de luminarias: Lámparas de vapor de sodio de alta presión de 450 W o LED equivalente en la vía que flanquea la fachada sur y de 250 W para el interior del conjunto.

7 CONDICIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS

El movimiento de tierras del ámbito en estudio se desarrollará a partir de la definición geométrica de la red viaria, y la definición de las rasantes de los viales (ver planos).

Se tomará como base para el cálculo del movimiento de tierras los perfiles longitudinales y transversales reflejados en los planos correspondientes, en los cuales se procurará el adecuado equilibrio entre el volumen de desmonte y de terraplén, lo cual beneficia a la obra en cuanto al aprovechamiento de los materiales que permiten su reutilización en el mismo lugar, con escasos aportes del exterior y escasos vertidos procedentes de la obra.

1.2 RED VIARIA

El Plan Parcial proyecta un eje principal como prolongación de la calle Salvia, cuyas características de las secciones tipo figuran en el plano correspondiente y son las siguientes:

VIALES	ACERA	APARC.	CALZADA	APARC.	ACERA	TOTAL
Calle La Salvia	2.00	2.50	7.00	2.50	2.50	16.00
Camino Los Llanetes	2.00	2.00	--	--	--	4.00 (**)
Peatonales (*)	4.00	--	--	--	--	4.00

(*) Por razones de la configuración del espacio, se diseñan dos peatonales de acceso restringido para vehículos con destino a las parcelas correspondientes, formando parte integrante de los espacios libres a que dan frente.

(**) Se reseñan únicamente las franjas de red viaria que quedan dentro del ámbito de la actuación.

1.2.1 TRAZADO EN ALZADO

En el trazado en alzado, las pendientes de los viales no deberán superar en ningún caso el 10%. Los acuerdos verticales entre rasantes se calcularán tomando una velocidad de proyecto 60 Km/h, un parámetro mínimo $K_v = 1400$ (según establece la Instrucción de Carreteras 3.1-IC para velocidades iguales a 60 Km.) y la condición de visibilidad.

1.2.2 FIRMES

La sección de firme proyectada es la que establece el Ayuntamiento de Valsequillo para urbanizaciones de este tipo, compuesta como mínimo por:

- 4 cm. de capa de rodadura tipo S-12
- Riego de adherencia con dotación de 1 Kg/cm²
- 6 cm. de capa de base tipo A-25
- Riego de imprimación con dotación de 1,5 Kg/cm²
- 20 cm. de zahorra artificial.

El pavimento se completará con bordillo de hormigón con solera y refuerzo de hormigón H-125. Las aceras estarán compuestas por solera de 12 cm. de hormigón H-150 y pavimentación de adoquín o granito tipo vibrosil o similar.

1.3 RED DE ABASTECIMIENTO

La alimentación de esta red se realizará a partir de las conducciones de abasto municipal.

Se proyectará una red mallada con objeto de dar un mejor servicio y posibilitar el aislamiento de tramos pequeños de tubería en caso de averías, dejando sin abastecimiento al menor número de viviendas posible.

Se dispondrán hidrantes contraincendios, con una salida de 70 mm. y dos de 45 mm. y un caudal de 500 l/min. (8,33 l/s), dichos hidrantes se encontrarán situados en lugares fácilmente accesibles y distribuidos de tal manera que, la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea en ningún caso superior a 250 m.

Las materiales y diámetros de las tuberías proyectadas se indicarán en el plano correspondiente de la documentación gráfica. El material a emplear en las tuberías

de distribución será la fundición dúctil, mientras que las acometidas que parten de las anteriores serán de polietileno.

1.3.1 RED DE RIEGO

La red de riego se proyectará de forma separada de la red de abastecimiento, puesto que el tipo de agua a usar puede proceder tanto de aguas depuradas como de agua de riego, ambas presentes en la zona.

El sistema empleado para el riego de las zonas ajardinadas será el de goteo con instalación permanente. La red general se realizará en tubería de polietileno virgen tipo B.D. según diámetros indicados en proyecto, de la que partirán las acometidas RAM con goteros semienterrados en las zonas ajardinadas y alcorques. Se prevé la conexión entre alcorques mediante tubo pasante por el que discurran las tuberías con un diseño similar al de la zona ajardinada continua.

1.3.2 RED DE SANEAMIENTO

El sistema de evacuación para la red de saneamiento será separativo, con tramos que funcionen por gravedad en su totalidad. En el caso de que ello no fuera posible habrá que proyectar una estación de bombeo. Los colectores serán circulares de fibrocemento de 300 mm., en el conjunto de la red.

Se dispondrán dispositivos de acometida, al menos uno por cada dos parcelas, que se situarán normalmente en la cota inferior de la misma para favorecer la evacuación. En los casos en los que no sea posible, debe resolverse la evacuación mediante bombeo en el interior de la parcela.

El diseño de la red se planteará a partir de las características topográficas del ámbito.

El trazado en planta de la red se realizará de forma que se proyecte la menor longitud de tubería y el menor número de pozos de registro posibles.

Los pozos de registro se colocarán en los cambios de dirección de la conducción en tramos curvos y cada 50 m. aproximadamente en tramos rectos.

En cuanto al trazado en alzado se proyectará de tal forma que el eje de la

conducción discurra a una profundidad de 1,5 m. sobre la rasante de la calle, lo que supone que la generatriz superior de la misma estará a una profundidad aproximada de 1,20 m. para conducciones de 300 mm. y 1,15 m. para 400 mm. y 1,10 para 500 mm. Se colocarán pozos de registro en los cambios de alineación vertical.

1.3.3 RED DE PLUVIALES

El drenaje de las aguas de lluvia se realizará según un sistema separativo, al menos en el área de proyecto.

El diseño empleado se basará en una red de imbornales que viertan a canalización que, recogida en colectores derive las mismas hacia el mar.

Las secciones de los colectores previstos vendrán indicadas en los planos correspondientes con un mínimo de 300 mm.

1.3.4 BAJA TENSIÓN.

Red subterránea de Baja Tensión que alimentará las diferentes parcelas, incluso caja de distribución a parcelas con sus fusibles de protección.

De la estación transformadora más próxima partirán, en red subterránea, las líneas de distribución en baja tensión que alimentarán a las parcelas de la urbanización.

Las acometidas a parcelas se realizarán mediante arquetas por cada dos parcelas, según detalle recogido en proyecto.

Los conductores a emplear serán de cobre 0,6/1 Kv. e irán alojados en tubos de PVC 160 mm, Ø los cuales se dispondrán en zanjas sobre lecho de arena de tal forma que desde la generatriz superior del tubo al pavimento exista una cota de 60 cm. Con el fin de facilitar la colocación de los cables y detectar futuras averías, cada 35 m. se dispondrá de una arqueta realizada en bloque hueco de hormigón vibrado con dimensiones 0,90x0,70x0,50 m.

Todas las líneas estarán protegidas en su origen por fusibles de A.P.R. terminado en el embarrado de los cuadros generales de protección de las parcelas de donde

partirán las líneas repartidoras que alimentarán a las futuras centralizaciones de contadores.

Todo el diseño y características de la red, así como los puntos de enganche a la red general deberán ser consensuados con la empresa suministradora.

1.3.5 ALUMBRADO PÚBLICO.

Se estudiarán los circuitos de alumbrado con las secciones mínimas admitidas, previéndose los trazados por los caminos más cortos posibles y las potencias de menos consumo, empleando para ello lámparas de vapor de sodio de alta presión para proporcionar un gran número de lúmenes por vatio a la vez que tienen una alta vida media.

Desde el cuadro de distribución de baja tensión de la estación transformadora se alimentará el cuadro de mando y protección del alumbrado público que irá situado junto a la misma. Del cuadro partirán los diferentes circuitos de alumbrado por cable tetrapolar de cobre 0,6/1 Kv. alimentando cada receptor con fase y neutro, teniendo en cuenta que el reparto de cargas por fases sea equilibrado.

La red de distribución de alumbrado público será subterránea estando los conductores protegidos bajo tubos de PVC de 110 mm. Ø colocados en zanjas en lechos de arena de 10 cm. de espesor tanto en la parte superior como en la inferior.

Los conductores a emplear serán de cobre de = 0,6/1 Kv. y 10 mm² de sección. Los soportes de las luminarias serán columnas de 9 m. de altura. Las columnas serán troncocónicas, de sección circular, de una sola pieza sin ninguna soldadura transversal. El tipo de luminaria a emplear será de tal manera que cumpla con las prescripciones de alumbrado público y con las condiciones de iluminación de las urbanizaciones en relación con la normativa medioambiental vigente.

Para la solución del alumbrado público se tendrá en cuenta, tanto la normativa del Plan General vigente, como la de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valsequillo.

1.3.6 RED DE TELEFONÍA

La red de telefonía se conectará con la ya existente y se realizará de acuerdo con las especificaciones de la Compañía Telefónica nacional, y estará formada por canalizaciones de PVC 4x63 mm. en un dado de hormigón, que discurren bajo las aceras.

La red constará de arquetas tipo M para acometidas a parcelas a razón de una por cada dos parcelas y arquetas tipo H y D para la red general de distribución y conexión.

La conexión con la red general se realizará en el punto de conexión más cercano en las urbanizaciones vecinas situadas al norte y sur del ámbito.

1.3.7 OTRAS CONDICIONES A LA EJECUCIÓN

- Los promotores asumen como carga de la urbanización la ejecución de las obras necesarias para la instalación y la conexión de la Unidad de Actuación con las redes de alta y media tensión, que se incluirá en el Proyecto de Energía Eléctrica.
- Al objeto de evitar la contaminación lumínica en el ámbito de actuación previsto se deberá cuidar de que las luminarias previstas utilicen lámparas tipo leds o de bajo consumo al tiempo que en su disposición se evite la emisión de luz por encima del horizonte de forma que produzcan la mínima perturbación al vuelo nocturno de las aves.

- Al objeto de la promoción sin emisiones en las áreas de aparcamiento dispuestas, tanto en las áreas del equipamiento comercial como en las superficies destinadas en la urbanización a este uso, se deberá reservar plazas de aparcamiento con instalación de puntos de recarga eléctrica para vehículos automóviles, de al menos el quince por ciento del total de plazas en cada caso.

Al objeto del fomento de la movilidad alternativa se reservará espacio en los aparcamientos colectivos y públicos para la inclusión de al menos un área destinada al estacionamiento de bicicletas, un área destinada a vehículos de movilidad personal (VMP) y un área destinada a vehículos de personas con movilidad reducida a (PMR).

1. Con objeto de paliar la previsible pérdida de suelo agrícola como consecuencia de la urbanización del área objeto de la presente actuación, la cantidad de sustrato extraído resultante de las diferentes actividades de construcción y urbanización, se reutilizarán en actuaciones de recuperación del medio al

finalizar las obras como sustrato para el ajardinamiento de la urbanización.

2. Si en el proceso de acondicionamiento de los terrenos para ser edificados resultase inevitable la afección a pies arbóreos de interés, se deberá habilitar la reposición de los mismos en otro lugar del propio ámbito del Plan Parcial de forma que se garantice su supervivencia.”

1.3.8 CONDICIONES DERIVADAS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

Las tierras que resulten del vaciado de la urbanización y de las parcelas, así como las que procedan de la explanación de los viales, así como el material sobrante tras su reutilización en los procesos de renaturalización de la propia urbanización, serán depositadas en parcelas al efecto determinadas por el Ayuntamiento, como carga de la urbanización.

Riego periódico con cubas de agua durante las fases de desmonte y alisamiento de la zona, evitándose de esta forma un exceso de polvo en suspensión, que si bien poco dañaría a las comunidades naturales (como hemos indicado son prácticamente inexistentes), sí puede ser molesto para los usuarios de la carretera colindante o los propios vecinos de las urbanizaciones limítrofes.

Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y acuícola. Estándose a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.

El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas temporales que actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y a través de la red viaria existente.

El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo, la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.

El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para la fase operativa las medidas correctoras básicamente deben interpretarse como la integración del proyecto en el entorno paisajístico, aunque algunas como el ajardinamiento también será una medida correctora para el medio natural, ya que producirá ciertos efectos positivos en el entorno circundante a la zona del Plan. Pueden destacarse las siguientes:

Encaje de los volúmenes de las edificaciones en el terreno, disminuyéndose de esta manera el impacto visual que pudiera considerarse por los edificios. Para tal fin se encaja en el terreno el conjunto de la zona edificada, teniendo especial cuidado en el sometimiento de dichas edificaciones a las rasantes señaladas en este Borrador de Plan Parcial, al objeto de mantener la unidad de paisaje respecto al nivel natural del terreno. Las edificaciones de mayor tamaño no sobrepasarán en ningún caso los 9 m sobre la rasante fijada, lo que hará que queden suficientemente integrados en el entorno, distorsionando lo mínimo posible el paisaje.

Coloración de las edificaciones para que se integren en el entorno. Para tal fin el proyecto base elige colores terrosos que se integren y sean acordes con las pautas cromáticas del entorno donde se desarrollará la intervención, así como un bandeo blanco con efecto disruptivo (efecto cebra), el cual desvirtualiza y mimetiza la imagen general del volumen si es observado a distancia.

Ajardinamiento de cobertura para el enmascaramiento de los volúmenes. También se plantea un ajardinamiento de cobertura en torno a la parcela, así como en el interior de la misma, cumplimentándose la normativa de espacios verdes que deben poseer este tipo de actuaciones.

La propia vegetación servirá en alguna de las fachadas de pantalla, especialmente del muro de cierre, mimetizando las edificaciones.

En el ajardinamiento además se plantea la política de utilización de especies autóctonas, las cuales podrán ir mezcladas con otras exóticas de ornato, intentándose de esta forma que el conjunto quede integrado en el entorno que lo rodea y recuperar, dentro de un espacio con elevado grado de antropización como es el residencial, el aspecto paisajístico que al paisaje natural de la zona aportaban las especies del piso basal en un posible momento climático. Esta

vegetación dará soporte a insectos y avifauna (especies adaptadas a sectores humanizados), produciendo un enriquecimiento ambiental en este sentido.

Los amplios espacios ajardinados de la actuación a su vez deben también ser considerados como medida correctora, ya que servirán de pantalla sónica (mitigará los ruidos de los vehículos y usuarios) y cobertura para la avifauna que merodea por los campos de cultivos abandonados limítrofes a la parcela.

Iluminación apropiada y acorde con la zona donde se dispone el conjunto. La iluminación del conjunto se realizará siguiendo las pautas de la zona en que se emplaza, de esta forma básicamente se utilizarán dos tipos de luminarias:

En aras de asegurar la neutralidad climática y favorecer el efecto sumidero de la vegetación a la absorción de gases efecto invernadero (GEIs) el suelo urbanizable en su conjunto, deberá guardar un porcentaje de renaturalización vegetal de la superficie global de la urbanización que asegure la neutralidad climática y la conectividad ecológica de la totalidad del suelo a urbanizar en donde se deberá combinar especies arbóreas, arbustivas, tapizantes y trepadoras con una amplia y diversa selección de especies vegetales locales.

Con objeto de garantizar la reducción de los posibles efectos de isla de calor se deberá utilizar en las cubiertas y pavimentos al aire libre de las edificaciones y del equipamiento de uso comercial, acabados claros. Complementariamente se podrá simultanear con la ubicación de cubiertas ajardinadas y áreas destinadas a la instalación de paneles solares o módulos fotovoltaicos.

1.3.9 CONDICIONES DERIVADAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio del presente Plan Parcial incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura, DJGENIN)