

CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA URBANIZACIÓN DE VIALES EN SUELO URBANO ESPECIAL (UE) Y SUELO URBANIZABLE ESPECIAL (UZE)

1.- OBJETO.

Los presentes Criterios Técnicos tienen por objeto regular la ejecución de la urbanización de viales en el suelo **urbano especial (UE)** y en el suelo **urbanizable especial (UZE)** del Plan General Municipal de Ordenación de Las Torres de Cotillas (en adelante PGMO), mediante el establecimiento de unas prescripciones técnicas que han de regir a los proyectos para los que se solicita licencia urbanística y a la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

2.- GENERALIDADES.

Los propietarios de fincas situadas en suelo urbano especial (UE) y suelo urbanizable especial (UZE) que procedan a la edificación están obligados a ceder al Ayuntamiento el espacio de su propiedad necesario para que:

- En suelo **urbano especial**, la fachada de la finca resulte a 6 metros del eje del camino. (Art. 203 de las Normas Urbanísticas del PGMO).
- En suelo **urbanizable especial**, la fachada de la finca resulte a 5 metros del eje del camino. (Art. 264 de las Normas Urbanísticas del PGMO).

Para que la parcela sea edificable deberá disponer como mínimo de los siguientes servicios urbanísticos:

- En suelo **urbanizable especial**, de pavimentación de calzada, así como de las dotaciones suficientes para el abastecimiento de agua, energía eléctrica y sistema de evacuación de aguas residuales y depuración de vertidos.
- En suelo **urbano especial**, además de los enumerados anteriormente, deberán disponer de encintados de aceras.

Asimismo están obligados a urbanizar a su costa, el espacio existente entre la fachada de la finca y el eje del camino, con las especificaciones y calidades que se establecen en los presentes Criterios Técnicos.

El proyecto de edificación para el que se solicita licencia urbanística deberá contener un **Anexo de urbanización** con los siguientes documentos:

- Memoria constructiva de las obras de urbanización.

- Mediciones y presupuesto.
- Planos de planta y sección del vial. (Según Anexo I de la presente ordenanza)
- Plan de control de calidad según Anexo I de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Las obras de urbanización estarán dirigidas por la Dirección Facultativa de la obra, la cual expedirá a la terminación de las mismas, certificado de finalización de la urbanización y de su correcta ejecución conforme al proyecto de licencia urbanística.

Para el comienzo de las obras será preceptivo realizar ACTA DE TIRA DE CUERDAS previa solicitud al Ayuntamiento.

3.- GARANTÍA DE LA URBANIZACIÓN.

El Ayuntamiento establecerá en la licencia urbanística una fianza en cuantía suficiente que garantice la correcta ejecución de las obras de urbanización y reposición de los daños ocasionados a los servicios públicos.

La devolución de dicha fianza se condicionará a la terminación total de las obras de edificación y urbanización contenidas en el proyecto que sirvió de base para la licencia urbanística y a la aportación de los certificados de finalización de las obras de edificación y urbanización y los resultados favorables del control de calidad.

4.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.

Las obras de urbanización se ajustarán a las siguientes prescripciones técnicas:

4.1.- ACERA

La pavimentación de acera se realizará con carácter general sólo en suelo Urbano Especial y abarcará los tramos que confrontan la fachada de la parcela con el vial.

Excepcionalmente, en suelo **urbanizable especial**, el Ayuntamiento podrá obligar a realizar tramos de acera, ya sea por razones de seguridad vial o para dar continuidad con espacios ya urbanizados o que prevean urbanizarse.

Una vez ejecutados los movimientos de tierra necesarios para crear una capa de al menos 50 cm de terraplén de suelo seleccionado (S/PG-3), se procederá a la creación de la estructura de firme de acera mediante base granular de

zahorra artificial ZA-25 de 20 cm. de espesor compactada al 98% del P.M.

Los bordillos serán de hormigón bicapa, tipo C3 (S/UNE 127025) de sección 9/12 x 25 cm. y se dejarán a una altura de 15 cm. de la calzada.

Las aceras se realizarán con solera de hormigón HM-20 de 10 cm. de espesor y pavimento de adoquín de hormigón (S/UNE 127015) de dimensiones 20x20x6 cm. (rojo) y 20x10x6cm. (gris) sentados sobre 4 cm. de gravín. La disposición del pavimento se refleja en planos adjuntos.

Los vados de vehículos se ejecutarán con rebaje de bordillo a 3 cm. de la calzada (sin recorte) y transiciones de 2 m. de longitud a cada lado del vado, cambiando la textura del pavimento según se indica en planos.

En suelo **urbano especial** se colocarán alcorques para arbolado en acera, dispuestos cada 5 metros y de dimensiones interiores 60x60 cm. recercados con bordillo recto de hormigón, de sección 10x25 cm. La red de riego estará formada por tubería de PELD diámetro 16 mm. 6 atm. de presión de trabajo. El tipo de árboles a colocar será autorizado por el Ayuntamiento.

4.2.- CALZADA

La pavimentación de calzada se realizará en los tramos que confrontan la fachada de la parcela con el vial y abarcará también a las superficies deterioradas del camino existente hasta su eje.

Una vez ejecutados los movimientos de tierra necesarios para crear una capa de al menos 50 cm de terraplén de suelo seleccionado (S/PG-3), se procederá a la creación de la estructura de firme de la calzada mediante base granular de zahorra artificial ZA-25 de 30 cm de espesor, compactada al 98% del P.M.

La pavimentación se realizará mediante riego de imprimación, capa intermedia de 4 cm. de espesor de mezcla bituminosa en caliente tipo G-20 (S/PG-3), riego de adherencia y capa de rodadura de 4 cm. de espesor de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12 con árido porfídico (S/PG-3).

La unión del nuevo pavimento de calzada con el existente se realizará mediante corte con sierra, entrega al mismo nivel y sellado de junta con slurry.

4.3.- AGUA Y ALCANTARILLADO

Las autorizaciones para los suministros de agua potable y conexión al alcantarillado, estarán sujetas a la disponibilidad del Ayuntamiento de garantizar las nuevas demandas de dichos servicios, en base a la infraestructura existente.

Como paso previo a la solicitud de licencia urbanística, el titular solicitará a la Empresa Municipal de Aguas HIDROGEOA, **informe previo de agua potable y alcantarillado**, el cual valorará la existencia o no de redes y si es posible

conectarlas mediante ampliación de red o directamente con acometida.

En aquellos tramos de caminos que no dispongan de red de abastecimiento de agua, debe quedar justificada la posibilidad de conexión a las redes próximas para dar servicio a la edificación.

En el caso que no sea posible acometer el saneamiento de la edificación a la red municipal de alcantarillado, la evacuación de aguas se realizará mediante la instalación de un servicio particular de depuración de aguas residuales domésticas de oxidación total o sistema equivalente (minidepuradora), que permita la reutilización de las mismas para riego doméstico, estando su limpieza y mantenimiento incluido dentro del servicio municipal de saneamiento, sin perjuicio de que se detalle la regulación de los mismos mediante la ordenanza municipal correspondiente. Las fosas sépticas y pozos negros sin otro tratamiento adicional de depuración están prohibidas.

Se recuerda que en caso de que se produzca vertido a cauce público, se debe pedir la correspondiente autorización al organismo de cuenca.

La instalación de depuración deberá ser supervisada, dirigida y recibida por la Dirección Facultativa de la obra, que deberá certificar la terminación y puesta en marcha de la instalación.

En suelo **urbanizable especial** se prolongará la red de saneamiento siempre que se sitúe a una distancia no superior a 100 metros medidos a lo largo del camino de acceso (Art. 264.3 de las Normas Urbanísticas del PGMO).

4.4.- ELECTRIFICACIÓN BAJA TENSIÓN

La acometida a la parcela será subterránea, con CGP situada en muro de fachada. En el caso de acometidas aéreas, se soterrará el tramo de fachada confrontante con la parcela mediante la colocación de un poste tubular metálico situado junto a la fachada.

En todo caso, se realizará una preinstalación soterrada junto a la línea de fachada y en todo lo largo de ésta, formada por dos tubos PEAD de diámetro 160mm. y un cuatritubo de diámetro 40 mm. dispuestos en zanja, según detalle en planos adjuntos, instalándose una arqueta registrable de 40x40 cm. en los extremos de la fachada.

La implantación de la red subterránea se realizará conforme a las directrices de la empresa suministradora y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

4.5.- ALUMBRADO PÚBLICO

En el caso que NO EXISTA alumbrado público, el Ayuntamiento en base a la infraestructura existente, valorará la posibilidad de implantación de los puntos de alumbrado público que sean necesarios, cuyas condiciones técnicas y punto de conexión deberá autorizar.

En el caso que SI EXISTA alumbrado público, los puntos de alumbrado que como consecuencia del retranqueo queden desubicados, tendrán que ser reubicados trasladándose, en suelo Urbano Especial a la acera situando el eje del báculo a 50 cm. de la arista exterior del bordillo y en suelo Urbanizable Especial junto a la fachada.

Las zanjas en calzada se repondrán con relleno de zahorra artificial extendida y compactada en capas de 25 cm. de espesor, capa de 20 cm de hormigón HM-20 y 8 cm de aglomerado en caliente S-12 porfídico.

En cualquiera de los casos, la ejecución de las obras se atenderá a las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos municipales.

4.6.- VARIOS

En caso de existencia de acequias, se deberán entubar con las condiciones que establezca la Comunidad de Regantes, previa autorización.

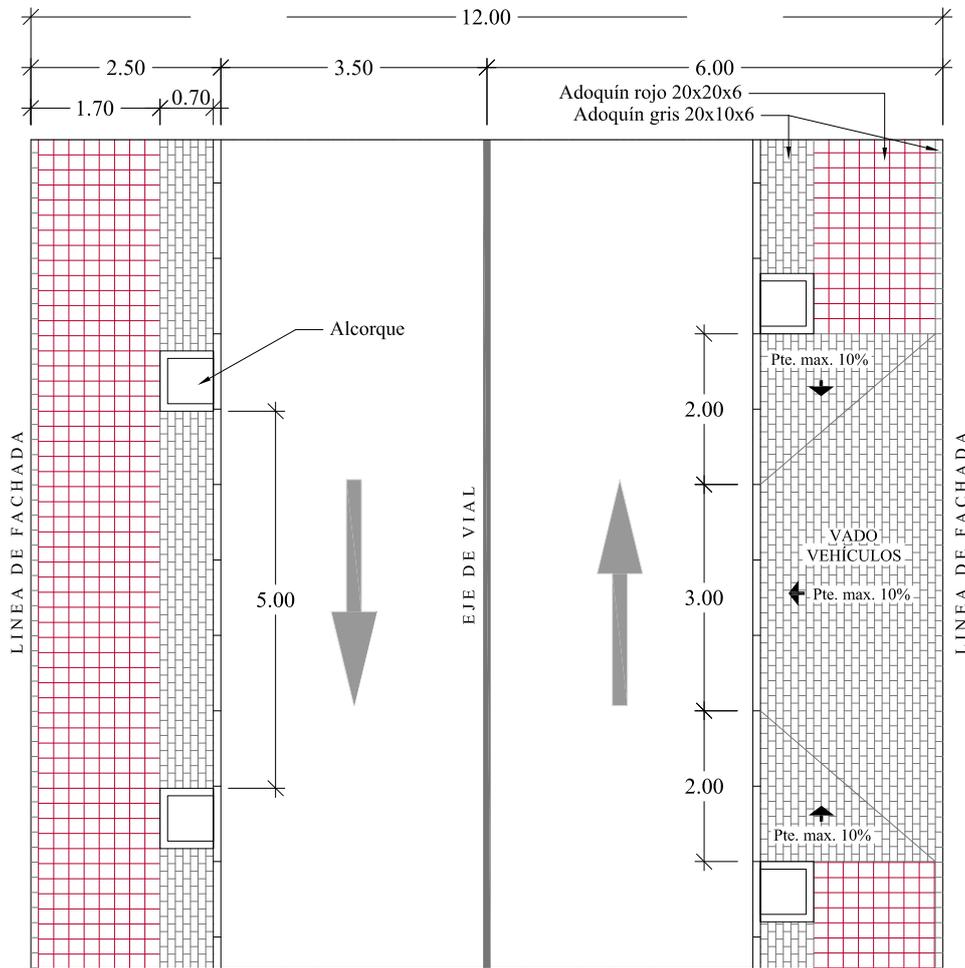
Se dispondrá la señalización viaria vertical y horizontal necesaria para la correcta regulación del tráfico y seguridad vial.

4.7.- SEGURIDAD Y SALUD

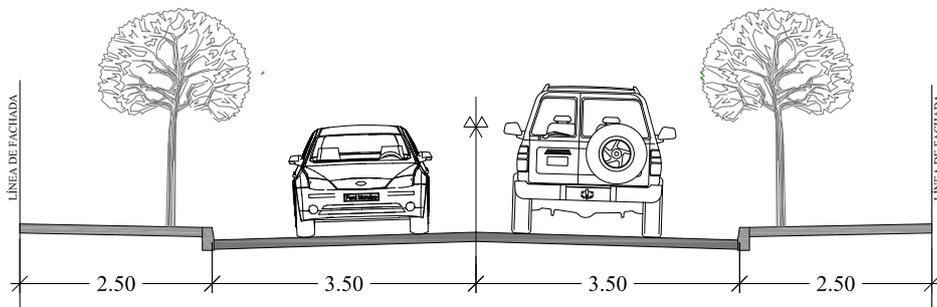
Durante la ejecución de las obras se implantarán las medidas de protección y señalización provisional que sean necesarias, conforme a las normas de seguridad y salud vigentes.

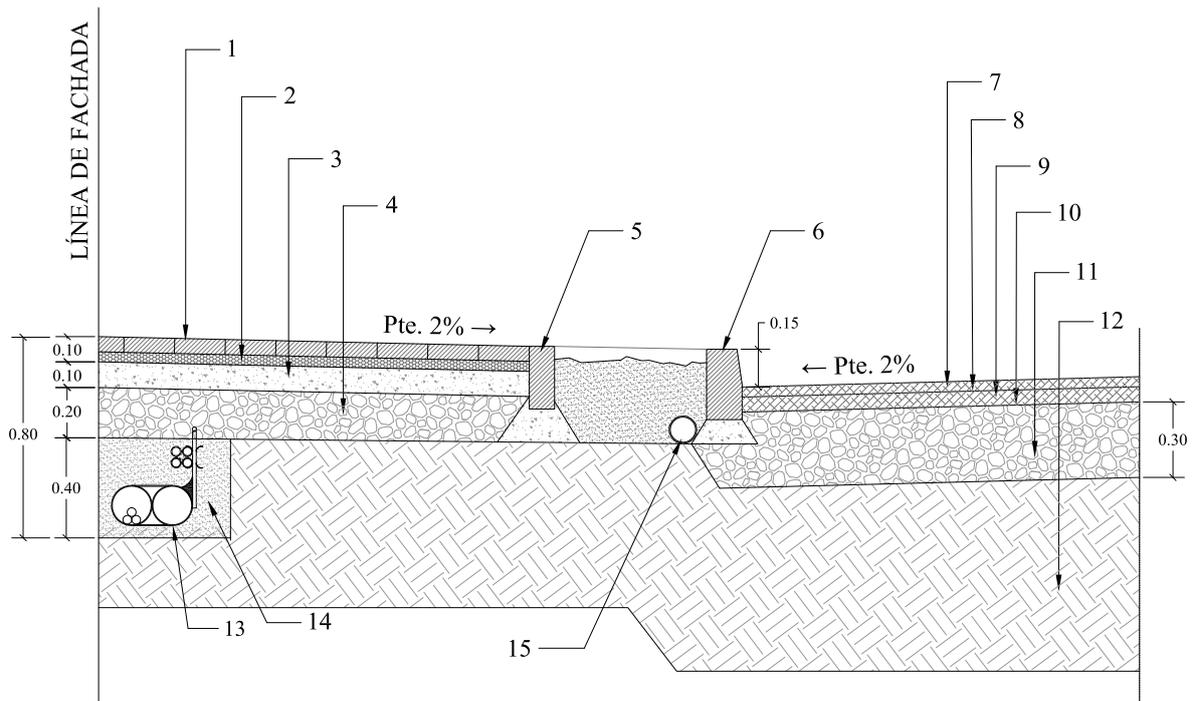
ANEXO 1: PLANOS

- Plano nº 1.1: URBANIZACIÓN - SUELO URBANO ESPECIAL
PLANTA TIPO VIAL
- Plano nº 1.2: URBANIZACIÓN - SUELO URBANO ESPECIAL
SECCIÓN TIPO DE VIAL
- Plano nº 2.1: URBANIZACIÓN - SUELO URBANIZABLE ESPECIAL
PLANTA TIPO VIAL
- Plano nº 2.2: URBANIZACIÓN - SUELO URBANIZABLE ESPECIAL
SECCIÓN TIPO DE VIAL



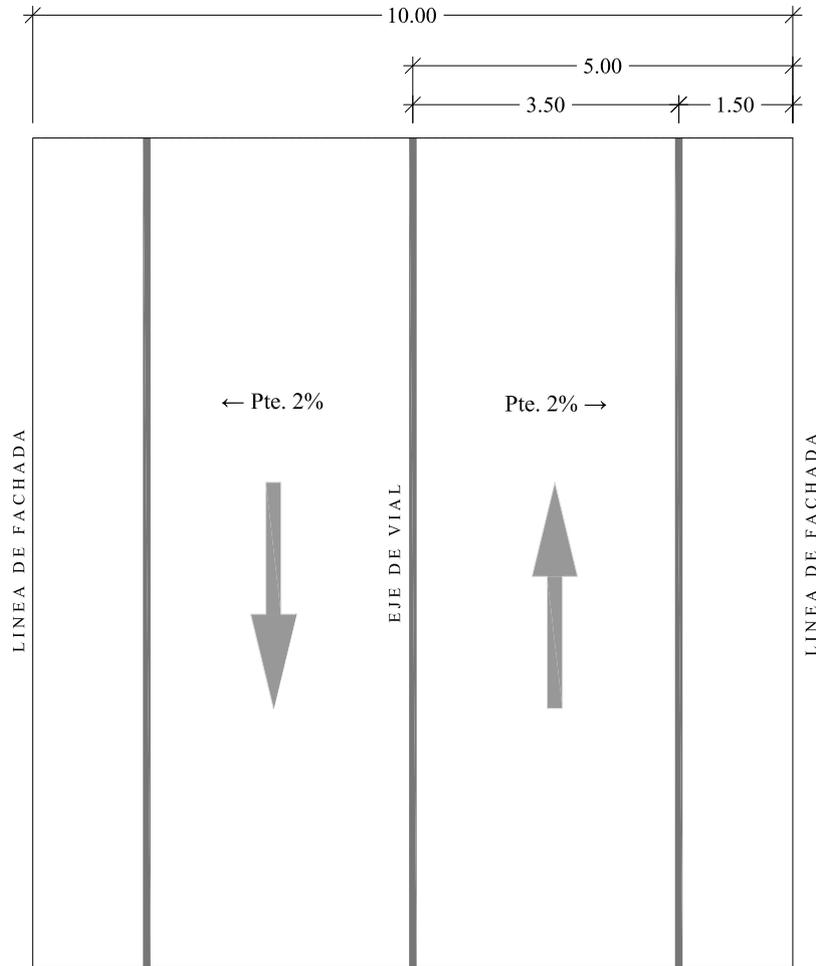
Escala 1/ 100



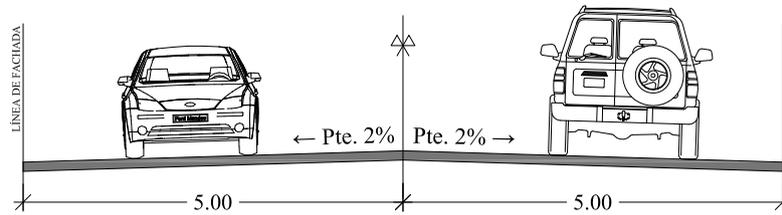


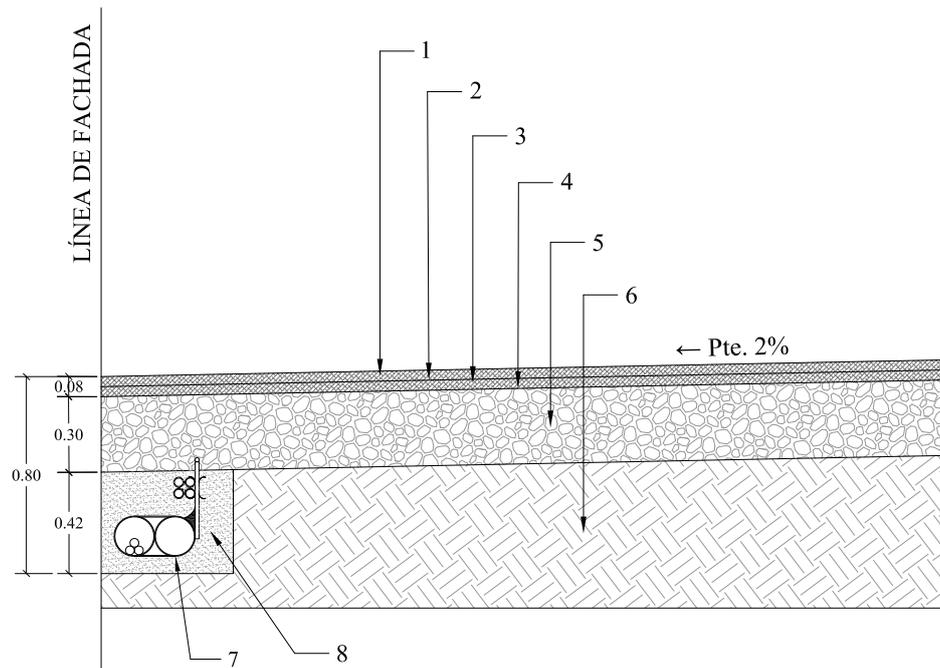
Escala 1/30

1. Adoquín 20x10x6 (gris) y 20x20x6 (rojo) dispuestos según plano de planta tipo
2. Capa base gravín 4 cm de espesor.
3. Solera hormigón HM-20 de 10 cm espesor.
4. Base de zahorra artificial compactada 98% PM de 20 cm. espesor
5. Bordillo alcorque de hormigón 10cm. x 25 cm. de sección, colocado enrasado acera.
6. Bordillo calzada de hormigón bicapa 9/12 cm. x 25cm. de sección, colocado a 15 cm. de altura.
En vado de vehículos se colocará rebajado (sin recorte) a 3 cm. de altura.
7. Capa de rodadura de 4 cm. espesor de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12
8. Riego de adherencia ECR-1
9. Capa intermedia de 4 cm. espesor de mezcla bituminosa en caliente tipo G-20
10. Riego de imprimación ECR-1
11. Base de zahorra artificial compactada 98% PM de 30 cm espesor.
12. Terraplén de suelo seleccionado de espesor variable >50 cm.
13. Instalación baja tensión soterrada todo largo acera con 2 tubos PEAD \varnothing 160mm. y cuatritubo de \varnothing 40mm. conforme a las condiciones técnicas de la empresa distribuidora en cada momento.
14. Arena de río lavada
15. Previsión alumbrado público soterrado todo largo acera con 1 tubo PEAD corrugado \varnothing 100mm.



Escala 1/ 100





Escala 1/30

1. Capa de rodadura de 4 cm. espesor de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12
2. Riego de adherencia ECR-1
3. Capa intermedia de 4 cm. espesor de mezcla bituminosa en caliente tipo G-20
4. Riego de imprimación ECR-1
5. Base de zahorra artificial compactada 98% PM, de 30 cm espesor.
6. Terraplén de suelo seleccionado de espesor variable >50 cm.
7. Instalación baja tensión soterrada todo largo acera con 2 tubos PEAD $\varnothing 160\text{mm}$. y cuatritubo de $\varnothing 40\text{mm}$. conforme a las condiciones técnicas de la empresa distribuidora en cada momento.
8. Arena de río lavada