



**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

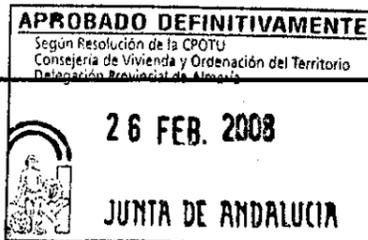
26 FEB. 2008

JUNTA DE ANDALUCIA

**DILIGENCIA PROVISIONALMENTE 12-04-2.007**  
El presente proyecto fué aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora a ..... de..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento, 2007

**CAPITULO 8.- NORMAS PARA LA REGULACION  
GENERAL DE LOS USOS. CONDICIONES GENERALES  
DE LOS DISTINTOS USOS.**





#### 4. Imbornales

- Se situarán en los puntos bajos, generalmente junto a los bordillos de las aceras o entre los aparcamientos y las calzadas dependiendo de los bombeos de cada uno de ellos, con separación de máxima de treinta (30) metros, sin que la superficie de recogida exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Salvo justificación los imbornales serán sifónicos con cuerpo de fundición dúctil, decantador y rejilla articulada. Las dimensiones serán de cincuenta (50) por cincuenta (50) centímetros, con arenoso de treinta (30) centímetros y si la red es unitaria se colocará codo de fundición.
- No se permitirán rejillas transversales en la calzada, salvo consulta previa con los Servicios Técnicos Municipales.
- La conexión de los imbornales a la red de alcantarillado se realizará a través de un pozo de registro con tubo de diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros.
- Los tubos de conexión de los imbornales con la red de alcantarillado serán de las características establecidas en los anteriores artículos.

#### 5. Acometidas

- Se definen como la instalación compuesta por un conducto colocado transversalmente a la vía pública que sirve para evacuar las aguas residuales y/o pluviales desde la arqueta de registro, situada en el exterior de la parcela y próxima a la línea de fachada (arqueta de acometida), hasta el pozo de registro de la red de alcantarillado.
- En redes separativas cada edificio deberá tener al menos dos acometidas, en redes unitarias bastará con una sola.
- El conducto será prefabricado y de las características establecidas en los artículos anteriores de la presente Ordenanza. Su generatriz superior se cruzará con los conductos de servicios existentes bajo la acera a una distancia superior a los quince (15) centímetros y la pendiente del conducto no será inferior al dos por ciento (2%).
- Normalmente, salvo justificación en contra, las acometidas domiciliarias desaguarán en pozos de registro, sobre la bancada de éste, haciendo coincidir su rasante hidráulica con la cota del eje del colector de los apoyos de la cuna o media caña.

e) Cuando la conexión de la acometida con la red de alcantarillado sea del "tipo directo", el ángulo de encuentro será inferior a sesenta grados sexagesimales (60°).

Las acometidas "tipo directo" a la red general de alcantarillado, constituida por tuberías de hormigón en masa o armado, se realizarán mediante tubos prefabricados especiales con derivación o perforados. En el caso de canalizaciones con tubos de PVC-U las conexiones se realizarán con piezas especiales de entronque en clip de PVC.

f) Las arquetas de acometida serán de paso, no sifónicas, de dimensiones mínimas interiores de cuarenta (40) por cuarenta (40) centímetros e irán colocada en la parte exterior del cerramiento y junto a éste.

g) Las arquetas de acometida irán coronadas con una embocadura en la que llevará embutido un marco para una tapa de fundición de las características señaladas de los artículos siguientes.

Se mantendrá la solera de igual material del conducto y con la misma sección hidráulica, para lo cual se cortará el conducto prefabricado a lo largo de dos generatrices y se situará sobre el hormigón de la solera y se rellenará la base hasta esa cota con idéntico material de manera que sirva de plataforma de estancia o cama.

#### 6. Pates

- Los pates serán de polipropileno con alma de acero, que cumplirán las especificaciones geométricas de la Norma UNE 127.011.
- Los módulos prefabricados podrán suministrarse con los pates incorporados.
- Los pates instalados deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - Resistir una carga vertical de 2 kN sin presentar deformación superior a diez (10) milímetros bajo carga, ni a dos (2) milímetros remanente.
  - Resistir una carga de una carga de tracción horizontal de 3,50 kN.

#### 7. Elementos de cubrición y cierre

- El conjunto de tapa y marco que cierran los pozos de registro irán embutidos en la obra de fábrica y a ras de la calzada en zonas urbanas y cero con setenta (0,70) metros sobre el terreno en zonas rurales.
- Las formas, características y dimensiones de los dispositivos de cubrimiento y cierre serán las establecidas en las Normas Técnicas del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora y cumplirán las condiciones fijadas en la Norma UNE-EN-124:95.- Dispositivos de cubrición y de cierre para zonas de circulación utilizadas por peatones y vehículos. Los dispositivos de cubrimiento y cierre estarán



fabricados con fundición de grafito esferoidal tipo EN-GJS-500-7 o EN-GJS-600-3 según Norma UNE-EN 1563:97 y deberán ir marcados de forma clara y duradera de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9 de la Norma UNE-EN 124, con el indicativo de "Saneamiento" o "pluviales"

#### 10.A.7.8.- Ejecución y recepción de las instalaciones

##### 1. Control de recepción de materiales

a) Los materiales utilizados en la ejecución de las obras e instalaciones de la red de alcantarillado cumplirán las prescripciones del presente Capítulo, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en las normas de referencia.

b) Los materiales y/o equipos de origen industrial llegarán a la obra acompañados de su correspondiente marca de conformidad o certificado de conformidad concedido por un organismo acreditado para ello conforme al R.D. 2200/1995, de 28 de Diciembre, que acredite el cumplimiento de la normas y disposiciones de referencia, realizándose para la recepción una inspección visual de todas las piezas comprobando su acabado superficial y sus características aparentes.

##### 2. Ejecución de las obras

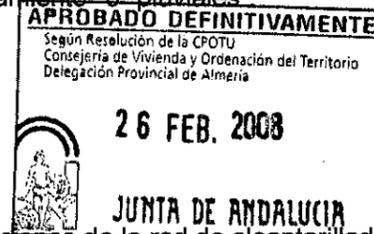
En general será de aplicación dispuesto en el artículo 12 del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones y en la Norma UNE-EN 1610 "Instalación y pruebas de acometidas y redes de saneamiento".

##### 3. Pruebas de las instalaciones

a) Previamente a la recepción de las obras de urbanización se procederá a la realización de las verificaciones y pruebas de las obras e instalaciones que se señalan en los párrafos siguientes; precisándose para ello el concurso de los Servicios Técnicos Municipales, conjuntamente con el Contratista y la Entidad Promotora, cumplimentándose y firmándose la preceptiva acta de aceptación de las obras e instalaciones.

b) El control de calidad y la supervisión de la ejecución de las redes de alcantarillado se realizará mediante la aplicación de un programa de puntos de inspección y de acuerdo con lo dispuesto en el apartado de Control de la Norma NTE-ISA/1973, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en la citada Norma.

c) Las pruebas de la tubería instalada se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en el citado Pliego y en la Norma NTE-ISA/1973.



Previamente a las pruebas de la tubería instalada se procederá al reconocimiento visual de las canalizaciones mediante cámara de televisión.

#### 10.A.8.- Condiciones específicas de las instalaciones de suministro, transformación y distribución de energía eléctrica

##### 10.A.8.1.- Generalidades

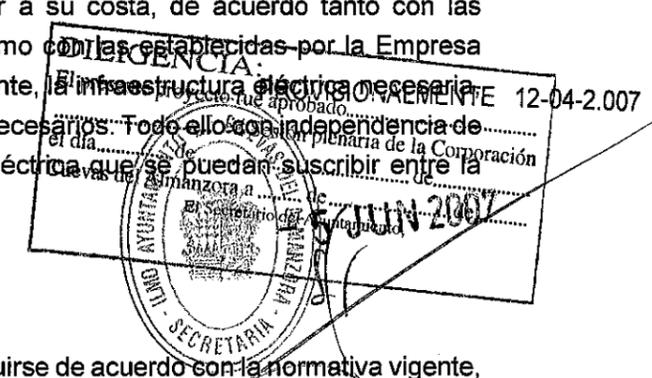
1. Se incluyen en éste Capítulo las características de las instalaciones para el suministro y distribución de energía eléctrica a las actuaciones urbanísticas de nuevo desarrollo, desde la red general de la Empresa Distribuidora hasta las acometidas a los centros de consumo, siendo también de aplicación a las instalaciones para la reducción de la tensión de las líneas de distribución en alta tensión.

2. En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 45.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, corresponderá a la Entidad Promotora de la actuación urbanística ejecutar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la Empresa Distribuidora y aprobadas por la Administración competente, la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios. Todo ello con independencia de los posibles convenios de dotación de infraestructura eléctrica que se puedan suscribir entre la Entidad Promotora y la Empresa Distribuidora.

##### 10.A.8.2.- Reglamentaciones y normas

Las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con la normativa vigente, normas y prescripciones técnicas de la Empresa Distribuidora y en especial:

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 3.151/1.968, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 3.275/1.982, de 12 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación.
- Orden de 6 de Julio de 1.984, por el que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (RBT) y sus Instrucciones Técnicas



Complementarias (ITC-BT), aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto.

- Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IER/1984. Instalaciones de electricidad. Red exterior.
- Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IET/1983. Instalaciones de electricidad. Centros de transformación.
- Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A., aprobadas por resolución de la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11 de Octubre de 1989.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Y se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

#### 10.A.8.3.- Condiciones generales para el diseño y dimensionado de las instalaciones

##### 1. Prescripciones generales

a) El proyecto de las instalaciones para el suministro y distribución de energía eléctrica se redactará conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento facilitado por las Empresa Distribuidora de energía eléctrica, teniendo en cuenta las previsiones y determinaciones establecidas en el correspondiente instrumento de planeamiento.

b) A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se deberá aportar, como documentación aneja a la Memoria del Proyecto de Urbanización, un certificado de aprobación del proyecto de las instalaciones eléctricas emitido por la Empresa Distribuidora.

##### 2. Previsión de cargas

La previsión de los consumos y cargas se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y en la Instrucción ITC-BT-10.- Previsión de cargas para suministros en baja tensión.

#### 10.A.8.4.- Conexión a la red existente

a) De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y los procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la elección de la tensión, el punto de entrega o conexión y las características del suministro serán acordadas por la Empresa Distribuidora y la Entidad Promotora, teniendo en cuenta un desarrollo racional y óptimo de la red, con el menor coste y garantizando la calidad del suministro.

b) En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 44 y siguientes del Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, se deberá incluir en el presupuesto del Proyecto de Urbanización una partida

económica para sufragar los derechos de acometida (derechos de extensión y derechos de enganche).

c) A los efectos anteriores se acompañara al Proyecto de Urbanización un certificado o carta de condiciones de la Empresa Distribuidora donde se refleje los siguientes datos:

- Punto de entrega o conexión a la red existente.
- Tensión nominal de la red.
- Nivel de aislamiento.
- Potencia máxima disponible.
- Potencia de cortocircuito.
- Intensidad máxima de cortocircuito trifásica y a tierra.
- Tiempo de máximo de desconexión en caso de defectos.

#### 10.A.8.5.- Derivación en alta tensión

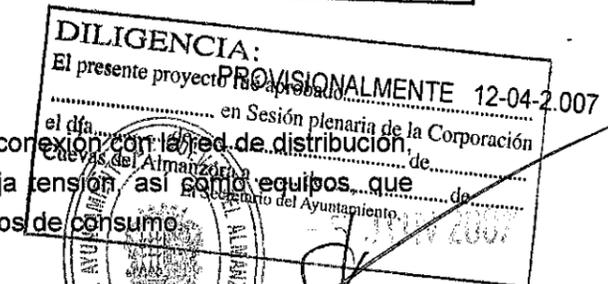
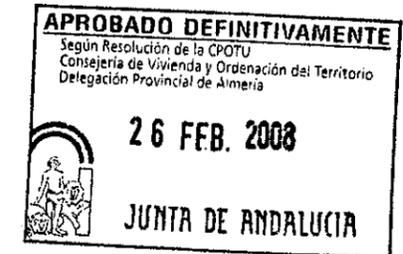
1. Constituye la línea/s en alta tensión que enlaza el punto de conexión con la red de distribución, constituida, a su vez, por el conjunto de líneas en alta y baja tensión así como equipos que alimentan las acometidas a las instalaciones receptoras o puntos de consumo

2. La red exterior de alimentación a la zona de actuación urbanística se podrá proyectar en disposición aérea o enterrada y, en todo caso, el trazado se realizará por espacios fácilmente accesibles, debiéndose acompañar el Proyecto de Urbanización del documento acreditativo de la constitución de la correspondiente servidumbre de paso de energía eléctrica o adquisición/expropiación del pleno dominio de los terrenos y derechos necesarios, según proceda, de los predios sirvientes, en los términos previstos en el artículo 157 y siguientes del Real Decreto 1955/2000.

3. La red de alimentación dentro del área de actuación se proyectará mediante canalización enterrada que discurrirá por itinerarios peatonales o destinados al tráfico rodado y, en su caso, necesariamente por espacios públicos no edificables.

Las características de las instalaciones se ajustarán a lo dispuesto en los artículos siguientes de la presente Ordenanza Reguladora.

4. Las redes aéreas deberán cumplir las especificaciones contenidas en el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión y en el Capítulo IV de las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. así como las directrices y recomendaciones que tanto los organismos ambientales como las empresas suministradoras de energía eléctrica especifican para la protección de la avifauna.



5. En cuanto a los materiales a emplear en la instalación de las líneas áreas de alta tensión, cumplirán con lo especificado en las Normas Técnicas antes citadas y en las Recomendaciones UNESA y Normas UNE de aplicación.



#### 10.A.8.6.- Centros de transformación

1. Son las instalaciones alimentadas por una línea de distribución en alta tensión, que reduce ésta a 220-230/380-400 V y del cual parten las líneas de distribución en baja tensión.

2. Los centros de transformación deberán cumplir las especificaciones contenidas en el Reglamento de Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación, en las Instrucciones Técnicas Complementarias que lo desarrollan y en el Capítulo III de las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.

3. Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego, debiendo preverse su instalación, en los instrumentos de planeamiento, en el interior de parcelas afectas a la infraestructura de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, considerada individualmente o en su conjunto, sea equivalente a la potencia de un transformador normalizado de los utilizados en el resto de la urbanización. En este último caso su situación definitiva deberá consultarse con los Servicios Técnicos Municipales. En el caso de que las demandas correspondientes a varios equipamientos distintos, dentro de un mismo instrumento de planeamiento, sumen dicha potencia, se podrá disponer un centro de transformación en la parcela de uno de ellos aunque la alimentación a los otros se efectúe desde diferentes centros de transformación por razones de proximidad.

4. Los centros de transformación quedarán integrados en las edificaciones o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, se deberán proyectar en condiciones de volumen y estéticas acordes con el entorno de su ubicación.

Los locales de los centros de transformación cumplirán las prescripciones técnicas del apartado 1.1 del Capítulo III de las Normas Técnicas de la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.

5. Los materiales a emplear en la instalación de los centros de transformación, cumplirán con lo especificado en las Normas Técnicas antes citadas y en las Recomendaciones UNESA y Normas UNE de aplicación.

#### 10.A.8.7.2.03 Redes subterráneas de distribución en alta tensión

1. Son aquellas que alimentan los centros de transformación desde la red de alimentación, o bien desde una celda de entrega de energía eléctrica, situada en alguna instalación de la Empresa Distribuidora.

2. Las redes subterráneas de distribución en alta tensión deberán cumplir las especificaciones contenidas en las Recomendaciones UNESA, Normas UNE y en el Capítulo IV de las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.

3. El trazado de las redes de distribución se proyectará por itinerarios peatonales o por las bandas laterales de aparcamiento, por zonas de protección de la circulación rodada y, en su caso, necesariamente por espacios públicos no edificables, mediante tramos lo más rectos posibles.

Igualmente, se procurará que las rasantes de los terrenos estén bien definidos para que los cables queden a la profundidad debida.

Los cruces de calzada se realizarán perpendicularmente a su eje y se reforzarán, en todos los casos, con hormigón en masa.

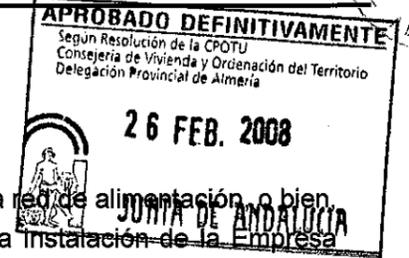
4. Las líneas eléctricas deberán ir canalizadas, salvo justificación en contrario, por el interior de tubos colocados en el fondo de la zanja.

En cualquier caso, los cruces con vías públicas, carreteras, ferrocarriles, etc., irán siempre en el interior de los tubos.

5. Las zanjas se ajustarán a las dimensiones establecidas en las Normas Técnicas de la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.. La profundidad de las zanjas se determinará de forma que la canalización resulte protegida de los efectos del tráfico y cargas exteriores. Como norma general, la canalización se dispondrá en aceras a una profundidad mínima de cero con ochenta (0,80) metros y de un (1) metro en cruzamientos de vías con tráfico rodado, medida desde la generatriz superior de los tubos de protección hasta la rasante del vial.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en las adecuadas condiciones en las operaciones de apertura, colocación de tubos y tendido de conductores.

6. En las canalizaciones entubadas, como norma general, se instalará un tubo de protección de reserva del mismo diámetro.





6. En las canalizaciones entubadas, como norma general, se instalará un tubo de protección de reserva del mismo diámetro.

7. En todos los cambios de dirección del trazado y en cada derivación para acometidas a las instalaciones receptoras será necesaria la construcción de arquetas registrables. En alineaciones rectas superiores a cuarenta (40) metros serán necesarias las arquetas intermedias que promedien los tramos de tendido y que no estén distantes entre sí más de cuarenta (40) metros. No debiéndose efectuarse ángulos inferiores a noventa grados sexagesimales (90°).

8. Las arquetas se ajustarán a las dimensiones indicadas en las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.

El alzado y soleras de las arquetas se realizarán con hormigón en masa de 20 Mpa de resistencia característica a la compresión simple, dotándose a las paredes laterales de un ligero desplome para facilitar la retirada del encofrado.

Los dispositivos de cubrimiento y cierre (tapas de registro, marcos y cercos) cumplirán las condiciones fijadas en la Norma UNE-EN-124.- Dispositivos de cubrición y de cierre para zonas de circulación utilizadas por peatones y vehículos, se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

Los dispositivos de cubrimiento y cierre estarán fabricados con fundición de grafito esferoidal tipo EN-GJS-500-7 o EN-GJS-600-3 según Norma UNE-EN 1.563.

Todas las tapas, cercos y marcos deberán ir marcados de forma clara y duradera de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9 de la Norma UNE-EN-124, con el indicativo de "Baja Tensión".

9. En la disposición de la red de distribución con respecto de las conducciones de otros servicios será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 de la presente Ordenanza.

10. Las separaciones mínimas entre las canalizaciones subterráneas de energía eléctrica en baja tensión y la generatriz exterior más próxima de las conducciones de otros servicios públicos serán las fijadas en la siguiente Tabla:

- Acometidas 30 30
- Redes 20 20

Gas

Telefonía 20 20

Electricidad Alta tensión 25 25

Agua potable 20 20

Alcantarillado 20 20

**SERVICIO SEPARACIÓN PARALELISMO (cm) SEPARACIÓN CRUCE (cm)**

Cuando no sea posible mantener estas distancias mínimas de separación, será necesario disponer protecciones especiales aprobadas por la Empresa Distribuidora.

11. Los materiales a emplear en la instalación de las redes subterráneas de baja tensión, cumplirán con lo especificado en las Normas Técnicas antes citadas y en las Recomendaciones UNESA y Normas UNE de aplicación.

#### 10.A.8.9.- Ejecución y recepción de las instalaciones eléctricas

##### 1. Control de recepción de materiales

a) Los materiales utilizados en la ejecución de las instalaciones de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las prescripciones del presente Capítulo, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en las normas de referencia.

b) Los materiales y/o equipos de origen industrial llegarán a la obra acompañados de su correspondiente marca de conformidad o certificado de conformidad concedido por un organismo acreditado para ello conforme al R.D. 2200/1995, de 28 de Diciembre, que acredite el cumplimiento de la normas y disposiciones de referencia, realizándose para la recepción una inspección visual de todas las piezas comprobando su acabado superficial y sus características aparentes.

##### 2. Ejecución de las obras

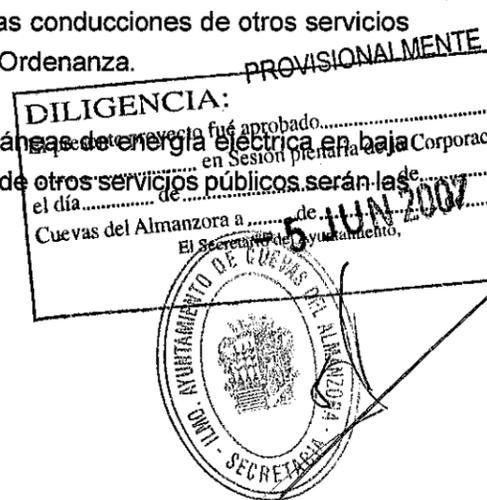
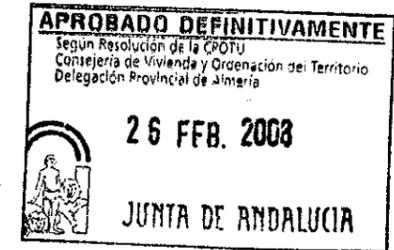
a) En general será de aplicación dispuesto en el Reglamento de Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, y Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A..

b) Los trabajos se realizarán por empresas instaladoras que deberán estar en posesión del Certificado de Instalador Autorizado en Baja Tensión, otorgado por la Delegación Provincial de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico de la Junta de Andalucía.

El personal responsable de la ejecución de las instalaciones se encontrará en posesión del Certificado de Cualificación Individual en Baja Tensión. Si bien, pueden realizarse los trabajos anexos y de albañilería por personal cualificado que no posea este tipo de especialización.

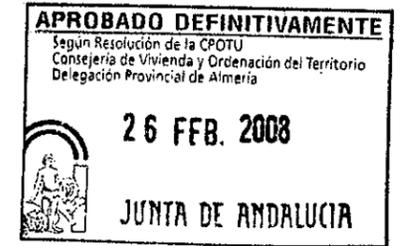
##### 3. Pruebas de recepción de las instalaciones

Previamente, en su caso, a la verificación previa a la puesta en servicio de las instalaciones por la Delegación Provincial de la Consejería de Trabajo y Tecnología de la Junta de Andalucía y a la recepción de las mismas, se procederá a la ejecución de los ensayos y pruebas de las instalaciones





construidas, que se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las Normas UNE normas técnicas de la Empresa Distribuidora, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en las citadas normas; y precisándose para ello el concurso del departamento técnico de la Empresa Distribuidora, el Contratista y la Entidad Promotora, cumplimentándose y firmándose la preceptiva acta de aceptación de las instalaciones.



**DILIGENCIA: PROVISIONALMENTE** 12-04-2.007  
El presente proyecto fué aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día ..... de ..... de .....  
Cuevas del Almanzora a ..... de ..... de .....  
El Secretario del Ayuntamiento.



*[Handwritten signature]*

#### 10.A.8.10. Condicionantes para la protección de la avifauna

A las instalaciones eléctricas, sin perjuicio de la normativa técnica y de seguridad que establezca la legislación sectorial y demás normativa concordante o complementaria, les serán de aplicación los siguientes condicionantes:

##### 1. Elementos prohibidos

a) Con carácter general, queda prohibido el uso de aisladores rígidos debiendo construirse las líneas con aisladores de cadena, excepción hecha de los utilizados en apoyos aislantes (fibra de vidrio, crucetas aislantes o futuros materiales que garanticen la ausencia de riesgo).

b) Se prohíbe la instalación de puentes flojos no aislados por encima de los travesaños o de las cabeceras de los apoyos.

c) Queda prohibida la instalación de seccionadores (unipolares o monomando) e interruptores en intemperie, en posición horizontal, por encima de los travesaños o de las cabeceras de los apoyos, en líneas de 3ª categoría.

d) Los apoyos con puentes, seccionadores, fusibles, transformadores, de derivación, anclaje, fin de línea, se diseñarán de forma que se evite en lo posible sobrepasar con elementos de tensión los travesaños o cabeceras de los apoyos. En cualquier caso, se procederá al aislamiento de los puentes de unión entre los elementos de tensión o cualquier otra medida correctora para evitar la electrocución de las aves.

##### 2. Características técnicas de los elementos del tendido eléctrico

a) Los apoyos de alineación tendrán que cumplir las siguientes distancias mínimas de seguridad:

- Entre cada conductor y las zonas de posada sobre las crucetas o la cabecera de apoyo: 0,70 metros
- Entre conductores no aislados: 1,50 metros

b) En apoyos de anclaje, fin de línea y, en general, aquellos con aisladores de cadenas en posición horizontal, deberán tener una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el punto mas próximo en tensión de 0,70 metros.

c) Los apoyos de alineación serán preferentemente del tipo bóveda o tresbolillo. En apoyos de tipo bóveda deberá existir una distancia mínima de seguridad de 0,70 metros entre cualquier elemento en tensión de la fase central y la base de la bóveda.

d) En líneas con tensión nominal igual o superior a 66 KV. cuando atraviesen por zonas forestales se señalarán visualmente los cables de tierra y/o conductores.

e) En los tendidos de nueva construcción se prohíbe la utilización del sistema de "farolillo" para la suspensión de los puentes flojos no aislados. En las correcciones de tendidos ya instalados los farolillos deberán mantener los puentes flojos en posición lateral, sustentando siempre el conductor en un plano inferior a la cabecera del apoyo.

3. Los anteproyectos y/o proyectos de las instalaciones eléctricas afectadas por estos condicionantes incluirán un apartado específico donde se aporte información relativa a su adecuación a las prescripciones técnicas de esta normativa y, en particular, sobre los siguiente aspectos:

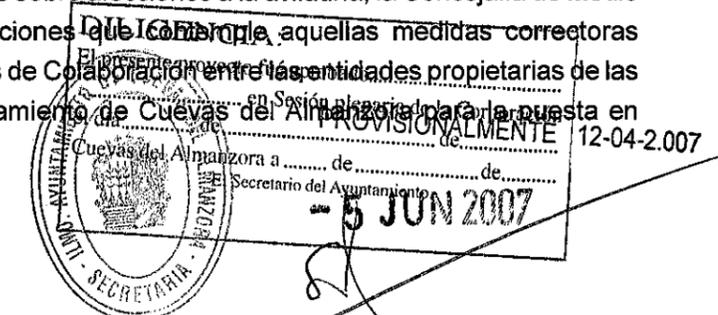
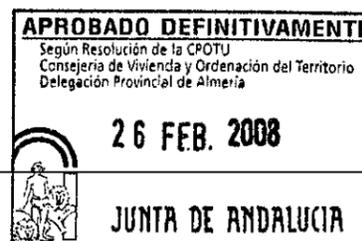
- Tipos de apoyos a emplear
- Características de los sistemas de aislamiento
- Descripción de las instalaciones de seccionamiento, transformación e interruptores con corte en intemperie
- En su caso, características de los dispositivos salvapájaros a instalar y la ubicación de los mismos

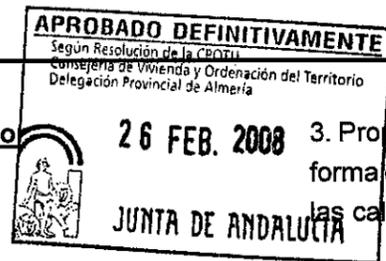
4. Los trabajos de mantenimiento programado de líneas en apoyos que soporten nidos, o en aquellos en los que se conozca la nidificación de especies catalogadas en sus proximidades, se realizarán fuera de la época de nidificación, reproducción y crianza, excepto por causas debidamente justificadas, precisándose en este caso de una autorización expresa de la Concejalía de Medio Ambiente

Cuando por causas de averías sea preciso realizar trabajos para restablecimiento del servicio en esos apoyos durante la época de nidificación, reproducción y crianza, el titular no precisará la autorización mencionada, comunicando a la Concejalía de Medio Ambiente, en el plazo de siete (7) días, el alcance de las obras realizadas.

5. La adaptación de las instalaciones eléctricas ya existentes a los criterios establecidos en estos condicionantes se efectuará progresivamente, atendiendo prioritariamente a aquellas de mayor peligrosidad para la avifauna.

A tal efecto, en base a los estudios realizados sobre afecciones a la avifauna, la Concejalía de Medio Ambiente diseñará un programa de actuaciones que controla aquellas medidas correctoras necesarias. Se podrán establecer Convenios de Colaboración entre las entidades propietarias de las instalaciones eléctricas y el Excmo. Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora en Sesi3n plenaria para la puesta en ejecución de las medidas programadas





### 10.A.9.- Condiciones específicas de las instalaciones de alumbrado exterior

#### 10.A.9.1.- Generalidades

Las normas contenidas en este Capítulo incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de las instalaciones de alumbrado público exterior de vías urbanas de nuevo desarrollo, o en la adecuación funcional de las instalaciones existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares del espacio urbano en que se instale. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y prescripciones que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos Municipales.

#### 10.A.9.2.- Reglamentación y normas

Será de aplicación en el diseño de la red de alumbrado público exterior la siguiente normativa y publicaciones:

- Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética.
  - Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (RBT) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT), aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto.
  - Instrucciones para el Alumbrado Público Urbano, MV (1965).
  - Recomendaciones para la Iluminación de Carreteras y Túneles, Ministerio de Fomento (1999).
  - Recomendaciones del Comité Español de Iluminación (CEI).
  - Recomendaciones de la Comisión Internacional de Alumbrado (CIE).
  - Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IEE/1978. Instalaciones de electricidad. Alumbrado Exterior.
  - Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IER/1984. Instalaciones de electricidad. Red Exterior.
  - Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A., nuevas Normas pendientes de su aprobación.
- Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

#### 10.A.9.3.- Criterios generales de iluminación de vías en áreas urbanas

En áreas urbanas la iluminación debe procurar:

1. Destacar los puntos singulares y, en particular; las intersecciones, la directriz de la calle, los cambios de alineación, los bordes físicos y, en general, todo aquello que pueda resultar de interés para que el conductor perciba con claridad la geometría de la vía y la configuración física y de actividad de sus bordes.
2. Abarcar toda la sección de la calle, incluyendo aceras, las bandas de estacionamiento, la calzada y sus aledaños.

3. Proporcionar una luz adecuada a cada tipo de espacio, utilizando y disponiendo las luminarias de forma que creen el ambiente idóneo para cada uno; iluminación homogénea y antideslumbrante para las calzadas., iluminación de ambiente y lateral, para las áreas peatonales, etc.

4. Evitar que el arbolado obstruya su difusión, que se formen áreas de sombra o que la luz incida directamente sobre ventanas o espacios privados.

5. Reducir al mínimo la contaminación lumínica, en los espacios privados.

6. Minimizar el consumo de energía, aprovechado al máximo los flujos emitidos por las luminarias.

#### 10.A.9.4.- Niveles de servicio

1. El proyecto establecerá como mínimo los siguientes parámetros fotométricos:

- Luminancia media y uniformidad global.
- Iluminancia media y uniformidad media.

2. Los niveles de iluminación (luminancia e iluminancia media y la uniformidad) serán los establecidas en la Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética, en función de la situación de proyecto y tipo de vía.

3. En áreas conflictivas y especiales, se tendrán en cuenta las recomendaciones de la publicación de la Comisión Internacional de Alumbrado (CIE), número 115.

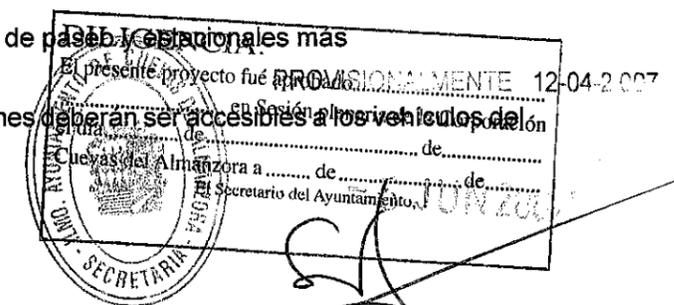
4. Las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán con regulación del nivel luminoso, de manera que ésta decrezca durante las horas de menor necesidad de iluminación.

5. Para el cálculo de iluminaciones en servicio se considerarán, salvo casos singulares que requieran un estudio específico, un valor del factor de conservación (depreciación) no mayor de cero con ochenta (0,80).

6. En todas las instalaciones de alumbrado exterior se considerarán en el proyecto tanto el consumo de energía, como las medidas a adoptar para reducir al mínimo la contaminación lumínica (tipos de luminaria, flujos máximos emitidos al hemisferio superior, etc.).

7. En parques y jardines sólo se iluminarán las zonas de paso y estacionales más importantes.

8. Los soportes de los puntos de luz en parques y jardines deberán ser accesibles a los vehículos de servicio de conservación.





c) En el caso de intersecciones con isletas, las marcas viales correspondientes deben ser especialmente visibles desde las entradas y, salvo dimensiones excepcionalmente grandes, debe evitarse situar luminarias sobre ellas.

d) En principio, la forma más sencilla de iluminar una intersección es situar una luminaria inmediatamente detrás de la misma, en todas las direcciones de circulación.

e) Si en una intersección hay un importante porcentaje de giros, es conveniente también situar una luminaria enfrente de la aproximación de los vehículos que pretenden girar. Ello está especialmente indicado en las intersecciones en T.

f) Por motivos de seguridad, no se recomienda la localización de luminarias en el islote central de las intersecciones giratorias, excepcionalmente y en miniglorietas, en las que la dificultad de percibir las puede hacer recomendable iluminar directamente el islote central.

g) Como norma general, se recomienda disponer las luminarias en el exterior de la calzada de circulación, siguiendo el perímetro de la glorieta y formando un anillo.

h) En el caso de que una de las vías confluyentes a la una intersección no esté iluminada, las luminarias deben prolongarse un mínimo de sesenta (60) metros en dicha vía.

i) Para la iluminación de pasos de peatones a la entrada de la glorieta, el criterio de disposición debe invertirse con respecto al general y situar el de la derecha antes que el de la izquierda.

j) En general se recomiendan adoptar los modelos de disposición de que se recogen en las Instrucciones para el Alumbrado Público Urbano y Recomendaciones para la Iluminación de Carreteras y Túneles.

#### 5. Localización de columnas y báculos

a) Las luminarias se colocarán siempre con su plano de simetría normal al plano de la calzada en ese punto, lo que implica girarlas sobre la vertical en el caso de tramos en pendiente.

b) Para la situación de los puntos de luz en las aceras se tendrá en cuenta el Decreto 72/1995, de 5 de Mayo, de la Junta de Andalucía, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, debiéndose mantener en todos los itinerarios peatonales un ancho libre mínimo de noventa (90) centímetros.

c) En los casos en que los puntos de luz se dispongan sobre báculos o columnas, estos deberán situarse separados del bordillo, como mínimo a una distancia de cincuenta (50) centímetros.

#### 6. Consumo energético

Las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán de tal forma que la potencia instalada de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado en calzadas y aceras ( $1w/m^2$ ). No obstante en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a potencias instaladas de  $1,50 w/m^2$ .

#### 10.A.9.6.- Criterios iluminación y especificaciones particulares de las vías locales

##### 1. Criterios de iluminación

a) Mantener la iluminación durante toda la noche, no dejando zonas oscuras.

b) Aunque el objeto de iluminación prioritario es el espacio de los peatones, la extensión de esta a los jardines o fachadas adyacentes puede mejorar el aspecto nocturno del área y ayudar a proteger la propiedad del vandalismo o la delincuencia.

c) El criterio anterior debe aplicarse que no se invada la intimidad de las viviendas o áreas privadas adyacentes, evitando que la luz se proyecte en el interior de los edificios o en los jardines privados.

d) Disponer las luminarias de forma que iluminen los elementos verticales y, en particular, la escala humana, para que sea perceptible la actitud de las personas presentes en la calle.

##### 2. Especificaciones

a) En general con vías con doble acerado, se recomienda la disposición alternada o al tresbolillo.

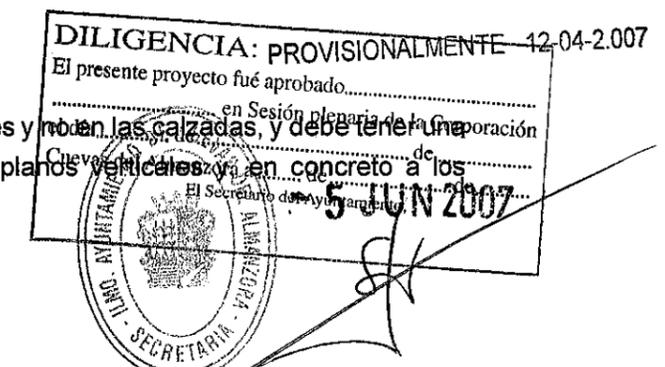
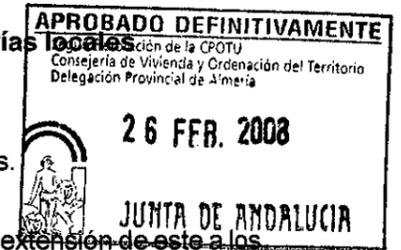
b) Se recomienda colocar las luminarias de forma a resaltar las singularidades de la red peatonal y rodada, en particular, el entronque de sendas peatonales o de bicicletas, la entrada a recintos a parque de uso público, la presencia de badenes o reductores de velocidad.

c) En vías locales residenciales, las luminarias pueden colocarse sobre soportes en aceras o adosarse o empotrarse en las fachadas o separaciones del espacio privado.

#### 10.A.9.7.- Criterios iluminación y especificaciones particulares de las vías centrales y comerciales

##### 1. Criterios de iluminación

a) La iluminación debe centrarse en los espacios peatonales y no en las calzadas, y debe tener un gran componente horizontal, que permita dar luz a los planos verticales y en concreto a los peatones.



b) Puede ser conveniente combinar varios tipos de iluminación, para promover la conformación de ambientes diversos, mejorando así el atractivo del área.

c) Debe prestarse especial atención a las cuestiones de seguridad de las personas, evitando zonas de sombra, y de las propias luminarias.

## 2. Especificaciones

a) En la elección del tipo de luminaria, prestar especial atención a su efecto estético diurno.

b) En vías de la red local, puede ser conveniente evitar las columnas como soportes de las luminaria, prever el deslumbramiento e iluminar los monumentos.

c) En vías peatonales la iluminación debe tender a crear sensación de seguridad y bienestar, mediante un alto nivel de iluminación y utilizando luminarias que destaquen los colores.

d) En áreas peatonales o en aceras de alta frecuentación, que precisen iluminación complementaria a la de la calzada, se recomienda situar las luminarias entre los tres (3) y los siete (7) metros de altura.

### 10.A.9.8.- Condiciones de cálculo

#### 1. Cálculos luminotécnicos

a) Se podrá utilizar cualquier método de cálculo sancionado por la practica, recomendándose la utilización de programas para cálculo luminotécnico mediante ordenador.

b) En función del tipo de vía se determinará los niveles de servicio (luminancia media, iluminación media, uniformidad y control de deslumbramiento).

También es importante registrar en esta fase aquellos requisitos básicos de orden no estrictamente luminotécnico (limitación de alturas, condicionantes estéticos, etc.) que puedan afectar al desarrollo del Proyecto.

c) Se efectuará la elección de los materiales básicos como; lámpara, soporte y luminaria, a utilizar en el proyecto. Esta elección no tiene por que ser única, pudiendo en esta fase plantearse distintas alternativas a comparar entre si.

d) Aplicando los criterios expuestos en los artículos anteriores sobre disposición de puntos de luz en planta y los niveles de servicio adecuados, se procederá al diseño de la implantación, analizando las trabas a la libre distribución de los puntos de luz en forma de obstáculos, zonas inaccesibles o limitaciones dimensionales, determinándose por el proyectista los siguientes datos:

- Posición geométrica de los puntos de luz.
- Definición geométrica de la zona de estudio.
- Tipo de luminaria (matriz de intensidades).
- Factor de conservación.
- Tipo de pavimento (matriz de características de reflexión)

e) Para cada tipo de disposición en planta de los puntos de luz y nivel de iluminación (doble nivel de potencia), tramos rectos, intersecciones, curvas pronunciadas y otros puntos singulares de la vía, se obtendrán, con representación de salida gráfica y literal, los siguientes resultados:

- Valores medios de iluminación o luminancia.
- Uniformidad.
- Valores puntuales, en la retícula definida.
- Curvas isolux resultantes.

#### 2. Cálculo líneas eléctricas

a) El dimensionamiento de las instalaciones se realizará de acuerdo con el apartado 3 de la Instrucción ITC-BT-09, pudiéndose utilizar cualquier formula de cálculo sancionado por la practica.

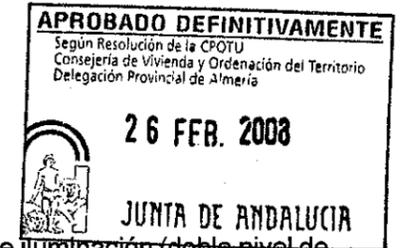
b) Los puntos de conexión de la red de alumbrado público exterior serán fijados por la Empresa Distribuidora de energía eléctrica.

c) En aplicación del Reglamento de Baja Tensión se tendrá en cuenta:

- La sección mínima de los conductores en instalaciones subterráneas será de seis (6) milímetros cuadrados; en instalaciones aéreas, la sección mínima será de cuatro (4) milímetros cuadrados.
- La potencia aparente mínima en VA, se considerará 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas.
- El factor de potencia de cada punto de luz, deberá corregirse hasta un valor mayor o igual a cero con noventa (0,90).
- La caída de tensión entre el origen de la instalación y cualquier otro punto de la misma será, como máximo, un tres por ciento (3%) de la nominal.
- La resistencia de puesta a tierra, medida en la puesta en servicio de la instalación, será como máximo de 30  $\Omega$ , no pudiéndose producir tensiones de contacto mayores de 24 V. Por las partes metálicas accesibles de la instalación.

d) Para cada tramo se determinará:

- Longitud.
- Potencia.
- Intensidad.
- Sección del conductor.
- Caída de tensión parcial (valor absoluto y en tanto por ciento).



Caída de tensión total (valor absoluto y en tanto por ciento).

e) La representación de salida de los resultados será gráfica y literal. Debiéndose acompañar un esquema unifilar con los nudos y tramos numerados, en el que se indicará la intensidad, caída de tensión parcial y caída de tensión total acumulada.

#### 10.A.9.9.- Elementos de la red de alumbrado exterior

Todo el material de las instalaciones deberá cumplir las normas de seguridad de aplicación, y en concreto el marcado CE según Real Decreto 7/88, sobre exigencias de seguridad del material eléctrico y Real Decreto 444/1994, sobre requisitos de protección relativos a compatibilidad electromagnética de equipos, sistemas e instalaciones y Real Decreto 154/95 sobre las exigencias de marcado CE.

##### 1. Acometida eléctrica

La acometida será subterránea y se realizara de acuerdo con las prescripciones particulares de la Empresa Distribuidora.

Todos los elementos que componen la acometida, es decir; conductores, zanjas, tubos, etc., desde el centro de mando de la instalación hasta el punto de conexión que designe la Empresa Distribuidora, serán de cuenta de la Entidad Promotora, debiendo figurar en el presupuesto del Proyecto de Urbanización, una cantidad en concepto de derechos de acometida (derechos de extensión y derechos de enganche) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 y siguientes del Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

##### 2. Centros de mando

a) Para el accionamiento y protección de las unidades luminosas se instalará un cuadro de protección, medida y control, que cumplirá las prescripciones del apartado 4 de la Instrucción ITC-BT-09.

b) El número de cuadros de protección y control de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los conductores, de tal forma que la sección de éstos no sobrepase los veinticinco (25) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

c) Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres.

d) Los cuadros de protección y control se situarán, siempre que sea posible, lo más próximo posible a la caseta de transformación de la Empresa Distribuidora.

e) Los cuadros de protección y control constarán de un bastidor de poliéster con fibra de vidrio de diez (10) milímetros de espesor, con un número de módulos igual al número de circuitos existentes.

f) El bastidor se montará en un armario de poliéster reforzado con fibra de vidrio, prensado en caliente, de color gris claro y su construcción estará de acuerdo con la Norma UNE-EN 60.439, con un grado de protección mínimo de IP55 según UNE 20.324 e IK-10 según UNE-EN 50.102. Se dispondrá un sistema de cierre que permita el acceso exclusivo al mismo, del personal autorizado, con su puerta de acceso situada a una altura comprendida entre dos (2) metros y cero con treinta (0,30) metros. La tensión nominal del cuadro será 500 V.c.a. y la tensión de servicio de 380 V.c.a. Las partes metálicas del cuadro irán conectadas a tierra con conductor de cobre de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados de sección.

g) Todos los circuitos principales (entrada y salida) estarán protegidos e independizados por separadores metálicos o aislantes no propagadores de llamas.

h) El cuadro de protección y control constará de un equipo de medida de energía activa de doble tarifa, y energía reactiva, 230/400 V, un interruptor general magnetotérmico III+N y, por cada circuito de salida, de un interruptor diferencial III+N de 300 mA, de reenganche automático, de un contactor III accionado mediante un interruptor horario astronómico, así como de sus correspondientes interruptores automáticos unipolares de salida. Dispondrá, asimismo, para casos de maniobra manual, de un interruptor en cada circuito de salida.

i) El equipo de medida de energía se ajustará a las Normas UNE 21.310 y UNE-EN 60.687. Los interruptores automáticos magnetotérmicos se adaptarán a las Normas UNESA 6.101A y UNE-EN 60.898. El interruptor automático diferencial cumplirá las especificaciones contenidas en la Norma CEI 755 y UNE 20.383.

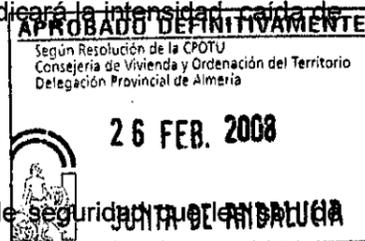
j) El contactor cumplirá las especificaciones contenidas en la Norma CEI 158/1 y UNE 20.189.

k) El interruptor horario digital astronómico tendrá doble circuito; uno de ellos para encendido y apagado solar y otro con encendido solar y apagado voluntario, con posibilidad de regulación horaria.

La precisión del reloj será superior a 1 segundo al día y podrá funcionar entre -20 y 55° C.

##### 3. Redes de alimentación. Generalidades

a) Las instalaciones de alumbrado exterior se diseñarán de acuerdo con lo que establece el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en especial en el apartado 5.2.1 de la Instrucción ITC-BT-009 relativa a este tipo de instalaciones.



- b) Las instalaciones de alumbrado exterior se realizarán mediante redes de alimentación en baja tensión subterráneas, sobre fachadas o aéreas, siguiendo este orden de prioridad.
- c) Las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando, por causas justificadas, no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a 1.000 voltios.
- d) Todas las instalaciones se dimensionarán para una tensión de servicio de 230/400 voltios, con las excepciones imprescindibles debidamente justificadas.

#### 4. Redes subterráneas de alimentación

- a) En general será de aplicación lo dispuesto en la Instrucción ITC-BT-07.
- b) La red se dispondrá siguiendo el trazado del eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.  
Los cruces de la calzada se realizarán perpendicularmente a su eje.
- c) Las zanjas se ajustarán a las dimensiones indicadas en la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización (NEC). La profundidad de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores. Como norma general, las tuberías se dispondrán en aceras a una profundidad mínima de cero con cuarenta (0,40) metros y de cero con ochenta (0,80) metros en cruzamientos de vías de tráfico rodado, medida desde la generatriz superior de los tubos de protección hasta la rasante del vial.
- d) Las arquetas se ajustarán a las dimensiones indicadas en la Normalización de Elementos Constructivos.

En el centro de la solera de las arquetas se dejará un hueco para drenaje de veinte (20) centímetros de lado que se rellenará con grava gruesa. La solera tendrá una pendiente del uno por ciento (1%) hacia el centro.

El aizado y soleras de las arquetas se realizarán con hormigón en masa de 20 MPa de resistencia característica a la compresión simple, dotándose a las paredes laterales de un ligero desplome para facilitar la retirada del encofrado.

Las conexiones de los conductos con las arquetas se efectuarán a las cotas debidas, de forma que los extremos de los tubos coincidan al ras con las caras interiores de los muros laterales.

Los dispositivos de cubrimiento y cierre (tapas de registro, marcos y cercos) cumplirán las condiciones fijadas en la Norma UNE-EN-124.- Dispositivos de cubrición y de cierre para zonas de circulación utilizadas por peatones y vehículos.

Los dispositivos de cubrimiento y cierre estarán fabricados con fundición de grafito esferoidal tipo EN-GJS-500-7 o EN-GJS-600-3 según Norma UNE-EN 1.563.

Todas las tapas, cercos y marcos deberán ir marcados de forma clara y duradera de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9 de la Norma UNE-EN-124, con el indicativo de "Alumbrado".

- e) Como norma general se instalará un (1) tubo de protección en aceras, y dos (2) en cruces de calzadas.

Los tubos utilizados serán de polietileno de alta densidad, de ciento diez (110) milímetros de diámetro exterior, doble capa corrugada y de color rojo la exterior y lisa e incolora la interior. Los tubos cumplirán las especificaciones de la Norma UNE-EN 50.086, con resistencia al aplastamiento de 450 N para canalizaciones bajo aceras y relleno con material granular, en los restantes casos se empleará tubos de 750 N, realizándose las uniones por enchufe o mediante manguitos de unión.

En los cruces de calzada se procederá al hormigonado exterior de los tubos con hormigón en masa de 15 MPa de resistencia característica a la compresión simple.

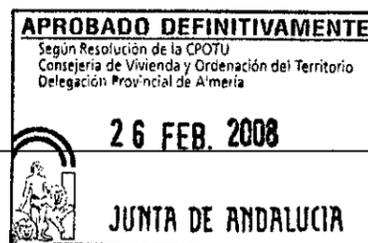
En caso de desabastecimiento podrán sustituirse por tubos de PVC, del tipo rígido, color negro, unión encolada, grado de protección mecánica siete (7), de noventa (90) milímetros de diámetro exterior y un espesor de uno con ocho (1,8) milímetros, que cumplirán las prescripciones de la Norma UNE 53.112, reforzándose en todo el trazado con hormigón en masa de 15 MPa de resistencia característica a compresión simple.

f) Sobre el tubo de protección se colocará una cinta de señalización, que advierta de la existencia de cables de alumbrado exterior, situada a una distancia mínima del nivel del suelo de cero con diez (0,10) metros y a cero con veinticinco (0,25) metros por encima de la generatriz superior del tubo. La cinta será de polietileno con un ancho de quince (15) centímetros y cero con uno (0,1) milímetros de espesor y color amarillo-anaranjado, que cumplirá las especificaciones señaladas en la Recomendación UNESA 0205B y Norma UNE 48.103.

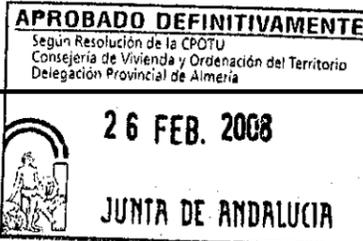
g) Los conductores empleados en la instalación serán unipolares de cobre, aislamiento y cubierta de polietileno reticulado (XPLE) o de policloruro de vinilo (PVC), tensión asignada 0,6/1 kV, que cumplirán las especificaciones de las Normas UNE 21.022 y 21.123.

La sección mínima de los conductores a emplear, incluido neutro será de seis (6) milímetros cuadrados. En distribuciones trifásicas tetrapolares, para conductores de fase de sección superior a seis (6) milímetros cuadrados, la sección del neutro será conforme a lo indicado en la tabla 1 de la Instrucción ITC-BT-07.

Los cambios de sección en los conductores se harán en el interior de los soportes.







#### 6. Tomas de tierra

a) Se conectarán a tierra todas las partes metálicas accesibles de la instalación, los soportes de las luminarias y el armario metálico.

b) Se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un conductor (H07V-K) de cobre flexible aislado en PVC de color amarillo-verde para una tensión asignada de 450/750 V y treinta y cinco (35) milímetros cuadrados de sección mínima. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al soporte mediante tornillo y tuerca de acero inoxidable.

c) En la red de tierras, se instalará como mínimo un electrodo de puesta a tierra cada cinco (5) soportes de luminaria, y siempre en el primero y en el último soporte de cada línea.

d) Las puestas a tierra de estarán compuestas de picas de acero-cobre, de dos (2) de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo, grapas de conexión y conductor (H07V-K) de cobre flexible aislado en PVC de color amarillo-verde para una tensión nominal de 450/750 V y treinta y cinco (35) milímetros cuadrados de sección.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Los electrodos de puesta a tierra, grapas de conexión y conductores cumplirán las prescripciones de las Recomendaciones UNESA 6.501F y Normas UNE 21.022, 21.031 y 21.056.

Las picas se situaran en arquetas registrables para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menor a treinta ohmios (30 Ω).

#### 7. Luminarias cerradas

a) En general se utilizarán luminarias del tipo cerradas que cumplirán las especificaciones contenidas en las Normas UNE-EN 60.598 y UNE-20.314.

b) El tipo de luminaria a emplear será de los tipos homologados por el Ayuntamiento, previa consulta con los Servicios Técnicos Municipales.

c) Las luminarias constarán de carcasa, equipo de encendido y sistema óptico.

d) La carcasa constituye la parte estructural de la luminaria, incorpora el sistema de fijación al soporte y sustenta el equipo de encendido y el sistema óptico, a cuyo fin existirán en su interior dos alojamientos.

El primero de los alojamientos se instalará el equipo de encendido (balasto, arrancador y condensador), su conexionado y el sistema de fijación de la propia luminaria. Su tapa o cubierta será del mismo material que el resto de la carcasa.

En el segundo alojamiento se instalará el sistema óptico (portalámparas, lámpara, reflector y cierre o difusor).

La carcasa será de aleación de aluminio, moldeada por inyección a alta presión. Las piezas exteriores de la carcasa serán del mismo tipo de aleación de aluminio que el cuerpo estructural de la propia carcasa.

El dimensionamiento de los alojamientos del equipo de encendido será tal que permita el montaje holgado del mismo y el funcionamiento en condiciones térmicas adecuadas.

El conjunto formado por todos los elementos del equipo de encendido será fácilmente desmontable en un sólo bloque y su conexionado con la lámpara se hará por medio de un conector polarizado.

El montaje de los accesorios eléctricos se realizará de tal modo que no ofrezca peligro de desprendimiento accidental a causa de las vibraciones o en caso de rotura del medio de fijación.

El sistema de fijación al soporte permitirá su acoplamiento a los incluidos en la Normalización de Elementos Constructivos.

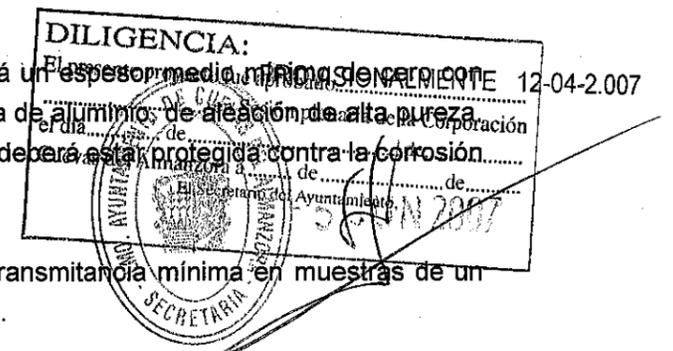
La pintura exterior cumplirá las pruebas de envejecimiento acelerado señaladas en las Normas UNE 48.059 y UNE 48.251.

e) El elemento reflector será de una sola pieza, y tendrá un espesor medio mínimo de ochenta (0,80) milímetros. Dicho elemento será de chapa de aluminio de aleación de alta pureza. Será fácilmente accesible para su limpieza. La superficie deberá estar protegida contra la corrosión por un tratamiento de anodizado y sellado.

f) El cierre del sistema óptico será de vidrio, con una transmitancia mínima en muestras de un milímetro de espesor del noventa y seis por ciento (96%).

El cierre de vidrio resistirá un choque térmico de ochenta grados centígrados según la Norma DIN 52.313.

En su configuración geométrica no presentará aristas vivas ni podrá detectarse, a simple vista, burbujas o impurezas.



El cierre del sistema óptico será tal que su reposición "in situ" sea posible en caso de rotura.

g) Las luminarias tendrán un grado mínimo de hermeticidad del sistema óptico IP-65 según la Norma UNE 20.324 e IK-8 según UNE-EN 50.102.

h) Las juntas de unión de los distintos elementos que cierran el sistema óptico soportarán, en régimen de trabajo normal, la temperatura de 120° C sin descomponerse y sin perder sus características de elasticidad, realizándose las pruebas según la Norma UNE 53.616.

i) El portalámparas, como elemento integrado de la luminaria, deberá cumplir los requisitos de la Norma UNE-EN 60.598.

En ningún caso el flujo luminoso de la luminaria hacia el hemisferio superior excederá del tres por ciento (3%) del flujo total de la lámpara.

j) Cuando las luminarias sean de Clase I, deberán estar conectados al punto de puesta a tierra del soporte, mediante un conductor (H07V-K) de cobre flexible aislado en PVC de color amarillo-verde para una tensión asignada de 450/750 V y dos con cinco (2,5) milímetros cuadrados de sección mínima.

#### 8. Lámparas y equipos auxiliares

a) Las lámparas a utilizar serán del tipo MASTERCOLOR satisfarán las especificaciones establecidas en la Norma UNE-EN 60.662. Los valores eléctricos de funcionamiento serán los expresados en dicha norma para cada uno de los diferentes tipos y potencias de lámparas.

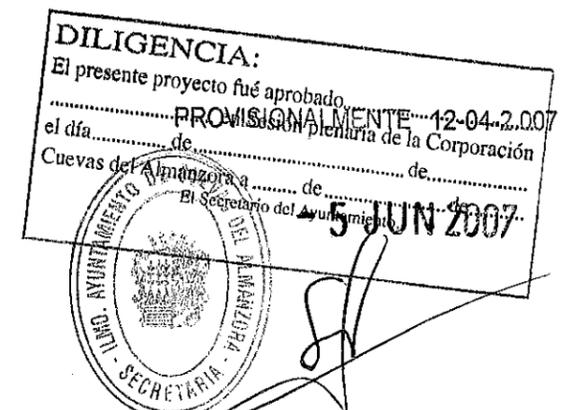
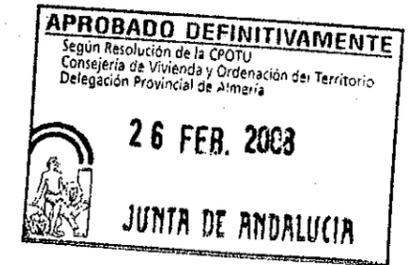
b) Los balastos para lámparas de descarga cumplirán las especificaciones establecidas en las Normas UNE-EN 60.922 y 60.923.

c) Las prescripciones generales y de seguridad, así como las prescripciones de funcionamiento de los aparatos arrancadores se ajustarán a lo exigido en las normas UNE-EN 60.926 y 60.927 y en la Recomendación CEI 662.

d) Cada punto de luz deberá tener compensado individualmente el factor de potencia para que sea igual o superior a cero con noventa (0,90).

e) Las especificaciones básicas, eléctricas, térmicas, de terminales para conexionado y geométricas de los condensadores se adecuarán a lo exigido en las Normas UNE-EN 61.048 y 61.049.

Y adecuación a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo





2. Corresponderá a la Entidad Promotora ejecutar, a su costa, la infraestructura de telecomunicaciones en el ámbito de la actuación urbanística para el tendido de la red de distribución y dispersión que sea necesaria con el objeto de prestar los servicios de telefonía y telecomunicaciones adecuado, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la/s empresa/s operadora/s y aprobadas por la Administración competente, incluyendo la red exterior de alimentación y las ampliaciones necesarias. Todo ello con independencia de los posibles convenios de dotación de infraestructuras que se puedan suscribir entre la Entidad Promotora y las empresas operadoras de telefonía y telecomunicaciones.

#### 10.A.10.2.- Reglamentaciones y normas

Las infraestructuras de telecomunicaciones deberán proyectarse y construirse de acuerdo con las prescripciones técnicas de la empresas operadoras de telecomunicaciones y en especial:

- Ley 32/2003, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 401/2003, de 4 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.
- Norma Técnica NT.f1.003. "Canalizaciones Subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales" de Telefónica de España S.A.U.
- Norma de Proyecto NP-P1-001. "Redes Telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales" de Telefónica de España S.A.U.
- Otras normas técnicas particulares de las empresas operadoras de

#### 10.A.10.3.- Condiciones generales para el diseño y dimensionado de las instalaciones

##### 1. Prescripciones generales

a) El proyecto de infraestructura de telecomunicaciones se redactará conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento facilitado por las empresas operadoras de telefonía y telecomunicaciones, teniendo en cuenta las previsiones y determinaciones establecidas en el correspondiente instrumento de planeamiento.

b) A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se deberá aportar, como documentación aneja a la Memoria del Proyecto de Urbanización, un certificado de aprobación del proyecto de infraestructura subterránea de telecomunicaciones emitido por la/s empresa/s operadora/s de telefonía y telecomunicaciones; en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

c) No se permiten tendidos aéreos de cables de telecomunicaciones, salvo en obras parciales de reforma de las redes existentes en áreas de suelo urbano consolidado y ello siempre que no sea posible su sustitución por canalizaciones subterráneas, siendo, en todo caso, de aplicación lo dispuesto en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

##### 2. Canalizaciones

a) En la construcción de las infraestructuras de telecomunicaciones solo se realizarán canalizaciones subterráneas entubadas.

b) La red se desarrollará siguiendo el trazado de los itinerarios peatonales, por las bandas laterales de aparcamiento, por las zonas de protección de la circulación rodada y, en todo caso, necesariamente por espacios públicos no edificables, mediante tramos lo más rectos posibles.

c) Se instalarán canalizaciones por ambas aceras en los trazados en los que pueda existir más de una arqueta de entrada o acometida cada veinticinco (25) metros, también cuando el ancho del vial sea superior a doce (12) metros y cuando la importancia del tráfico o el tipo de pavimento lo requiera.

Los cruces de calzada se realizarán perpendicularmente a su eje y se reforzarán, en todos los casos, con hormigón en masa.

d) La profundidad de las zanjas se determinará de forma que las canalizaciones resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores. Como norma general, la altura mínima de relleno desde el pavimento o nivel del terreno al techo del prisma de la canalización será de cuarenta y cinco (45) centímetros bajo acerados y de sesenta (60) centímetros bajo calzadas.

El ancho de las zanjas se adaptarán al tipo de canalización y procedimiento de apertura de la zanja (mecánica o manual).

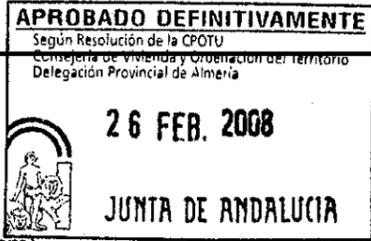
e) En la disposición de la canalización de telecomunicaciones con respecto de las conducciones de otros servicios será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 de la presente Ordenanza.

f) Las separaciones mínimas entre el prisma de la canalización de telecomunicaciones y la generatriz exterior más próxima de las conducciones de otros servicios públicos serán las fijadas en la siguiente

Tabla:

- Acometidas 30 30
- Redes 20 20
- Gas
- Electricidad Baja tensión 20 20





Electricidad Alta tensión 25 25

Agua potable 30 30

Alcantarillado 30 30

SERVICIO SEPARACIÓN PARALELISMO (cm) SEPARACIÓN CRUCE (cm)

Cuando no sea posible mantener estas distancias mínimas de separación, será necesario disponer protecciones especiales aprobadas por la empresa operadora.

g) Los tubos, codos, adhesivo para encolar y soportes distanciadores empleados en la ejecución de la canalización, cumplirán las especificaciones del apartado 3 de la Norma Técnica NT.f1.003 de Telefónica de España, S.A.U.

h) En la ejecución del prisma y en el refuerzo, en su caso, de los tubos de canalización se empleará hormigón en masa de 15 MPa de resistencia característica a compresión simple, consistencia blanda y tamaño máximo del árido de quince (15) milímetros.

### 3. Arquetas

a) Las arquetas, salvo adecuada justificación en contrario, siempre irán ubicadas en la acera y se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada.

b) Las dimensiones, características y detalles constructivos de las arquetas y registros se atenderán a las especificaciones del apartado 6 de la Norma Técnica NT.f1.003 de Telefónica de España, S.A.U.

c) La resistencia característica a compresión simple de los hormigones en masa empleados en las soleras y alzados no será inferior a 20 MPa y de 25 MPa en el caso de hormigones armados, consistencia blanda y tamaño máximo del árido de quince (15) milímetros.

d) Las formas, características y dimensiones de los dispositivos de cubrimiento y cierre (tapas de registro, marcos y cercos) serán las señaladas del apartado 6 de la Norma Técnica NT.f1.003 de Telefónica de España y cumplirán las condiciones fijadas en la Norma UNE-EN-124:95.- Dispositivos de cubrición y de cierre para zonas de circulación utilizadas por peatones y vehículos.

Los dispositivos de cubrimiento y cierre, en su caso, estarán fabricados con fundición de grafito esferoidal tipo EN-GJS-500-7 o EN-GJS-600-3 según Norma UNE-EN 1563:97.

Todas las tapas, cercos y marcos deberán ir marcados de forma clara y duradera de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9 de la Norma UNE-EN-124 y normas particulares de las empresas operadoras.

Las tapas de las arquetas se ajustarán perfectamente al cuerpo de la obra, y se colocarán de forma que su cara superior quede al mismo nivel que la superficie del pavimento terminado.

### 4. Pedestales

a) Las dimensiones y detalles constructivos del pedestal se atenderán a las especificaciones del apartado 8 de la Norma Técnica NT.f1.003 de Telefónica de España, S.A.U.

b) La resistencia característica a compresión simple de los hormigones en masa empleados en la ejecución del pedestal no será inferior a 20 MPa, consistencia blanda y tamaño máximo del árido quince (15) milímetros.

c) En los nuevos desarrollos se reservará suelo para instalar un armario intemperie de 1,20 metros de frente, 1,60 metros de alto y 0,50 metros de fondo, para el suministro de 300 a 500 viviendas.

### 10.A.10.4.- Ejecución y recepción de las infraestructuras de telecomunicaciones

#### 1. Control de recepción de materiales

a) Los materiales utilizados en la construcción de las instalaciones de telefonía cumplirán las prescripciones del presente Capítulo, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en las normas de referencia.

b) Los materiales y/o equipos de origen industrial llegarán a la obra acompañados de su correspondiente marca de conformidad o certificado de conformidad concedido por un organismo acreditado para ello conforme al R.D. 2200/1995, de 28 de Diciembre, que acredite el cumplimiento de la normas y disposiciones de referencia, realizándose para la recepción una inspección visual de todas las piezas comprobando su acabado superficial y sus características aparentes.

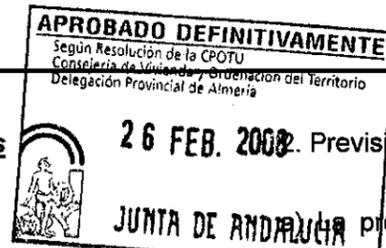
#### 2. Ejecución de las obras

En general la ejecución de las obras de infraestructura subterránea de telecomunicaciones se realizará de acuerdo con las prescripciones y recomendaciones de las empresas operadoras. En particular será de aplicación dispuesto en la Norma Técnica NT.f1.003 Canalizaciones Subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales de Telefónica de España, S.A.U.

#### 3. Pruebas de recepción de las infraestructuras construidas

Los ensayos y pruebas de las infraestructuras construidas se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las normas particulares de las empresas operadoras de telecomunicaciones, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en las citadas normas; y precisándose para ello el concurso del departamento técnico de las empresas operadoras, conjuntamente con el Contratista y la Entidad Promotora, cumplimentándose y firmándose la preceptiva acta de aceptación de las infraestructuras.





### 10.A.11. Condiciones específicas de las instalaciones de distribución de gas

#### 10.A.11.1.- Generalidades

1. Se incluyen en éste Capítulo las características de las instalaciones para el suministro y distribución de gas a las actuaciones urbanísticas de nuevo desarrollo, desde la red general propiedad de la Empresa Distribuidora hasta las acometidas a los centros de consumo, siendo también de aplicación a las instalaciones para la reducción y regulación de la presión de las redes de distribución en media y baja presión.

2. Corresponderá a la Entidad Promotora ejecutar a su costa, cuando así se hubiese previsto en el correspondiente instrumento de planeamiento, las instalaciones de regulación y redes de distribución de gas en el ámbito de la actuación urbanística, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la Empresa Distribuidora y aprobadas por la Administración competente, incluyendo la red exterior de alimentación y las ampliaciones necesarias. Todo ello con independencia de los posibles convenios de dotación de infraestructura de gas que se puedan suscribir entre la Entidad Promotora y la Empresa Distribuidora.

#### 10.A.11.2.- Reglamentaciones y Normas

Las instalaciones de gas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con la normativa vigente, normas y prescripciones técnicas de la Empresa Distribuidora y en especial:

- Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles, aprobado por el Decreto 2913/1973, de 26 de Octubre.
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-MIG), aprobado Orden del Ministerio de Industria, de 19 de Noviembre de 1974.
- Normas Técnicas de la Empresa Distribuidora.

#### 10.A.11.3.- Condiciones generales para el diseño y dimensionado de las infraestructuras

##### 1. Prescripciones generales

a) El proyecto de la red de distribución de gas se redactará conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento facilitado por la Empresa Distribuidora de gas, teniendo en cuenta las previsiones y determinaciones establecidas en el correspondiente instrumento de planeamiento.

b) A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se deberá aportar, como documentación aneja a la Memoria del Proyecto de Urbanización, un certificado de aprobación del proyecto de la red de distribución de gas emitido por la Empresa Distribuidora de gas; en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

26 FEB. 2008. Previsión de consumo y presión de suministro

Previsión de consumos se realizará conforme a los dispuesto en el apéndice A de la "Instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las Instalaciones Receptoras de Gases Combustibles" y normas técnicas de la Empresa Distribuidora.

b) 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 veinte (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 las normas técnicas de la Empresa Distribuidora.

##### 2. Conducciones

a) La red de distribución se desarrollará siguiendo el trazado de los itinerarios peatonales, por las bandas laterales de aparcamiento, por las zonas de protección de la circulación rodada y, en todo caso, necesariamente por espacios públicos no edificables, mediante tramos lo más rectos posibles.

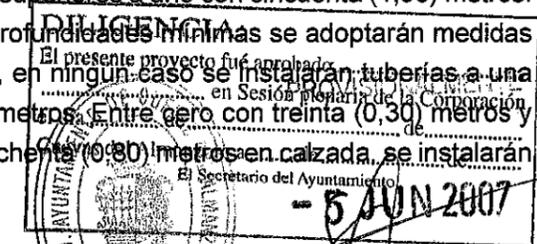
b) Se instalarán conducciones por ambas aceras en los trazados en los que pueda existir más de una acometida cada veinticinco (25) metros, cuando el ancho del vial sea superior a doce (12) metros y cuando la importancia del tráfico o el tipo de pavimento lo requiera.

Los cruces de calzada se realizarán perpendicularmente a su eje y se reforzarán, en todos los casos, con hormigón en masa.

c) La profundidad de las zanjas se determinará de forma que las conducciones resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores. Como norma general, la generatriz superior de la tubería quedará situada, con relación al nivel definitivo del suelo, a una profundidad superior a cero con sesenta (0,60) metros para de redes por aceras, a cero con ochenta (0,80) metros para trazado de redes por calzada, zona rural o zona ajardinada, y a cero con treinta (0,30) metros para acometidas.

Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a uno con cincuenta (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 cero con treinta (0,30) metros. Entre cero con treinta (0,30) metros y cero con sesenta (0,60) metros en acera y cero con ochenta (0,80) metros en calzada, se instalarán protecciones especiales.



El ancho de las zanjas se adaptará al tipo de canalización y procedimiento de apertura de la zanja (mecánica o manual).

d) En la disposición de la red de gas con respecto de las conducciones de otros servicios será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 de la presente Ordenanza.

e) La distancia óptima a las fachadas a las que se recomienda instalar las canalizaciones es como mínimo uno con cincuenta (1,50) metros, evitándose siempre que sea posible una distancia inferior a cero con treinta (0,30) metros.

f) En el caso de que en el transcurso de los trabajos de obra civil se encuentren obras subterráneas tales como cámaras enterradas, túneles, alcantarillados visitables, aparcamientos subterráneos, etc., la distancia mínima y protecciones entre estas obras y la generatriz de la tubería mas próxima a ellas será la establecida en las normas técnicas de la Empresa Distribuidora.

g) Se colocará una banda de señalización de la conducción de gas a una distancia comprendida entre veinte (20) y treinta (30) centímetros de la generatriz superior de la misma.

h) Con el fin de asegurar una buena instalación y una fácil accesibilidad en las posteriores tareas de mantenimiento, las separaciones mínimas entre la generatriz exterior de la tubería y la generatriz exterior más próxima de las conducciones de otros servicios públicos serán las siguientes:

veinte (20) centímetros en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.

treinta (30) centímetros en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.

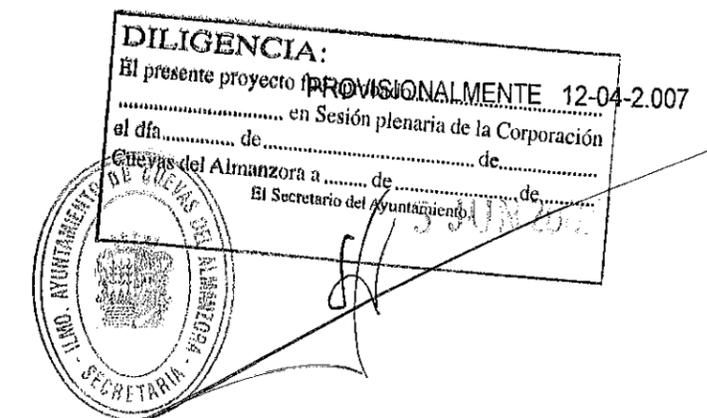
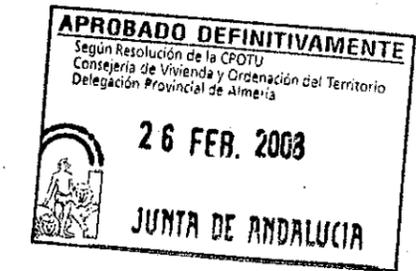
cuarenta (40) centímetros en paralelismo de redes y acometidas de AP.

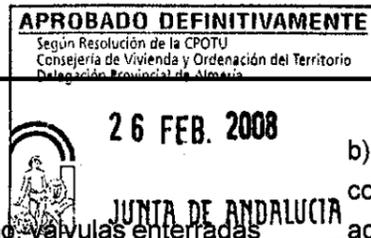
En caso de no ser posible mantener estas distancias mínimas o cuando la experiencia aconseje un incremento de protección cautelar, deberán instalarse conductos o divisiones de materiales con adecuadas características térmicas, dieléctricas e impermeabilizantes.

En todos los casos de paralelismo la longitud a proteger será toda aquella en la que no se cumplan las distancias mínimas y la instalación se realizará de forma que la protección descansa perpendicularmente a la línea de unión de los dos servicios próximos.

Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por las normas técnicas de la Empresa Distribuidora.

i) Los materiales empleados en las conducciones de gas (tuberías, accesorios y elementos auxiliares) deberán cumplir las prescripciones de la Instrucción ITC-MIG correspondiente y normas técnicas de la Empresa Distribuidora.





#### 4. Válvulas enterrables

a) En redes de media presión B y media presión A se instalarán, como mínimo, en los siguientes puntos:

- En línea con las redes de distribución de forma que se aislen tramos de aproximadamente cincuenta (50) abonados domésticos y/o cien (100) metros.
- En las derivaciones de arterias importantes.
- En las entradas y salidas de las estaciones de regulación, aunque éstas ya dispongan de válvulas de aislamiento en su interior.

b) Con carácter general y siempre que sea posible, las válvulas se instalarán en zonas que sean fácilmente localizables y accionables desde el exterior con llaves de accionamiento.

c) Las válvulas, bridas y accesorios de conexión deberán cumplir las prescripciones de la Instrucción ITC-MIG correspondiente y normas técnicas de la Empresa Distribuidora.

#### 5. Acometidas

a) El dimensionado de las acometidas se realizará en base a la presión de la red de distribución de acuerdo con las Normas Técnicas de la Empresa Distribuidora.

b) Los materiales que constituyen la acometida (tubería, accesorios, elementos auxiliares, llave general de acometida y dispositivo aislante deberán cumplir lo dispuesto en la Instrucción ITC-MIG-6.2 y normas técnicas de la Empresa Distribuidora.

#### 6. Estaciones de regulación y/o medida

a) Las estaciones reguladoras que se alimenten de redes de alta presión se ubicarán en terrenos clasificados como "suelo no urbanizable". Las estaciones reguladoras que se alimentan de redes de media presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

b) Las estaciones de regulación de diseñarán de acuerdo con lo dispuesto en las Instrucciones ITC-MIG-7.1 y 7.2 y normas técnicas de la Empresa Distribuidora.

#### 10.A.11.4.- Ejecución y recepción de las instalaciones de gas

##### 1. Control de recepción de materiales

a) Los materiales utilizados en la construcción de las instalaciones de gas cumplirán las prescripciones del presente Capítulo, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en las de normas de referencia.

b) Los materiales y/o equipos de origen industrial llegarán a la obra acompañados de su correspondiente marca de conformidad o certificado de conformidad concedido por un organismo acreditado para ello conforme al R.D. 2200/1995, de 28 de Diciembre, que acredite el cumplimiento de la normas y disposiciones de referencia, realizándose para la recepción una inspección visual de todas las piezas comprobando su acabado superficial y sus características aparentes.

##### 2. Ejecución de las obras

En general en la ejecución de las obras e instalaciones de gas será de aplicación lo dispuesto en la Instrucción ITC-MIG correspondiente y prescripciones, recomendaciones y normas técnicas de la Empresa Distribuidora.

##### 3. Pruebas de recepción de las instalaciones

Previamente, en su caso, a la verificación previa a la puesta en servicio de las instalaciones por la Delegación Provincial de la Consejería de Trabajo y Tecnología de la Junta de Andalucía y a la recepción de las mismas, se procederá a la ejecución de los ensayos y pruebas de las instalaciones construidas, que se realizarán de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción ITC-MIG correspondiente y normas técnicas de la Empresa Distribuidora, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en las citadas normas; y precisándose para ello el concurso del departamento técnico de la Empresa Distribuidora, el Contratista y la Entidad Promotora, cumplimentándose y firmándose la preceptiva acta de aceptación de las instalaciones.

#### 10.A.12. Condiciones específicas de las obras de señalización

##### 10.A.12.1.- Generalidades

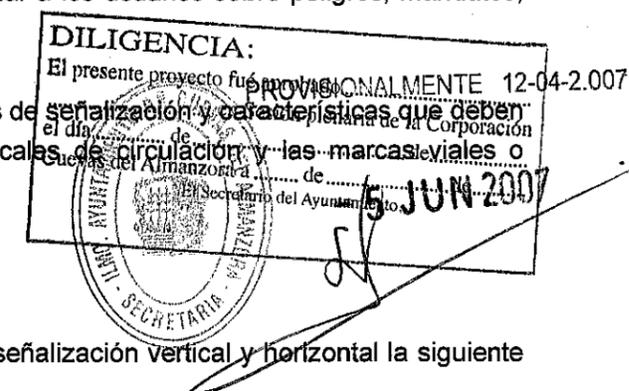
1. La señalización urbana tiene como objetivo informar a los usuarios sobre peligros, mandatos, indicaciones y advertencias en las vías públicas.

2. Se incluyen en este Capítulo los criterios generales de señalización y características que deben cumplir los elementos básicos de las señales verticales de circulación y las marcas viales o señalización horizontal.

##### 10.A.12.2.- Reglamentaciones y normas

Será de aplicación en el proyecto y ejecución de la señalización vertical y horizontal la siguiente normativa:

- Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, texto articulado, Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de Marzo.
- Reglamento General de Circulación, Real Decreto 13/1992, de 17 de Enero.
- Orden Ministerial de 28 de Diciembre de 1999, por la que se aprueba la Instrucción de Carreteras 8.1-IC.- Señalización Vertical.



- Orden Ministerial de 16 de Julio de 1987, por la que se aprueba la Instrucción de Carreteras 8.2IC.- Marcas Viales.
- Catálogo Oficial de Señales Verticales de Circulación y Marcas Viales (Marzo de 1992), de la Dirección General de Trafico del Ministerio de Fomento.
- Recomendaciones para la Señalización Horizontal en Áreas Urbanas, FEMP (1984).
- Recomendaciones para la Señalización Informativa Urbana, AIMPE.
- 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.

#### 10.A.12.3.-Criterios generales de señalización para áreas urbanas

1. En términos generales, puede decirse que, en áreas urbanas, la señalización de advertencia de peligro pierde importancia y sólo se usa de forma excepcional. De ahí que la señalización urbana se dirija fundamentalmente a regular el uso de la vía pública y a proporcionar información sobre destinos.
2. La señalización de áreas urbanas debe concebirse e integrarse como un elemento del paisaje urbano en el proceso general de diseño de la vía pública y no constituir una actividad posterior agregada al mismo.  
La coherencia de conjunto exige coordinación en la localización y diseño de todos los elementos que integran el ambiente urbano (mobiliario, arbolado, semáforos, etc.).
3. La utilización conjunta de señalización horizontal y señalización vertical debe reforzarse en áreas urbanas, debido a la frecuencia con que la congestión circulatoria impide una lectura adecuada de las marcas viales.
4. En áreas urbanas se debe realizar un cuidadoso estudio de las señales necesarias, seleccionando únicamente aquellas que sean imprescindibles.
5. En general se recomienda agrupar en solo mástil varias señales de mensajes similares para concentrar la información. No obstante, la concentración de señales no debe sobrepasar ciertos límites. En concreto se recomienda:
  - No incluir más de tres señales de orientación en un solo poste.
  - No incluir más de dos destinos en cada dirección concreta, excepcionalmente tres.
6. En cuanto a su localización precisa, debe estudiarse la posible confusión que pueda producirse en la escena urbana entre la señalización vial y otros tipos de mensajes (publicidad) o con otros elementos de urbanización (vegetación, etc.). En particular, debe preverse la posible ocultación de la señalización por vehículos estacionados.

7. En los casos de pavimentos realizados mediante baldosas o adoquines, la señalización horizontal no deberá realizarse con pintura, sino mediante cambios de coloración de las baldosas o adoquines.

#### 10.A.12.4.- Señalización específica

1. En todos los puntos en que una vía pase de suelo no urbanizable a suelo urbano desarrollado se colocarán señales de "velocidad máxima" de 50 km/h (R-301), a ambos lados de la vía.
2. Los reductores de velocidad situados en vías locales de acceso no precisarán señalización vertical. Se señalarán sin embargo las siguientes marcas horizontales:

- Los badenes, mediante pintura, con cuadros blancos y negros, que ocupará toda la rampa ascendente del badén, hasta la línea divisoria del mismo.
- Las reducciones de sección o los cambios de alineación en la calzada, mediante las marcas de prohibición de parada, que contornearán los bordes del tramo con sección reducida.

Los reductores de velocidad en vías de distribución, además de las marcas horizontales anteriores, contarán con señalización vertical, colocada a la derecha de la vía, a una distancia de treinta (30) metros antes del mismo.

3. Todas las plataformas reservadas deberán llevar señalización específica tanto vertical como horizontal. Con carácter general, se dispondrá:

- Señalización vertical, que identifique el tipo de usuarios para el que se reserva, en todos los accesos autorizados a plataformas reservadas, separadas físicamente del resto de la circulación.

- Señalización horizontal, que identifique el tipo de usuarios para el que se reserva, en todos los accesos autorizados, y marcas longitudinales que delimiten la banda de circulación reservada en aquellas plataformas integradas en calzadas convencionales o aceras y sin separación física del resto.

4. Todas las intersecciones, tanto en las vías distribuidoras, como en las locales, contarán con pasos de peatones señalizados horizontalmente mediante la "marca de paso de peatones" (M-43).

En general, no se colocarán señales verticales de "peligro paso de peatones" (P-20), salvo que se localicen en vías distribuidoras y no estén integrados en una intersección, en que será obligatoria su disposición.

5. Todas las plazas de estacionamiento situadas sobre la vía pública en vía pública en áreas de nuevo desarrollo deberán ir obligatoriamente señalizadas mediante las marcas viales correspondientes: "en línea" o "en batería". Dichas marcas podrán, no obstante, sustituirse por cambios en el tipo del pavimento, textura y color.

**DILIGENCIA:**  
El presente proyecto se reserva provisionalmente en todos los accesos autorizados, y marcas longitudinales que delimiten la banda de circulación reservada en aquellas plataformas integradas en calzadas convencionales o aceras y sin separación física del resto.  
El Secretario del Ayuntamiento  
12-04-2007

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Segun Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería  
**26 FEB. 2008**  
JUNTA DE ANDALUCIA

Todos los tramos de vía que no cuenten con estacionamiento señalizado junto al bordillo, deberán ir señalizados mediante la señal correspondiente (B-235 a y b) y las marcas de "prohibición de aparcamiento o de parada" (M-7.7 y M-7.8).

6. Con independencia de las recomendaciones sobre la señalización que fuera necesaria por las particulares características de cada caso, se considera obligatoria la señalización de:

- Separación de sentidos, en todas las calzadas bidireccionales, mediante las marcas longitudinales continuas M-2.2 o M-2.3.
- Separación de carriles normales (M-1.1, M-1.2 o M-1.3), en todas las vías con más de un carril por sentido.
- Flechas de dirección o selección de carriles (M-5.1 y M-5.2).
- Detención obligatoria o stop (R-2) y las marcas viales de "línea de detención" (M-4.1) y "stop" (M-6.3 o M-6.4), en todas las calzadas con pérdida de prioridad y en todas las intersecciones sobre vías distribuidoras.
- Ceda el paso (R-1) y las marcas viales de "línea de ceda el paso" (M-4.2) y "ceda el paso" (M-6.5), en todas las glorietas e intersecciones sobre vías distribuidoras, en los puntos de encuentro entre ramales con ángulos inferiores a setenta grados sexagesimales (70°).
- Circulación prohibida (R-100) en todos los posibles accesos a calles peatonales que no cuenten con barreras físicas que impidan la entrada de vehículos.
- Prohibición de acceso (R-101), en todas los posibles accesos en sentido contrario a calles unidireccionales.
- Sentido obligatorio (R-400 a,b,c,d,e), en todas las intersecciones, en que sea de aplicación.

#### 10.A.12.5.- Colocación de la señalización vertical

1. La señalización vertical se dispondrá en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a uno con veinte (1,20) metros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada y se procurará, en cualquier caso, la colocación en grupo de varias de ellas en un único soporte.

2. En aceras y medianas la distancia entre soporte y el bordillo estará comprendida entre treinta (30) y cuarenta (40) centímetros.

3. Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a dos con veinte (2,20) metros.

4. El plano de la señal se dispondrá perpendicular a la dirección de la circulación, al lado derecho de ésta.

#### 10.A.12.6.- Características de los elementos de la señalización

##### 1. Señales y carteles verticales

a) La forma, dimensiones y colores, se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo VI, Sección 1ª del Reglamento General de Circulación, así como en las normas de carreteras Instrucción; 8-1.IC. Señalización vertical y 8-3.IC. Señalización, balizamiento y defensa de obra fijas en vías fuera de poblado, así como en las Recomendaciones para la Señalización Informativa Urbana, de la AIMPE, en lo referente a la señalización informativa.

b) En general los materiales constitutivos de las señales y carteles verticales de circulación cumplirán las prescripciones señaladas en el artículo 701 del Pliego PG-3/75, aprobado por la Orden Ministerial de 28 de Diciembre de 1999.

c) Todas las señales deberán ir pintadas en el reverso de color gris. Asimismo, llevarán la inscripción "Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora" en caracteres negros de cinco (5) centímetros.

d) El material constituyente de las señales será chapa blanca de acero galvanizado y los carteles estarán constituidos por lamas de aluminio.

e) A los materiales retrorreflectantes utilizados en señales y carteles de circulación se le exigirá un "nivel 2" de retrorreflexión.

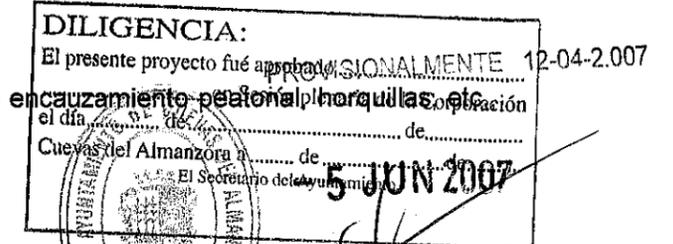
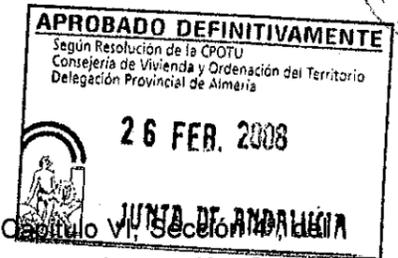
f) Los postes, piezas de anclaje, barandillas, vallas de encauzamiento peatonal, barandillas, etc. serán de chapa o perfil de acero galvanizado.

##### 2. Marcas viales para señalización horizontal

a) La forma, dimensiones y colores, se ajustará a lo dispuesto en las normas de carreteras Instrucción 8-2.IC. Señalización horizontal y 8-3.IC. Señalización, balizamiento y defensa de obra fijas en vías fuera de poblado, así como en las Recomendaciones para la Señalización Horizontal y Vertical en Áreas Urbanas, FEMP (1984).

b) En general los materiales utilizados en la aplicación de las marcas viales para señalización horizontal cumplirán las prescripciones señaladas en el artículo 700 del Pliego PG-3/75, aprobado por la Orden Ministerial de 27 de Diciembre de 1999.

c) En la ejecución de las marcas viales se emplearán pinturas termoplásticas de aplicación en caliente o plásticos en frío de dos componentes, aplicados por pulverización o mediante extrusión o por arrastre, con incorporación de microesferas de vidrio.





#### 10.A.12.7.- Ejecución y recepción de las obras

##### 1. Control de recepción de materiales

a) Los elementos y materiales utilizados en las obras de señalización vertical y horizontal cumplirán las prescripciones del presente Capítulo, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en las normas de referencia.

b) Los materiales y/o equipos de origen industrial llegarán a la obra acompañados de su correspondiente marca de conformidad o certificado de conformidad concedido por un organismo acreditado para ello conforme al R.D. 2200/1995, de 28 de Diciembre, que acredite el cumplimiento de la normas y disposiciones de referencia, realizándose para la recepción una inspección visual de todas las piezas comprobando su acabado superficial y sus características aparentes.

##### 2. Ejecución y control de calidad de las obras

En general, en la ejecución y control de calidad de las obras de señalización será de aplicación dispuesto en los artículos 700 y 701 del Pliego PG-3/75, modificados por la Orden Ministerial de 28 de Diciembre de 1999.

##### 3. Pruebas de recepción de las obras

Previamente a la recepción de las obras de señalización, se procederá por un laboratorio inscrito en el Registro de Entidades Acreditadas de la Junta de Andalucía, a la realización de los ensayos y pruebas necesarias con el fin de determinar sus características esenciales y comprobar, *in situ*, si cumplen las especificaciones mínimas establecidas en los artículos 700 y 701 del Pliego PG-3/75, precisándose para ello el concurso de los Servicios Técnicos Municipales, conjuntamente con el Contratista y la Entidad Promotora.

#### 10.A.13.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS OBRAS DE JARDINERÍA Y TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES NO PAVIMENTADOS

##### 10.A.13.1.- Generalidades

1. Las instrucciones recomendaciones contenidas en el presenta Capítulo limitan su ámbito normativo a los suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables del PGOU, siendo de aplicación en estos últimos cuando se proceda a redactar el planeamiento de desarrollo y los correspondientes Proyectos de Urbanización.

2. Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en los correspondientes instrumentos de planeamiento; en sus instalaciones, a las Normas Específicas sobre Normalización de Elementos Constructivos; y en su ejecución, a las condiciones recogidas en esta Ordenanza, y con sometimiento a la supervisión y dirección técnica de los servicios municipales correspondientes.

Las alteraciones de los elementos y su soporte natural, inherente a todo proceso urbanizador, no hace incompatible que las nuevas zonas verdes mantengan aquellos elementos naturales como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas ecológicas de la zona, que servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.

3. Cuevas del Almanzora, pretende ser una ciudad medio-ambientalmente sostenible, con un desarrollo sostenible y por tanto una jardinería sostenible. Y es en este marco, la sostenibilidad, donde se ubica esta normativa.

Las zonas verdes deben entenderse como ecosistemas abiertos con capacidad para desarrollar unas productividades bruta y neta, susceptibles de ser valorados dentro de una estrategia de predicción de impactos ambientales y como herramientas en sí mismas de la gestión de una sostenibilidad superior como es la ciudad. Se aplicarán los siguientes criterios:

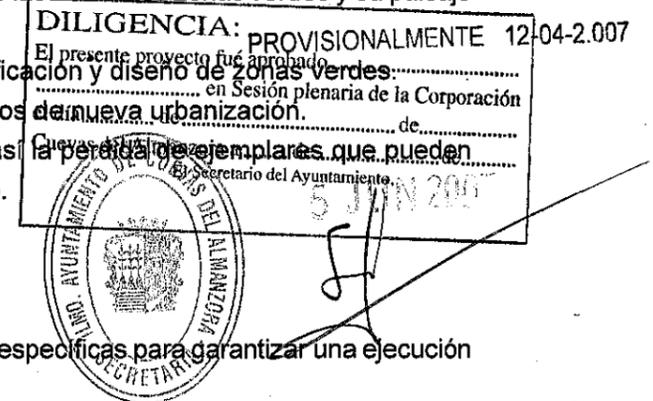
##### a) En relación con el diseño y planificación

- Compensar y equilibrar la distribución de los sistemas verdes.
- Consolidar los sistemas verdes como elementos de integración social, cultural y estructural.
- Mejora de la calidad formal, visual y ambiental.
- Creación de una red de interconexión (malla verde) entre las diferentes zonas verdes y su paisaje de entorno.
- Incorporación de criterios conservacionistas en la planificación y diseño de zonas verdes.
- Incorporar la planificación de zona verde en los proyectos de nueva urbanización.
- Integrar en el proyecto el arbolado existente evitando así la pérdida de ejemplares que pueden tener gran valor ecológico, cultural, histórico o paisajístico.

##### b) En relación con la ejecución y plantación

Aplicación de normas tecnológicas y pliego de condiciones específicas para garantizar una ejecución de calidad y buenas prácticas medioambientales.

- Se respetarán todos los elementos vegetales a que se hace referencia en el apartado anterior.
- Para las nuevas plantaciones se elegirán especies vegetales adaptadas ecológica y funcionalmente a las condiciones de Cuevas del Almanzora para evitar gastos excesivos en su mantenimiento.
- No se utilizaran especies que no cumplan las Directrices Comunitarias y sus normas de desarrollo en materia fitosanitaria.
- Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan resultar afectados. Su tamaño y sistema radicular deberá ser el adecuado para un desarrollo óptimo del vegetal, sin desequilibrios fisiológicos que provoquen enfermedades en el mismo.



Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se elegirán aquellas que no puedan producir por su tamaño ó porte una pérdida de iluminación ó soleamiento en aquéllas, daños en la infraestructuras ó levantamiento de pavimentos y/o aceras.

Preferentemente, las plantaciones deberán realizarse en el momento del año más favorable; y/o en su defecto, el material vegetal deberá presentar las características de preparación en función del estado vegetativo en que se encuentre. Los cuidados post-plantación deberán ser los adecuados al condicionante anterior.

c) En relación con la gestión y conservación de zonas verdes

Elaboración y establecimiento de normas básicas para la conservación de zonas verdes.

Utilización de sistemas de mantenimiento eficaz económica y ecológicamente.

Desarrollar modelos óptimos de aprovechamiento y gestión de elementos del sistema verde.

Gestión racional de los residuos vegetales de las zonas verdes.

4. En cualquier caso, los promotores podrán formular consultas a los Servicios Municipales relacionados con la implantación de espacios ajardinados.

5. Las redes de servicios (semafórica, eléctricas, telefónicas, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas, preferentemente por zonas de andén y paseo. Debiendo, en su caso, adoptar las medidas oportunas en orden a la protección del sistema radicular del arbolado.

6. Se entenderá por mejora aquella sustitución de elementos vegetales o inertes por otros de similares características, pertenezcan o no al mismo tipo ó clase taxonómica y que no supongan alteración ó introducción de elementos de categoría radicalmente distinta a la preexistente, ó que puedan modificar la estructura, trazado ó diseño del espacio ajardinado, total ó parcialmente, ó de alguna de sus composiciones clave.

7. Toda nueva plantación viaria, atenderá en su realización agronómica las Directrices Técnicas Municipales a tal efecto existentes; la selección, presentación, tamaño y época en que se realice debe contar con la supervisión previa de los Servicios Técnicos Municipales. Asimismo se contemplarán cuantas medidas de seguridad y permisos sean preceptivos para la realización de trabajos en la vía pública.

8. La conservación comprende tanto el mantenimiento de los elementos vegetales como el conjunto de actuaciones y normas destinadas a evitar su degradación e incrementar sus posibilidades de óptimo desarrollo, así como la periódica reposición y renovación de las plantas y elementos inertes.

Los elementos vegetales son seres vivos, por lo que existe una diferencia radical respecto al resto de elementos urbanos en lo relativo a su mantenimiento. El mantenimiento de las agrupaciones de plantas o arbolado no puede estar sometido a cambios de planeamiento sin amplio período

transitorio, paralizaciones más o menos duraderas o cambios bruscos de las condiciones o métodos de cultivo, es decir, se trata de un mantenimiento inaplazable y que ha de ser contemplado con independencia de los cambios que hubiere en la concepción administrativa o urbanística, y gestionados con vistas a muy largos plazos de tiempo.

9. Las superficies cultivadas y alcorques se acolcharán con gravas de granulometría definida y homogénea y triturados de cortezas para disminuir la evaporación directa estival, salvo en los casos de cultivos intensivos (planta de flor, etc.). Por igual motivo se plantarán especies tapizantes y cubridoras en los suelos bajo las copas de los árboles en zonas de arbolado viario no pavimentadas. Así mismo, se dejará la cobertura de hojas invernales para limitar la evaporación, siempre que sea posible.

#### 10.A.13.2.- Criterios generales de ajardinamiento y arbolado

1. Criterios generales de diseño

a) Como norma general todos los instrumentos de planeamiento y los Proyectos de Urbanización que afecten ó incluyan el diseño de vía pública contendrán el diseño de jardinería y arbolado y cumplirá los mínimos establecidos en la presente Ordenanza.

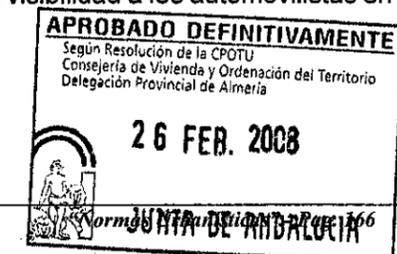
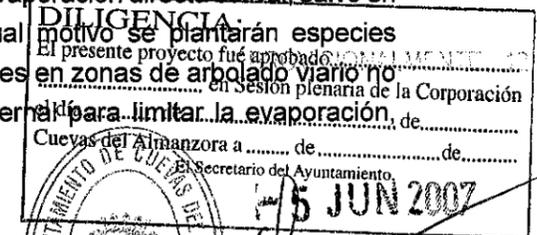
b) El proyecto de arbolado en un área urbana debe concebirse globalmente y articularse en su entorno, contribuyendo a dar expresión a la estructura urbana y creando una verdadera trama verde en la ciudad.

c) El ajardinamiento de la vía pública se realizará mediante árboles, arbustos, vivaces y tapizantes, pero minimizando el uso del césped y flores, que se utilizarán únicamente en lugares muy frecuentados por población, por el cuidado que precisan.

d) En las isletas del viario en las zonas centrales, los arbustos se pueden utilizar agrupados, dada su facilidad para adaptarse a variadas formas y su aspecto ornamental, siempre que ello no implique la disminución de la visibilidad, tanto para los conductores como para los viandantes.

e) Las cubiertas vegetales mediante pequeños arbustos y tapizantes se pueden utilizar para acentuar la separación entre calzadas ó bandas de circulación, sobre medianas ó en los bordes de las aceras. También, se emplean bajo los árboles, lugar en el que pueden, en áreas centrales, utilizarse arbustos de porte bajo.

f) Debe evitarse las plantaciones de árboles que interfiera perspectivas y vistas de interés, oculten monumentos y elementos ornamentales simbólicos ó reduzcan la visibilidad a los automovilistas en las intersecciones, glorietas, etc.







personas. Será imprescindible, en cualquier caso, que los setos no disminuyan la visibilidad necesaria, tanto a peatones, como a conductores.

6. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, ó 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 cincuenta (50) centímetros. Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

7. Los proyectos deberán prever el sistema de riego del arbolado y jardinería tendiéndose a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de distribución de agua potable, recomendándose:

- Reducir las necesidades de agua, utilizando especies xerófilas y con poca demanda hídrica.
- Preparación de las hileras de arbolado para el riego por gravedad a través de regueras y allí donde la pendiente lo permita.
- Prever difusores, goteos, tubos porosos ó similares que minimicen el consumo de agua.

8. No podrán trasplantarse árboles encima de canalizaciones de servicio.

9. Las plantaciones en la vía pública de nueva creación se realizarán con plantones ya formados, que proporcionan sombra desde el primer año.

Los hoyos de plantación tendrán una profundidad mínima de uno con veinte (1,20) metros y preferiblemente de uno con cincuenta (1,50) metros.

Como tratamiento del suelo, en parterres destinados a plantar árboles, se utilizará tierra suelta con aporte mezclado, de entre un tres (3) y un cinco (5) por ciento en volumen de materia orgánica.

#### 10.A.13.4.- Criterios generales para la selección de especies

##### 1. Criterios generales

a) Se deberá escoger entre la flora autóctona y la que esté adaptada a las condiciones del medio urbano. Se contemplará el empleo de un mínimo del cincuenta por ciento (50 %) de especies de flora autóctona.

b) En general se recomienda utilizar:

- En vías públicas de escasa frecuencia peatonal y fuerte presencia de tráfico motorizado, especies persistentes ó perennes.
- En calles con mayor frecuencia peatonal y elevada intensidad de vehículos, alternar especies

persistentes y caducifolias.

- En calles locales, especies caducifolias.

c) Se recomienda limitar el uso de especies de conservación onerosa y favorecer el desarrollo de comunidades vegetales autorenovables, adaptadas a las características del terreno, que no requieran frecuentes labores de conservación.

##### 2. Especies en calles

a) Como árboles de alineación, son recomendables las especies de forma regular, tronco principal recto ó que se bifurque a cierta altura, permitiendo el paso por debajo, cuyas raíces no destruyan pavimentos, toleren la escasez de agua, la contaminación urbana, la escasez de sol, tengan un periodo de vida medio ó largo, sean resistentes a las enfermedades, admitan poda suave y no produzcan patologías en los viandantes por alergias respiratorias.

b) En alineaciones, se recomienda la combinación de árboles caducos y persistentes, de forma que se disminuya la sombra en invierno pero sin perder la belleza visual del arbolado.

c) En calles estrechas, deben utilizarse como arbolado de alineación especies de altura, diámetro de copa y troncos pequeños, hojas pequeñas y pocas raíces ó que necesiten escaso suelo.

d) En general, en aceras anchas y bulevares, se recomiendan árboles que actúen como elementos de sombra en verano, para lo cual deberán tener diámetro grande, copa ancha, permitir el paso por debajo y dar sombra media ó densa.

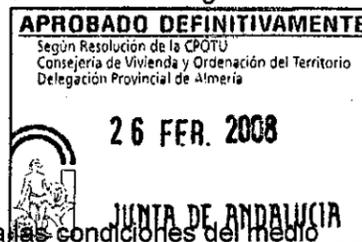
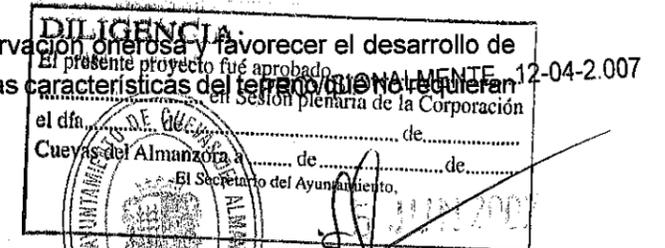
##### 3. Especies para plazas y ámbitos ajardinados

a) En plazas, individuos de especies de interés por la expresividad plástica de su estructura externa, que actúen como hitos de referencia visual e identifiquen el lugar.

b) Especies que permitan enmarcar y delimitar áreas estanciales ajardinadas, como arbustos de altura y anchura pequeña, forma regular y que admitan poda de regularización.

c) Especies persistentes de pie bajo, que no permitan el paso, densas en estructura y ramaje, de altura variable pero anchura pequeña y que admitan poda, para crear perímetros de cerramiento en vías de tráfico intenso.

d) Árboles preferentemente de hoja persistente, de forma no esférica, de altura grande ó mediana, de hojas pequeñas ó medianas, de colores oscuros, que admitan poda ligera y que no tengan frutos vistosos, como fondo para enmarcar elementos y esculturas urbanas.



e) Árboles de copa ancha, forma redondeada, uniformes, que permitan el paso por debajo y la visión del elemento, persistentes, de sombra media y uniforme de hojas no muy grandes y de color oscuro, si se pretende una cubierta marco.

f) Árboles comunes, de altura grande y diámetro pequeño. Es decir formas alargadas y uniformes de porte bajo, en el caso de caducifolios de estructura ascendente, para enmarcar elementos arquitectónicos.

#### 4. Especies para acompañamiento de viario

a) En acompañamiento del viario, se recomienda efectuar la plantación mediante semillas y plántulas de especies de crecimiento rápido, preferentemente autóctonas y en su defecto naturalizadas, en disposiciones apretadas que permitan formar unas masas arboladas en el mínimo tiempo posible.

b) En isletas y otros elementos de canalización de tráfico se recomienda la utilización de especies adecuadas para formar setos bajos, que admiten una fuerte poda, y de crecimiento lento.

c) Para fijar los suelos en los taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes que desarrollen sistemas radiculares muy tupidos que afiancen la tierra.

d) En cualquier caso, se utilizarán, preferentemente, especies de flora forestal ibérica, que se seleccionarán teniendo en cuenta las condiciones topográficas y de humedad del terreno.

#### 10.A.13.5.- Condiciones de protección del arbolado

1. En cualquier actuación cuya zona de obras ó paso de vehículos esté próxima a algún árbol ó plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles ó plantaciones.

2. Se protegerán todos los elementos vegetales ó de mobiliario que se encuentren a menos de dos (2) metros del radio de acción de las obras ó de la circulación ó emplazamientos de vehículos y maquinaria.

3. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y a una altura no inferior a tres (3) metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres ó cualquier otra protección eficaz, sin contacto directo con la corteza para evitar daños, y que se retirará una vez terminada la obra.

Si el Ayuntamiento lo considera oportuno, antes de realizar las obras y con cargo al interesado, los árboles y plantaciones afectadas se trasladarán al lugar que se determine.

4. Cuando se abran hoyos ó zanjas próximas a las plantaciones de arbolado, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco (5) veces el diámetro del árbol a la altura normal, uno con veinte (1,20) metros y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a cincuenta (50) centímetros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de la presente Ordenanza, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes Servicios Municipales antes de comenzar las excavaciones.

5. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a cinco (5) centímetros, estas deberán cortarse dejando cortes limpios y lisos.

6. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal y los árboles, en todo caso se protegerán tal y como se ha indicado en el apartado 3 del presente artículo.

7. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones ó cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque ó cercanías de este y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., ó cualquier fin que no sea específico del arbolado.

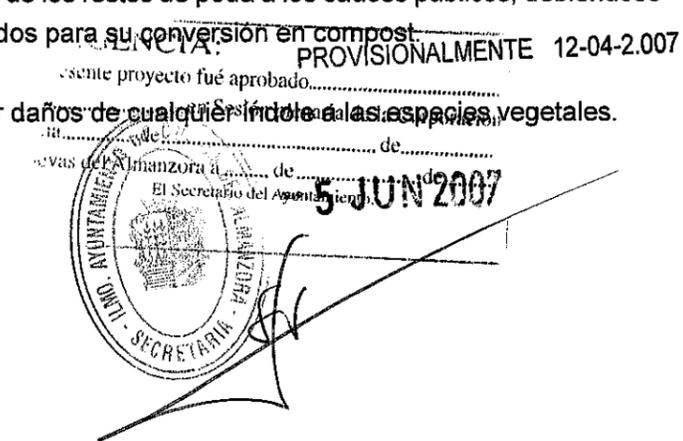
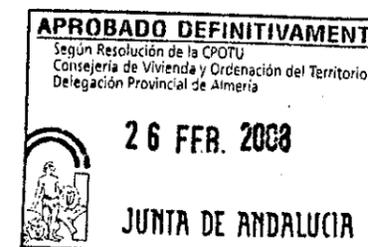
8. Cuando por daños ocasionados a un árbol ó por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto ó fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo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

9. Se prohíbe especialmente las talas y trasplantes de arboleda privada sin la concesión de la preceptiva licencia municipal.

10. Los trabajos de poda sobre especies autóctonas y/o forestales deberán contar con la preceptiva licencia municipal.

11. Se prohíbe terminantemente el vertido de los restos de poda a los cauces públicos, debiéndose poner a disposición de Gestores Autorizados para su conversión en compost.

12. Se prohíbe terminantemente el causar daños de cualquier índole a las especies vegetales.



#### 10.A. 14. Condiciones específicas de los elementos de equipamiento y mobiliario urbano

##### 10.A.14.1.- Definición y tipos

1. A los efectos de la presente Ordenanza se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario.

2. Se considera elementos de mobiliario urbano:

- Bancos, sillas y otros elementos para sentarse.
- Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
- Papeleras y contenedores para basura y reciclaje.
- Teléfonos.
- Bolardos y otros cerramientos en áreas peatonales.
- Quioscos.
- Alcorques y protectores de arbolado y áreas ajardinadas.
- Buzones.
- Jardineras.
- Barandillas, defensas, talanqueras, cerramientos y protecciones.
- Estacionamientos y soportes para bicicletas.
- Juegos infantiles.
- Porta carteles y soportes de publicidad.
- Fuentes.
- Evacuadores caninos.
- Elementos para facilitar el deporte.
- Planos de la ciudad.

##### 10.A.14.2.- Reglamentaciones y normas

Los elementos de equipamiento y mobiliario urbano deberán proyectarse e instalarse de acuerdo con la siguiente normativa:

- 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.
- Decreto 127/2001, de 5 de Junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

##### 10.A.14.3.- Criterios de disposición del mobiliario urbano

###### 1. Criterios generales

a) Los elementos que den información simultánea a peatones y ocupantes de vehículos deben situarse en puntos visibles para ambos.

b) Los contenedores para el reciclaje y los buzones, normalmente orientados a usuarios peatonales, deben disponerse de forma que sean igualmente accesibles directamente desde los vehículos, para lo cual deberán disponerse en lugares adecuados debidamente acondicionados.

c) Determinados elementos de mobiliario deben concentrarse en los puntos de máxima frecuentación, peatonal o rodada, como las papeleras, teléfonos, fuentes, asientos, quioscos, etc.

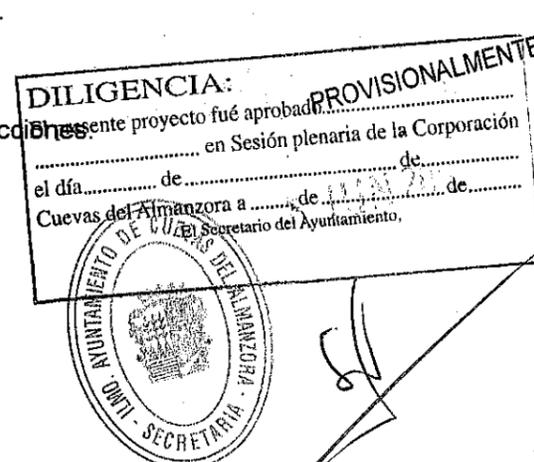
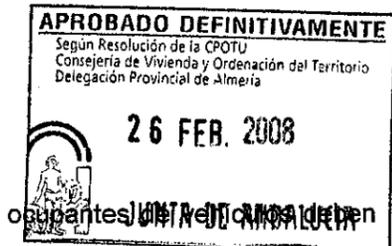
d) Otros, como los contenedores de reciclaje, los buzones, etc., además de instalarse en lugares de máxima accesibilidad y frecuentación, deben tratar de localizarse homogéneamente en la ciudad, de forma a proporcionar la máxima cobertura, incluyendo en su radio de acción a la mayor parte de las viviendas y de las empresas potencialmente usuarias de los mismos, ya que constituyen un acondicionamiento necesario para el uso social de la vía pública.

e) La localización de algunos elementos de mobiliario urbano, como bolardos, barandillas, paradas de autobús, etc., depende de la configuración de la vía pública o de la existencia de ciertos elementos viarios y solo se justifican en relación a estos.

f) Algunos elementos de mobiliario reclaman una localización contigua y coordinada, lo que, en definitiva, requiere un diseño específico e integral del acondicionamiento de ciertas áreas públicas, en particular, las áreas estacionales. En este sentido, se recomienda que cuando se propongan muebles para sentarse se acompañen de mobiliario complementario, como jardineras, papeleras, mesas, fuentes, teléfonos, etc., así como arbolado.

g) En la disposición del mobiliario urbano, sobre todo del destinado a la estancia de personas (asientos, mesas, etc.), deben tratar de optimizarse las condiciones de soleamiento, orientación, protección frente al viento y al lluvia. La búsqueda de las mejores condiciones climáticas y ambientales recomienda una gran flexibilidad en la localización del mobiliario urbano, evitando las configuraciones puramente formalistas que impidan la optimización citada.

h) En cualquier caso, deben evitarse que una excesiva proliferación del mobiliario o su desordenada disposición perturben la circulación peatonal, dificulten la visibilidad o incidan negativamente en el paisaje urbano del entorno, atendiendo a las medidas y condiciones del artículo 14 del Decreto 72/1992 sobre Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.



i) Las áreas de juego deberán localizarse debidamente separadas del tráfico rodado y serán accesibles a los menores con discapacidad, atendiendo a las condiciones señaladas en el Decreto 127/2001, de 5 de Junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

j) Los elementos de juego integrantes de los parques infantiles deberán tener unas dimensiones adecuadas a los menores para cuyo uso estén destinados y deberán cumplir las especificaciones técnicas de las Normas UNE-EN 1.176 y UNE-EN 147.101.

k) La instalación de los elementos de mobiliario urbano deberá prever, cuando fuera necesario, las oportunas acometidas de agua, saneamiento, electricidad, etc., ajustándose a las normas específicas que regulan cada actividad y a las disposiciones que le sean de aplicación.

l) Estas acometidas deberán ser subterráneas, y se conectarán a las redes generales de servicios.

## 2. Criterios específicos

a) Se dispondrán barandillas en todos los lugares en que un área peatonal se sitúe elevada sobre la calzada u otra superficie en más de cuarenta (40) centímetros.

b) En todos los puntos de encuentro de sendas peatonales y ciclistas con calzadas de circulación rodada, se dispondrán bolardos.

c) Todo árbol incluido en espacios peatonales pavimentados deberá ir provisto de su correspondiente alcorque, de acuerdo con los modelos previstos en la Normalización de Elementos Constructivos (NEC).

d) Los elementos de juego integrantes de los parques infantiles deberán tener unas dimensiones adecuadas a los menores para cuyo uso estén destinados y deberán cumplir las especificaciones técnicas de las Normas UNE-EN 1.176 y UNE-EN 147.101.

e) Los Proyectos de Urbanización deberán garantizar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos de los siguiente elementos de mobiliario urbano:

Papeleras: una por cada setenta y cinco - ciento veinticinco (75/125) metros de vía pública a la que den frente edificios, equipamientos y espacios ajardinados.

Asientos: uno por cada diez - veinte (10/20) viviendas o por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de edificación no residencial.

En áreas estacionales un asiento por cada cien - doscientos (100/200) metros cuadrados de superficie y uno por cada treinta - cincuenta (30/50) metros de longitud de acera.

## 10.A.14.4.- Definición, diseño y localización del mobiliario urbano

1. La definición del diseño y localización del mobiliario urbano se realizará en los instrumentos de planeamiento de desarrollo urbanístico y en los Proyectos de Urbanización, de acuerdo a los modelos y características previstos en la Normalización de Elementos Constructivos (NEC).

2. Los planes de desarrollo urbanístico deberán en este sentido incluir entre sus cálculos una estimación de la frecuencia de cada uno de los elementos de la vía pública comprendida en su ámbito y, al menos, establecer los criterios mediante los cuales se procederá a asignar y localizar los elementos de mobiliario urbano en cada tramo o sección.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán concretar justificadamente la cantidad, localización y diseño de cada uno de los elementos de mobiliario previstos en los planes de desarrollo urbanístico.

4. En relación con la ubicación y número de contenedores para la recogida de RSU se tendrá en cuenta lo siguiente:

Se reservará un espacio de 1,5 x 2 metros por cada 30 viviendas o fracción (máximo 125 habitantes) para la ubicación de un contenedor de 1.100 litros según Norma UNE-EN 840 para la fracción orgánica de RSU, a una distancia máxima de 75 metros a los portales.

Se reservará un espacio de 1,5 x 2 metros por cada 60 viviendas o fracción (máximo 250 habitantes) para la ubicación de un contenedor de 1.100 litros según Norma UNE-EN 840 para la fracción de envases ligeros de RSU, a una distancia máxima de 150 metros a los portales.

Se reservará un espacio de 1,5 x 2 metros por cada 120 viviendas o fracción (máximo 500 habitantes) para la ubicación de un contenedor de 3.000 litros para la fracción de papel y cartón de RSU, a una distancia máxima de 150 metros a los portales.

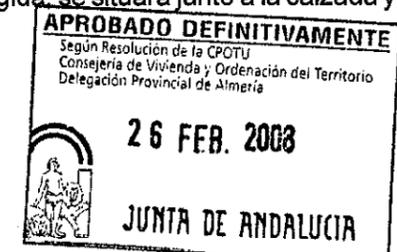
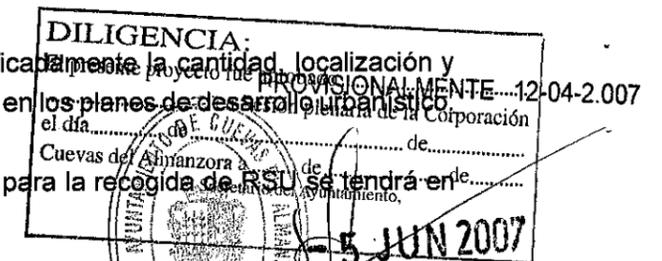
Se reservará un espacio de 2 x 2 metros por cada 120 viviendas o fracción (máximo 500 habitantes) para la ubicación de un contenedor tipo iglú de 2.600 litros para la fracción de vidrio de RSU, a una distancia máxima de 150 metros a los portales.

El espacio reservado será accesible para los vehículos de recogida, se situará junto a la calzada y en zona no computable como aparcamiento.

## 10.A.15. Recogida neumática de residuos urbanos

### 10.A.15.1.- Sistema de recogida neumática

El Ayuntamiento podrá establecer en determinadas áreas de la ciudad que la recogida de residuos urbanos domiciliarios y asimilados se realice mediante sistemas neumáticos.





#### 10.A.15.2.- Recogida neumática

1. En las áreas o zonas donde se establezca el sistema de recogida neumática, los buzones o puntos de vertido podrán ubicarse en el interior de los edificios o en la vía pública.
2. Como regla general, la recogida neumática en la vía pública se instalará en zonas de la ciudad con edificación consolidada, mientras que en las edificaciones de nueva construcción se instalará en el interior de los inmuebles.
3. La implantación de la recogida neumática de residuos urbanos domiciliarios mediante redes interiores en los edificios podrá coexistir con redes de buzones en la vía pública que den servicio a las edificaciones ya consolidadas.

#### 10.A.15.3.- Instalaciones internas

1. Será exigible a los promotores o propietarios de edificaciones de nueva construcción en zonas definidas por el Ayuntamiento como de recogida neumática, la instalación de sistemas internos de recogida con capacidad suficiente para el número de viviendas que pretenda construir.

El diseño de la instalación debe contemplar, al menos, la recogida selectiva de los residuos orgánicos y envases ligeros.

2. Las instalaciones internas deberán garantizar la calidad y fiabilidad del equipamiento. A estos efectos, deberán someterse a las homologaciones, controles e inspecciones por parte del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, debiendo facilitar el acceso libre a las instalaciones internas.
3. Los buzones internos o compuertas de vertido deberán estar perfectamente identificados para su correcta utilización, pudiendo adoptar el código de colores amarillo (envases domésticos ligeros), gris (materia orgánica y resto) y azul (papel-cartón), o mediante señalizaciones que no dejen lugar a dudas sobre su correcto uso.

#### 10.A.15.4.- Buzones exteriores

1. En las zonas donde se establezca la recogida neumática con buzones o compuertas de vertido en la vía pública, el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora establecerá el número de buzones necesarios y los puntos de ubicación, respetando, en la medida de lo posible, las sugerencias de los usuarios afectados.

2. La recogida neumática en la vía pública tendrá carácter de selectiva, implantándose al menos los buzones de color gris (orgánicos y restos de residuos domiciliarios) y amarillo (envases ligeros de carácter domésticos).

También podrán instalarse buzones de color azul para el depósito de papel y cartón.

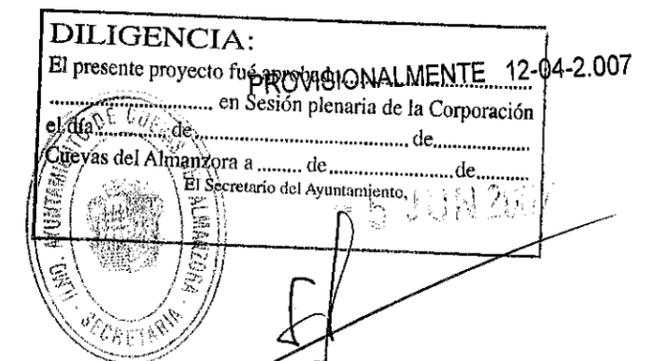
3. El Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora será la responsable del mantenimiento de todos los elementos que integren el sistema de recogida neumática instalados en la vía pública.

#### 10.A.15.5.- Contenedores para recogida selectiva

En las áreas donde esté implantada la recogida neumática de residuos urbanos domiciliarios y asimilados, podrán instalarse contenedores de área de aportación para la recogida selectiva de vidrio y, en su caso, de papel y cartón.

#### 10.A.15.6.- Contenedores, Depósito.

Se deberá garantizar dentro de la parcela una habitación, registrable por el servicio de Recogida de Basura, para la instalación y depósito de Contenedores cuando la Promoción supere los veinte (20) metros de fachada y 15 viviendas.



## **10.B.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

### **10.B.0.- Aplicación**

#### **Disposición final**

La presente Ordenanza entrará en vigor en la forma prevista en el art. 70.2 en relación con el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, o disposiciones que la complementen o sustituyan. Garantizándose la Eficacia, Entrada en Vigor y Vigencia con la Aprobación Definitiva mediante la Publicación y Publicidad integra del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, de acuerdo con el art. 34, y 40 y 41 LOUA, que determina el comienzo de la eficacia y ejecutividad de la presente Disposición de Carácter General.

#### **Disposición transitoria**

Los proyectos de urbanización que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza continuarán su tramitación de acuerdo con el régimen vigente en la fecha en que se presentaron en este Ayuntamiento.

### **10.B.1.- Concepto.**

1. Será considerado Proyecto de Urbanización todo proyecto de obras que tenga por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento, no considerándose como tales los proyectos de obras ordinarios a los que, por tanto, no resulta de aplicación la presente ordenanza.

2. Su régimen será el previsto en los arts. 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el planeamiento y demás normativa de pertinente aplicación.

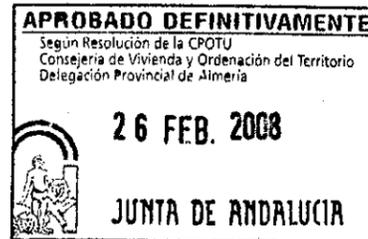
### **10.B. 2.- Documentación de los Proyectos de Urbanización.**

Para proceder a la tramitación de un Proyecto de Urbanización se deberá presentar en el Registro General del Ayuntamiento / Punto de Atención al Ciudadano la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por el promotor, indicando los datos de identificación del mismo, y por el técnico director de las obras, aceptando la dirección de las mismas.

- Justificante del abono de las Tasas.

- Proyecto de Urbanización por duplicado que comprenda la documentación recogida en este



artículo y Anexo, de la presente ordenanza, los cuales se habrán de presentar en separatas correspondientes a cada uno de los apartados indicados en el artículo 2 e) de la presente ordenanza. En caso de que dicho Proyecto haya de ser informado por alguna Administración Sectorial deberá presentarse un ejemplar mas de éste.

- En el caso de los Proyectos de Urbanización de iniciativa privada que desarrollen planeamiento parcial se deberá aportar garantía equivalente al 10% del coste de las obras, según el presupuesto del Proyecto, si ésta no hubiese sido constituida anteriormente. En todo caso dicha garantía alcanzará el cien por cien del coste de la urbanización y edificación, se actúe o no mediante unidades de ejecución y en cualquier clase de suelo. Las garantías responderán al cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Las garantías se devolverán o cancelarán cuando las obras de urbanización sean recepcionadas definitivamente y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración. Se regularán de acuerdo con el art. 5 de la presente Ordenanza.

l) Los Proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

En tanto no se disponga reglamentariamente un régimen específico de documentación del proyecto de urbanización, para su tramitación en este Ayuntamiento se deberá incorporar la siguiente documentación:

#### **1. Memoria justificativa y descriptiva.**

Contendrá una descripción pormenorizada de las obras y soluciones contempladas en el proyecto, y sustancialmente los siguientes aspectos:

a) Objeto, promotor y redactor.

b) Planeamiento que se ejecuta.

c) Estado actual de los terrenos.

d) Infraestructuras existentes.

e) Descripción y justificación de la solución adoptada, con expresión de todas las superficies resultantes y de los siguientes aspectos:

— Red viaria.

— Red de saneamiento.

— Red de abastecimiento y distribución de agua potable.



- Suministro de energía eléctrica con situación y características de los transformadores y de la red.
- Telefonía.
- Alumbrado público.
- Red de distribución de gas, en su caso.
- Obras de fábrica, en su caso.
- Zonas verdes y espacios libres en general.
- Jardinería y mobiliario urbano debidamente homologados
- Señalización, horizontal y vertical, debidamente homologada.

f) Delimitación de las fases de ejecución, en su caso.

g) Plazos parciales y plazo total de ejecución de la obra.

h) Resumen de presupuesto.

## 2. Planos.

De información, como mínimo los siguientes:

- a) Situación en el municipio.
- b) Relación con la estructura urbana del entorno.
- c) Levantamiento topográfico.
- d) Estructura de propiedad con referencias catastrales y registrales.
- e) Estado actual de los terrenos.
- f) Infraestructuras existentes.
- g) Superposición del estado actual y del proyectado.
- h) Plano de ordenación, calificación y alineaciones del planeamiento que se ejecuta.

De ejecución, como mínimo los siguientes:

- i) Replanteo (Plano detallado, estableciendo el origen de replanteo y todas las cotas necesarias con relación a elementos edificados de la estructura urbana próxima, sobre todo en el caso de plantearse la prolongación de viarios existentes).

j) Red viaria, planta con rasantes y perfiles.

k) Saneamiento, planta y perfiles longitudinales.

l) Abastecimiento de agua.

m) Energía eléctrica.

n) Alumbrado público.

o) Telefonía y otras telecomunicaciones.

p) Zonas verdes y espacios libres, planta, rasantes y perfiles.

q) Jardinería y red de riego.

r) Mobiliario urbano y señalización, horizontal y vertical.

s) Detalles constructivos necesarios.

Las escalas a utilizar serán las precisas en cada caso, para definir las obras, en cada tipo de plano.

3. Pliegos de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas PROVISIONALMENTE 12-04-2007

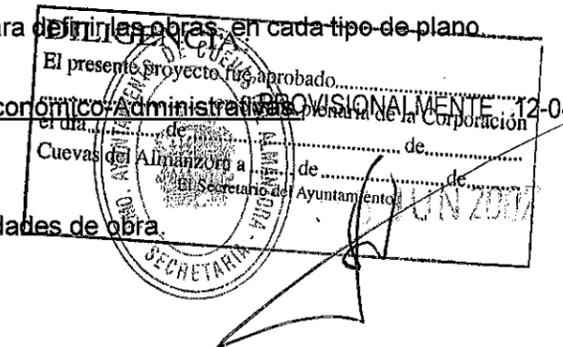
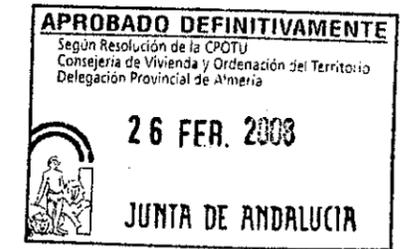
4. Mediciones y presupuesto.

Incluirán los precios descompuestos de las diversas unidades de obra.

5. Estudio de seguridad y salud.

Lo que se hace público para general conocimiento, mediante la Publicación Integra del PGOU, de acuerdo con el art. 40 y 41 LOUA.

Contra dicho acuerdo los interesados podrán interponer en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de esta publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Granada del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículos 10.1.b y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.



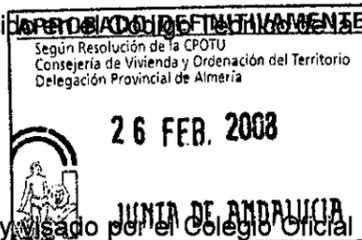


II) No será necesaria la formulación del Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

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

IV) Todos los Proyectos 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.

V) Todos los Proyectos de Urbanización se adecuarán a lo establecido en el Decreto de Edificación RD 314/06 17 marzo.



### 10.B.3.- Tramitación.

1. El Proyecto de Urbanización, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial respectivo, se presentará en el Ayuntamiento por duplicado, acompañando a la solicitud del promotor para su trámite junto con el documento acreditativo de la dirección técnica de las obras visado por los colegios oficiales correspondientes.

2. El contenido del proyecto será, como mínimo, el que figura en el apartado anterior de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que una vez presentado se requiera la aportación de otros documentos que se estimen necesarios por los servicios técnicos municipales.

3. Con el Proyecto deberá acompañar el solicitante el correspondiente informe sectorial de los órganos correspondientes de otras Administraciones -en el caso de que las obras proyectadas afecten a materias que requieran dicho informe- e informe de las compañías suministradoras, tanto de naturaleza Pública, como Privada. Si el informe sectorial fuera preceptivo, y no lo aportara el solicitante, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, subsane dicha deficiencia en el plazo de 10 días hábiles, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución.

4. En el supuesto de que el Proyecto de Urbanización, por razón de su objeto, estuviese incluido en alguno de los anexos de la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental de Andalucía, el contenido del mismo se extenderá, además, a la documentación exigida por los reglamentos de desarrollo de la misma y se seguirán los trámites adicionales previstos en éstos.

5. En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización se refiera a núcleos de población ya

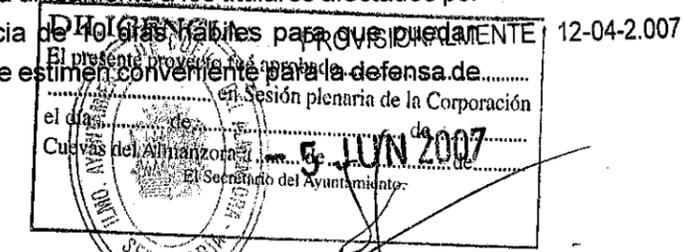
existentes, se seguirán las reglas de tramitación adicionales a las incluidas en los apartados anteriores:

a) Una vez comprobada la corrección formal de la documentación aportada, se abrirá un trámite de información pública durante un plazo de 20 días hábiles, que se llevará a cabo mediante publicación de un anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería y comunicación de la apertura y duración de dicho trámite dirigida a cuantos titulares de derechos e intereses pudieran resultar afectados, y que figuren como tales en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. En el supuesto de que la identidad de dichos titulares no sea coincidente en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, sólo se dirigirá la comunicación al que figure como tal en el Registro y al domicilio que conste en el mismo.

b) Una vez finalizado el trámite de información pública y si se hubiesen formulado alegaciones, se emitirá informe por los servicios técnicos y jurídicos municipales, así como por otras Administraciones y compañías suministradoras, si éstos resultasen convenientes para la adecuada contestación de aquéllas.

c) Si como consecuencia del contenido de dichos informes fuera necesaria la modificación del Proyecto de Urbanización, se requerirá al solicitante para que en el plazo máximo de un mes aporte la documentación necesaria.

d) Una vez presentada dicha documentación se concederá únicamente a los titulares afectados por el contenido de dicha modificación un plazo de audiencia de 10 días hábiles para que puedan formular las alegaciones y presentar la documentación que estimen conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.



### 10.B.4. Resolución del expediente.

1. El proyecto completo, junto con los informes sectoriales cuando sean precisos y las alegaciones formuladas en su caso, será informado por los servicios técnicos y jurídicos municipales.

2. El expediente, con los informes anteriores, se someterá a resolución que habrá de ser dictada por la Alcaldía, conforme a lo previsto en el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. La Alcaldía, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 de dicho precepto, podrá delegar en la Junta de Gobierno el ejercicio de sus atribuciones en la materia.

3. La resolución que recaiga será notificada al promotor en debida forma y con expresión de los recursos procedentes.

Si el Proyecto de Urbanización fuera de los que se refiriese a núcleos de población ya existentes, la resolución se notificará, además, a los titulares de derechos e intereses afectados y se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia de Almería.



4. De igual manera, en dicha resolución se podrá expresar el plazo de inicio de las obras, que en cualquier caso no será superior a seis meses. En el caso de actuaciones de urbanización promovidas por iniciativa particular, el inicio de las obras se acreditará mediante la presentación del acta de replanteo de la obra, suscrita conjuntamente por el promotor, el constructor y la dirección facultativa de la misma; si existiera alguna modificación con respecto al plano de replanteo incluido en el proyecto, el acta irá acompañada de un nuevo plano de replanteo suscrito, así mismo, por todas las partes.

#### 10.B.5. Garantías.

1. Sin perjuicio de la constitución de las garantías necesarias para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística previstas en Ley 7/2002, el promotor del proyecto de urbanización que resultare aprobado deberá constituir fianza que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas.

2. La referida fianza, que será equivalente al 10% del presupuesto total de las obras, se constituirá en cualquiera de las formas legalmente establecidas en la normativa de contratación administrativa.

3. El plazo de garantía de las obras de urbanización será de un año, a partir de la suscripción del acta de recepción de las obras por el Ayuntamiento. A su transcurso, y de no existir responsabilidad alguna, la cancelación y devolución de la referida garantía, se llevará a cabo, previa solicitud del interesado e informe favorable de los Servicios Municipales, en la forma prevista en el art. 154 de la Ley 7/2002.

4. En tanto no se lleve a cabo la recepción de las obras de urbanización, la conservación, mantenimiento y reparación de los desperfectos que las mismas ofrezcan se efectuará por cuenta y cargo del promotor, propietario o entidad de conservación de la misma.

5. La garantía a la que aluden los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la exigida por la Ley 7/2002, para la autorización de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas antes de ultimar su urbanización. En estos supuestos, el aval que se habrá de formalizar garantizará el 100% del valor de las obras de urbanización pendientes de ejecución, el cual será devuelto una vez que dichas obras se hayan decepcionado por el Ayuntamiento en el forma prevista en el artículo 154 de la Ley 7/2002. Dicho aval habrá de actualizarse anualmente conforme al IPC.

#### 10.B.6.- Integración del Proyecto de Urbanización en el Proyecto de Edificación.

1. En suelo urbano consolidado por la urbanización, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, el contenido del Proyecto de Urbanización podrá integrarse, como obra complementaria, dentro del proyecto de edificación, conforme a lo previsto en el art. 98.4 de la Ley 7/2002, para la ejecución simultánea de ambas actuaciones.

2. Las Obras Complementarias de Urbanización, al objeto de completar la Urbanización, como deber de los Propietarios de Suelo Urbano Consolidado, de conformidad con el art. 14.1 Ley 6/98 13 abril "Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo". Dichas obras de urbanización de naturaleza complementaria, podrán ser objeto de recepción y recepción parcial, con la correspondiente Segregación a favor de la Entidad Local, de conformidad con la Legislación Vigente, RD 1093/97 y art. 66 a 68 LOUA.

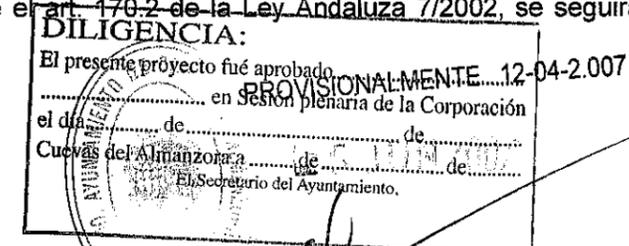
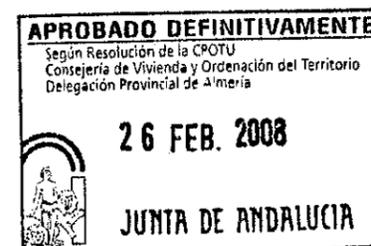
3. En tal supuesto, deberán incorporarse al expediente los informes preceptivos que se mencionan en el art. 2 de la presente Ordenanza, con el régimen que en el mismo se señalan.

4. Las obras de urbanización integradas en el proyecto de edificación se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

5. En el supuesto contemplado en el presente artículo, en ningún caso se podrá otorgar licencia de ocupación de la edificación en tanto no esté definitivamente finalizada la obra de urbanización.

#### 10.B.7.- Proyectos de urbanización promovidos por Administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas.

1. Estos proyectos se someterán a los mismos requisitos previstos en los artículos precedentes.  
2. No obstante, en los casos que prevé el art. 170.2 de la Ley Andaluza 7/2002, se seguirá la tramitación establecida en el mismo.





#### **10.B.8.- Recepción de las Obras de Urbanización.**

1. Se regirá por lo dispuesto en el art. 154 de la LOUA, correspondiendo siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. Sobre las Recepciones, se precisará expedir Documento Administrativo, mediante otorgamiento de Acta expedida por Secretario o Funcionario, cuya certificación se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes en el RD 1093/97 4 julio.

Y se garantiza igualmente la Recepción Parcial, siendo objeto del mismo aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de Planeamiento.

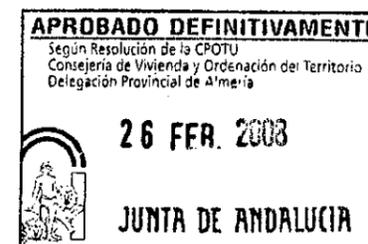
#### **10.B.9.- Consecuencias derivadas de la aprobación del Proyecto de Urbanización**

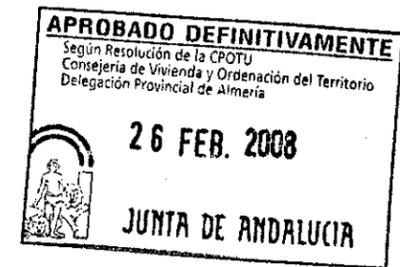
La tramitación del Proyecto de Urbanización y su aprobación tiene por objeto comprobar que éste se adecua a la normativa aplicable vigente.

Las obras de urbanización que se lleven a efecto en ejecución de un proyecto de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva del proyecto, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que se establezcan.

#### **10.B.10.- Obligaciones derivadas de la aprobación del Proyecto de Urbanización**

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, las obras de urbanización se iniciarán dentro del plazo establecido por el planeamiento, en caso de que no se proceda a su inicio y se trate de un sistema de gestión privada, se procederá al cambio de sistema por uno público.





**CAPITULO 11.**  
**REGIMEN DE PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES:**  
**AFECCIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL**





## CAPITULO 11.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES: AFECCIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

### 11.1.- INTRODUCCIÓN

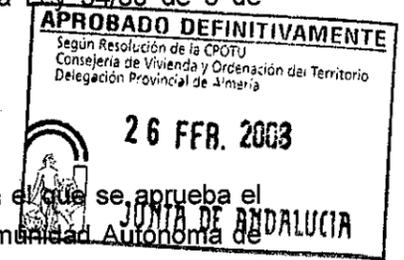
Las distintas categorías de suelo, están sujetas a distintas afecciones, que tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso.

Estas afecciones están recogidas en las distintas legislaciones sectoriales, a las que hay que remitirse.

La Legislación que puede afectar a las distintas categorías de suelo es la relativa a:

- Ley 25/88 de Carreteras del Estado: para vías de la Red de carreteras del Estado, por sus características, las carreteras se clasifican en Autopistas, Autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.
- Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de Septiembre.
- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía: para vías de la Red de Carreteras de Andalucía:
  - \* De titularidad Autonómica: Junta de Andalucía
  - \* De titularidad Provincial: Diputación Provincial.
- Reglamento General de Policía de las Carreteras de la Diputación Provincial de Almería.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas: Ministerio de Medio Ambiente.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico por el Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.
- Plan Hidrológico de Cuenca y Decreto 189/2002, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos Andaluces

- Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas, modificada por la Ley 54/80 de 5 de Noviembre.
- Ley 7/94, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental.
- Decreto 292/95, de 12 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



Aunque basta la referencia a "toda la legislación sectorial con incidencia en el PGOU", a continuación se indican los conceptos más significativos de las distintas leyes sectoriales, remitiendo a los anexos de la presente Normativa en los que se incluye toda la información relativa a cada afección.

El Art. 9 de la Ley 6/98, de 13 de Diciembre, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (precepto que es legislación básica. Disposición Final Única del mismo cuerpo legal) establece expresamente que "..... los terrenos con sujeción a limitaciones ó servidumbre para la protección del Dominio Público tiene la condición de Suelo No Urbanizable".

### 11.2.- LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

#### 11.2.1- Red de Carreteras del Estado

La Red de Carreteras del Estado se rige por la vigente Ley 25/1988 de Carreteras y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Por sus características, las carreteras se clasifican en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

En dicha ley se incluyen las siguientes afecciones:

- Dominio Público
- Servidumbre
- Afección
- No edificación

En los Planos de Ordenación se han delimitado la zona de Dominio Público y la línea límite de edificación. Estas pueden experimentar cambios de acuerdo a las modificaciones del trazado de las carreteras que autorice el organismo titular.



En dichos planos se representan como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica:

#### I.2.- Dominio Público Viario

Se remite al apartado 2 del Anexo 2 de las presentes Normas Urbanísticas donde se recogen las definiciones de estas afecciones según la Ley 25/88 de Carreteras (artículos 21, 22, 23 y 25) y su Reglamento (artículo 86.1), así como las actuaciones permitidas, según el artículo 87 del Reglamento de Carreteras.

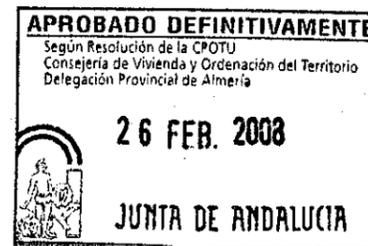
En ese mismo apartado se incluyen las consideraciones de carácter general a tener en cuenta en este grupo de carreteras.

Los sectores que desarrollen actuaciones urbanísticas en la zona de afección y servidumbre deberán ser informados por el Organismo titular de la carretera. Para el municipio de Cuevas dichos organismos serían la Demarcación de Andalucía y la de Murcia.

#### 11.2.2.- Red de Carreteras de Andalucía

La Red de Carreteras de Andalucía, la forman las carreteras no comprendidas en la Red de Carreteras del Estado e incluidas en el catálogo de Carreteras de Andalucía, sus categorías son:

- Red Autónoma, de especial interés para la Comunidad Autónoma.
  - \* Red Básica
  - \* Red Intercomarcal
  - \* Red Complementaria
- Red Provincial, de especial interés provincial
  - \* Red Comarcal
  - \* Red Local
- Red Metropolitana, de especial interés para la comunidad Autónoma.



La titularidad de la Red Autónoma y Metropolitana es de la Comunidad Autónoma. La Diputación Provincial tiene la titularidad y competencia de la Red Provincial.

Para estas carreteras la legislación vigente delimita las siguientes zonas:

- Dominio público
- Servidumbre

- Afección
- No edificación

Se remite al apartado 3.1 del Anexo 2 de las presentes Normas Urbanísticas donde se indican las referencias a las definiciones y a los usos permitidos de estas afecciones según la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Además en este mismo apartado se incluyen una serie de consideraciones de carácter general a tener en cuenta en este grupo de carreteras.

#### 11.2.2.1.- Carreteras de Titularidad: Junta de Andalucía

Para la Red de Carreteras Autonómica le será de aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía y la Disposición Transitoria Única del Decreto 78/2003.

En los planos de Ordenación Estructural se han grafiado el Dominio Público establecido de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 8/01 y la zona de No Edificación de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 8/01 y la Disposición T.U. del Decreto 78/03.

Según la mencionada legislación de carreteras, el dominio público viario adyacente a la carretera está formado por sendas franjas a ambos lados de la carretera o zonas funcionales, medidas desde la arista exterior de la explanación, de anchura 3 metros.

Al no disponer de la información del Dominio Público Viario de las carreteras que afectan al término municipal de Cuevas del Almanzora, se ha delimitado su Dominio Público siguiendo el criterio de disponer a ambos lados de la vía, franjas laterales de 5 metros, desde el borde de la carretera representado en la cartografía disponible en cada zona. En los tramos urbanos se han respetado, como mínimo, los 3 m. de banda a cada lado medidos desde la arista exterior de la explanación.

En dichos planos se representan como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica:

#### I.2.- Dominio Público Viario

En el Anexo 2 a las presentes Normas se desarrolla este apartado.

De acuerdo con el Art. 56.6 de la Ley 8/01, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.



Dicho artículo continua "Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial".

Dentro de las competencias de la Junta de Andalucía y formando parte del PLAN M.A.S.C.E.R.C.A. existen dos actuaciones en fase de estudio:

- Eje Viario del Levante Almeriense. La afección correspondiente a esta carretera está formada por la banda de reserva de suelo de 200 metros de anchura total, según el trazado NO VINCULANTE, que se encuentra actualmente en fase de Estudio Informativo.
- Variante de Cuevas A-332: Esta afección se compone de una banda de reserva de suelo correspondiente a la zona de afección según el trazado NO VINCULANTE de la Variante A-332 que deberá adaptarse al Estudio Informativo previsto dentro del PLAN M.A.S.C.E.R.C.A.

Para ambos casos hay que señalar que dado el carácter provisional de dichos trazados, estas afecciones podrán variar lo que deberá tenerse en cuenta en el desarrollo de los sectores adyacentes a la carretera definitiva.

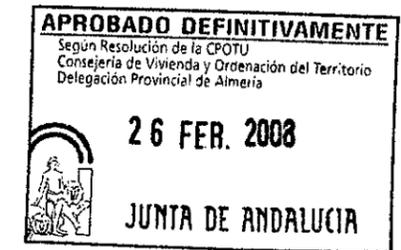
A los sectores afectados por el PLAN MAS CERCA, les son de aplicación el artículo 44 de la LOUA

Artículo 44.- Clases de Suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada Término Municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, No Urbanizable y Urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.

Ello significa que el suelo del Sector, que resulte ocupado por el PLAN MAS CERCA, por su carácter de Sistema General, se adscribe al propio Sector en que se ubica, por lo que dicho suelo ocupado tiene derecho a aprovechamiento urbanístico, lo que, en definitiva significa que la totalidad del Sector tiene dicho derecho, aunque, obviamente, haya de materializarse fuera del suelo ocupado por el Sistema General.



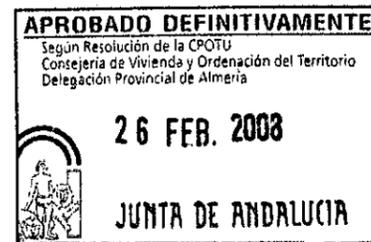
### 11.2.2.2.- Carreteras de Titularidad: Diputación Provincial

Cuando un sector es contiguo a una carretera cuyo titular es la Diputación Provincial. Se estará a lo que establece la Ley 8/01, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía y al Reglamento de Policía de la carreteras de la Diputación Provincial de Almería.

Recientemente se ha publicado el Decreto 64/2007, de 6 de marzo, sobre traspaso de carreteras entre la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Diputación Provincial de Almería. Tras ello, y de acuerdo a la nueva matriculación de las carreteras del Catálogo de Carreteras de Andalucía, la red provincial del término municipal ha variado su denominación, la cual se incluye en el apartado 3.3 del Anexo 2 de las presentes Normas Urbanísticas.

Al igual que en el caso de las carreteras autonómicas, también en el Plano de Ordenación 2-8.2, se adjunta croquis y cuadro con los distintos tipos de vías en las que se han delimitado de acuerdo con las leyes vigentes para cada titularidad las zonas:

- Dominio público
- Servidumbre
- Afección
- No edificación



En el apartado 3.3 del Anexo 2 de las presentes Normas se desarrolla este apartado incluyendo una serie de consideraciones generales para este grupo de carreteras.

Respecto a la carretera AL-7107, se ha tenido en consideración el informe de Diputación de fecha 9 de febrero de 2.006 en cuanto a que en los núcleos de Pozo del Esparto, Cala Panizo y El Calón, la zona de no edificación del suelo calificado como urbano en el Planeamiento Vigente, debe tener una extensión mínima de 18 m.

### 11.2.3.- Red municipal

La Red Municipal, la forman las carreteras no comprendidas en la Red de Carreteras del Estado o en el catálogo de Carreteras de Andalucía.

La titularidad de estas carreteras corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Cuevas.

En el apartado 4 del Anexo 2 de las presentes Normas se incluyen las definiciones de las zonas de protección correspondientes así como las consideraciones generales correspondientes a este grupo de carreteras.

### 11.3.- LEY DE AGUAS Y PRESCRIPCIONES DE LOS ORGANISMOS COMPETENTES

Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio (BOE nº 176, de 24-07-01) por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

La Ley de Aguas (LA) y con mayor amplitud su Reglamento se ocupan de la ordenación de los cauces y márgenes inundables. En este último se definen los conceptos de cauce público y zonas de servidumbre, policía e inundable.

En el Anexo 1 a las presentes Normas se transcriben y comentan algunos de los artículos de la Ley y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE, 1986) que tratan directa o indirectamente de la delimitación de los cauces y de la ordenación de zonas inundables.

También se adjunta el esquema de la zonificación del cauce y márgenes inundables.

En los planos se representan como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica:

#### I.1.- Dominio Público Hidráulico

Todos los sectores contiguos a un cauce público, se consideran, en principio, potencialmente inundables.

En los sectores con afección a dominio público hidráulico, previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se realizará un estudio que analice la posible afección del cauce al sector, y del mismo se derivará la necesidad o no de obras para evitar esa afección. En el apartado 3 del Anexo 1 a las presentes Normas se incluye toda la información relativa a esta cuestión, así como otras consideraciones de carácter general sobre esta afección.

Asimismo, se consideran las Prescripciones de la Confederación de Aguas del Segura relativo a la documentación técnica de los instrumentos urbanísticos que desarrolla el Plan General en el apartado 4 del Anexo 1 a las Normas.

Además del Dominio Público Hidráulico, en los planos I-5.1 y 2-8.2 se ha representado la Zona Inundable con período de retorno de 500 años, según el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Levante Almeriense elaborado por TYPESA en febrero de 2.005.

Se ha incluido en la información gráfica los "Terrenos Sobrantes" resultantes del encauzamiento del



Río Almanzora. Para los sectores afectados por este perímetro, previamente a la tramitación del Plan Parcial será preciso:

1. Llevar a cabo la DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, en el ámbito del Sector.

Si alguna parte del Sector debe ser considerada D.P.H., se detraerá del mismo y el resto podrá ser desarrollado urbanísticamente con las condiciones establecidas en la ficha urbanística.

2. Y si procede, la desafectación de dicho "Suelo Sobrante"

Para analizar la posible afección de los cauces a los suelos clasificados ha de tenerse en cuenta el documento:

*"Plan de Prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos Andaluces. Provincia de Almería. Municipio de Cuevas del Almanzora.  
(Este Plan ha sido redactado y aprobado por la Junta de Andalucía)"*

#### **11.4.- AFECCIONES POR LAS ALTERNATIVAS PREVISTAS PARA EL FUTURO TRAZADO DEL A.V.E.**

Mediante Resolución de 28 de enero de 2003, el Ministerio de Fomento procedió a la aprobación definitiva del Estudio Informativo "Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo: Almería-Murcia". Posteriormente se contrató un Estudio Informativo Complementario para estudiar con más detalle el trazado entre Vera y Cuevas del Almanzora.

Se han representado en la documentación gráfica las bandas de terreno reservadas para las Alternativas del corredor Mediterráneo de Alta Velocidad contempladas en el Estudio Informativo Complementario actualmente en desarrollo por el Ministerio de Fomento.

Las afecciones a considerar, una vez que se conozca el trazado definitivo, serán las indicadas en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y su Reglamento de Desarrollo.

A los sectores afectados por el AVE les son de aplicación el artículo 44 de la LOUA

*Artículo 44.- Clases de Suelo.*

*El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada Término*

*Municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, No Urbanizable y Urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.*

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.*

Ello significa que el suelo del Sector, que resulte ocupado por el AVE, por su carácter de Sistema General, se adscribe al propio Sector en que se ubica, por lo que dicho suelo ocupado tiene derecho a aprovechamiento urbanístico, lo que, en definitiva significa que la totalidad del Sector tiene dicho derecho, aunque, obviamente, haya de materializarse fuera del suelo ocupado por el Sistema General.

#### **11.5.- LEY DE COSTAS. MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE**

El municipio posee afecciones por dominio público marítimo-terrestre por lo que se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas (Ley 22/1998 de 28 de Julio de Costas, modificada por la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social) y su Reglamento.

Para su aplicación se ha grafiado en los planos las siguientes zonas:

- Línea de Dominio Público Marítimo – Terrestre.
- Zona de Tránsito: 6 metros.
- Zona de Protección: 20 ó 100 metros.
- Zona de Influencia: 500 metros

Esta información ha sido facilitada por el Servicio Provincial de Costas en Almería y se incluye en el Anexo 4 de las presentes Normas.

En cuanto a los usos en la zona de servidumbre, tránsito y protección se estará a lo dispuesto en los artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 30, las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la vigente Ley de Costas. Además se tendrá en cuenta el artículo 17.6 del artículo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **11.6.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**

Será de aplicación a estos terrenos la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y 1/1991 de Patrimonio Histórico Andaluz, así como a los Reglamentos que la desarrollan.

**DILIGENCIA:**  
El presente proyecto fue aprobado el día 12-04-2007 por el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora a propuesta del Secretario del Ayuntamiento.  
PROVISIONALMENTE  
12-04-2007  
5 JUN 2007



**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería  
26 FEB. 2008  
JUNTA DE ANDALUCIA



**APROBADO DEFINITIVAMENTE**

Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

26 FEB. 2008

JUNTA DE ANTECEDENTES

Las áreas en las que se ubican estos yacimientos se han considerado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (en los planos "I.4 Yacimientos Arqueológicos").

Se distinguen tres áreas de tipología de protección, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el órgano autonómico competente. Las definiciones y consideraciones generales de estos conceptos se desarrollan en el Anexo 5 de las presentes Normas así como en el Catálogo de Bienes Culturales Protegidos del Término Municipal.

En las zonas declaradas Bien de Interés Cultural así como las que coinciden con Patrimonio Industrial, se estará en todo supeditado a la regulación prevista en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y 1/1991 de Patrimonio Histórico Andaluz, así como a los Reglamentos que la desarrollan.

A cualquier hallazgo casual arqueológico le será de aplicación el procedimiento establecido en la legislación (art.50 y ss. de la LPHA y art. 78 y ss. del RPGPHA).

El Despoblado de Almizaraque, declarado de Bien Interés Cultural, categoría Yacimiento Arqueológico, estará supeditado a la Ley 16/1985, de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español.

El Yacimiento Arqueológico de Fuente Álamo, declarado Bien Interés Cultural, categoría Catálogo General del Patrimonio Histórico. Estará supeditado a la regulación prevista en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y publicado en el BOJA de 18 de Mayo de 1996.

Yacimiento Arqueológico de Villaricos, declarado Bien Interés Cultural, según Real Decreto 3187/1983 de 26 de Octubre y publicado en el BOE el 28/1983 y Decreto 111/1987, de 22 de Abril, publicado en BOJA 16/6/1987 por el que se delimita el Yacimiento Arqueológico. Este yacimiento estará supeditado a la regulación prevista en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.

En el yacimiento del Castillo de Cuevas del Almanzora, el control de licencias se extiende al entorno del mismo además de al inmueble. Este yacimiento tiene a su vez declaración de Bien de Interés Cultural, categoría de Monumento, por Resolución de 22 de junio de 1.993, bajo la protección de la Declaración genérica del Decreto de 22 de abril de 1.949 y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.

**11.7.- BIENES CULTURALES**

Respecto a la normativa a aplicar para el conjunto de los bienes culturales, hay que remitirse a la Ley de Patrimonio Histórico Español y a la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, en ambos textos legales y sus correspondientes Reglamentos de desarrollo, quedan recogidos todos los preceptos

que han de ser tenidos en cuenta en la protección del patrimonio.

Dicha legislación se completa con las disposiciones de carácter municipal contenidas en el Catálogo de Bienes Culturales Protegidos del Término Municipal elaborado por la Unidad Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora. Este Catálogo se adjunta tanto en el Anexo 7 de las presentes Normas, como en el Catálogo de Bienes Culturales Protegidos.

En los planos se representan como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica:

- I-5.- B.I.C. (Bien de Interés Cultural)
- I-6.- Bienes Culturales Protegidos

A dichos bienes se les otorga un Grado de Protección, a saber:

- o Protección Integral ó Grado 1º
- o Protección Estructural ó Grado 2º
- o Protección Ambiental específica ó Grado 3º

Las definiciones y consideraciones generales de estos conceptos se desarrollan en el Anexo 7 de las presentes Normas así como en el Catálogo de Bienes Culturales Protegidos del Término Municipal.

Constituyen un caso especial en el caso de Cuevas del Almanzora, el conjunto de Bienes Culturales incluidos en la Categoría de Patrimonio Industrial, que a su vez han sido incluidos dentro del listado de yacimientos arqueológicos facilitado por Cultura. En este caso serían de aplicación las consideraciones incluidas tanto para Bienes Culturales, como para Yacimientos Arqueológicos, el carácter mixto de su catalogación y en función de las características particulares de cada bien.

Respecto a los bienes del Catálogo Municipal mencionado anteriormente, se incluyen elementos exteriores a proteger de determinados edificios. En estos casos, en el procedimiento de otorgamiento de licencia de obras sobre cualquiera de los bienes, pueden someterse a previa inspección de los servicios técnicos a efectos de proteger cualquier otro elemento de la vivienda que por su interés histórico o artístico sea susceptible de protección, tanto en el interior como el exterior del edificio.

En dicho Catálogo también se incluye para el núcleo de Cuevas del Almanzora la delimitación de una zona de **CASCO HISTÓRICO**, y una zona de **Protección más restrictiva**. En la zona de **casco histórico** se potenciará la importancia de la tipología de fachada, por la que es reconocido el núcleo de Cuevas del Almanzora. Deberá mantenerse la tipología de fachada que preconice el recercado del hueco, la carpintería de madera, el herraje artístico en rejas y barandillas, prohibiendo el uso de carpintería metálica y de PVC, el aplacado de mármoles o piedras artificiales, el ladrillo visto, etc. Estas consideraciones se aplicarán rigurosamente a la **Zona de Protección más Restrictiva**.

**DILIGENCIA:**  
El presente proyecto fue aprobado...  
PROVISIONALMENTE 12-04-2007  
Cuevas del Almanzora a... de... de...  
El Secretario del Ayuntamiento...  
5 JUN 2008

Respecto a las especies arbóreas, además de las incluidas en el catálogo municipal, las palmeras afectadas por alguna actuación, se trasplantarían dentro del término municipal, en la ubicación determinada por el Ayuntamiento.

#### **11.8.- DERECHOS MINEROS**

Será de aplicación la Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas, modificada por Ley 54/80 de 5 de Noviembre.

Del artículo 37 a 82 de la Ley recoge los usos y obligaciones que tienen los titulares de los Derechos Mineros.

En el caso de que en un Suelo se solapan el derecho minero con cualquier otra clasificación (urbano o urbanizable) prevalece ésta última, con la única excepción de que el derecho minero sea una cantera sección A y esté actualmente en explotación.

En planos de Ordenación, se representan como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica:

##### I-7.- Derechos Mineros Sección-A) (Canteras)

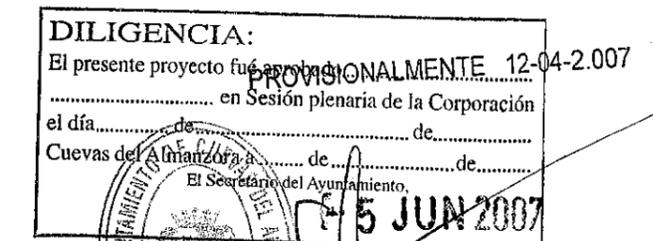
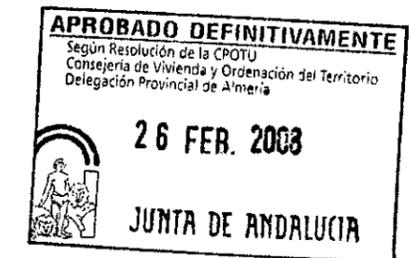
En las canteras, permisos de investigación y las concesiones de explotación se pueden producir las siguientes situaciones de derecho minero.

- 1.- Vigente: Cuando el derecho minero está vivo en actividad ó con paralización autorizada.
- 2.- Caducado: Cuando el derecho minero está extinto. Se mantiene en la relación de derechos mineros porque el terreno ocupado por él no es registrable para nadie hasta que no se produzca el concurso a que hace referencia la Ley de Minas.
- 3.- En tramitación: Cuando el expediente está aún sustanciándose.

#### **11.9.- LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

En el capítulo 13 de las presentes Normas se relaciona toda la normativa ambiental así como las consideraciones generales para la protección del paisaje y medio ambiente.

En planos de Ordenación, se representan como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica:



LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO:

- I-10.- Sierras Almagrera, de los Pinos y el Aguilón (Cód. ES611000012).
- I-11.- Sierra del Alto Almagro (Cód. ES6110011)
- I-12.- Fondos Marinos del Levante Almeriense (Cód. ES6220010)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO:

- I-13.- Complejo litoral: Acantilado de SIERRA ALMAGRERA (LA.5)
- I-14.- Complejo serrano: SIERRA DE ALMAGRO (CS.4)
- I-15.- Complejo serrano: SIERRA ALMAGRERA (CS.5)
- I-16.- AGRÍCOLA (PROTECCIÓN CAUTELAR)

Los sectores SR-CA-1 y SR-CP-1 tendrán en cuenta en su futuro Plan Parcial de Ordenación, la existencia de Azufaifos de tal forma que las zonas de mayor densidad de dicha especie serán integradas en zonas verdes y cualquier azufaifo que se encuentre será transplantado a las zonas verdes que ordene el Plan Parcial de Ordenación.

**11.10.- SEÑALES GEODÉSICAS**

- Ley 11/1975, de 12 de Marzo, sobre Señales Geodésicas y Geofísicas.

En aras al cumplimiento de esta Ley, las visuales lanzadas desde cualquier vértice geodésico, deben quedar despejadas.

**11.11.- ZONA AFECTADA POR ACCIDENTE NUCLEAR.**

En planos de Ordenación, se representan como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica:

- I-9.- Zona afectada por Accidente Nuclear de 1.966.

No se ha considerado como una afección pero se estima conveniente incluir algunas consideraciones al respecto por su proximidad al sector de Suelo Urbano Consolidado SR-PA-1, en Palomares.

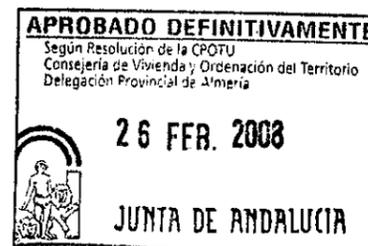
El 17 de Diciembre de 2004 el Consejo de Ministros aprobó el "Plan de Investigación Energética y Medio Ambiental en materia de vigilancia radiológica" que desarrolla el CIEMAT bajo la supervisión del Consejo de Seguridad Nuclear.

Para ello, ha sido necesaria la expropiación forzosa de los terrenos afectados.

En el BOE nº 186 de 5 de Agosto de 2005 se publicó la Resolución del Delegado del Gobierno de Andalucía, de 18 de Julio de 2005, por lo que se abre información pública relativa al citado expediente de expropiación forzosa.

En los anexos 1 y 2 de dicha Resolución se incluyen los titulares y datos de las fincas afectadas. Con estos datos se han delimitado exactamente las dos zonas (rústica y urbana) incluidas en los planos del PGOU como I.9: Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: zona afectada por accidente nuclear de 1966.

En el caso de la zona urbana, esta delimitación es colindante con la del sector SR-PA-1, pero sin formar parte de dicho sector.





**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería  
**26 FEB. 2008**  
JUNTA DE ANDALUCIA

**CAPITULO 12.- NORMAS DE PROTECCIÓN,  
CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL  
PATRIMONIO**

**DILIGENCIA**  
El presente proyecto fue aprobado PROVISIONALMENTE el día 12-04-2007 en Sesión plenaria de la Corporación de Cuevas del Almanzora a las 5 JUN 2007 de El Secretario del Ayuntamiento.

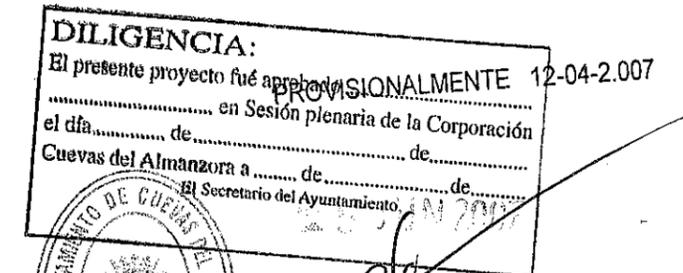
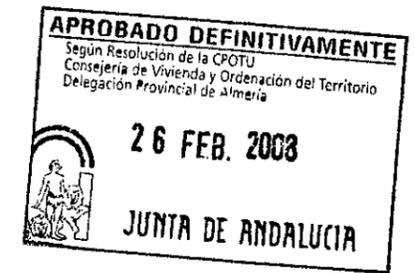


*[Handwritten signature]*



**CAPITULO 12.- NORMAS DE PROTECCIÓN. CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO**

Se remite al Documento D Catálogo de Bienes Protegidos, así como a los Anexos de las Normas 5, 6 y 7.



*[Handwritten signature]*



**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

**26 FEB. 2008**

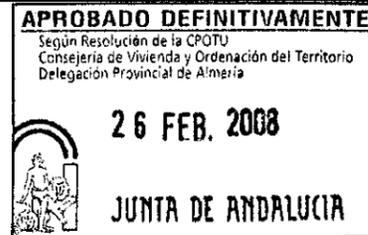
**JUNTA DE ANDALUCIA**

**CAPITULO 13.- NORMATIVA AMBIENTAL**

**DILIGENCIA: PROVISIONALMENTE 12-04-2.007**  
El presente proyecto fué aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento, **8 JUN 2007**

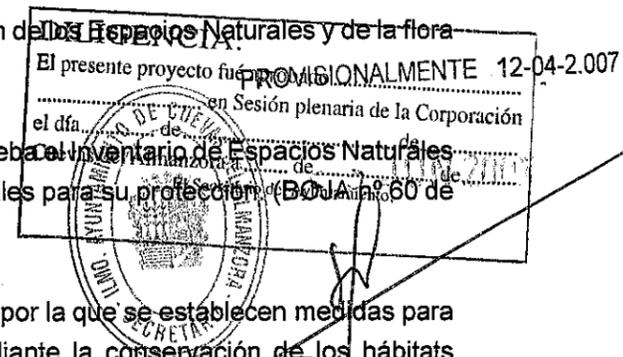


### CAPITULO 13.- NORMATIVA AMBIENTAL



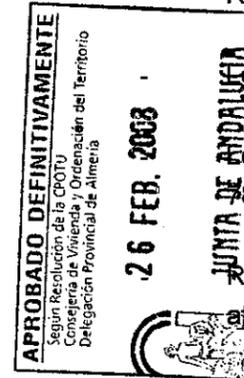
#### 13.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 29 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental (BOJA nº 79 de 31/05/94).
- Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la C.A.A. (BOJA nº 166 de 28/12/95).
- Decreto 153/1996, de 30 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental (BOJA nº 69 de 18/06/96).
- Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA nº 3 de 11/01/96).
- Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (BOJA nº 30 de 07/03/96).
- Orden de 23 de Febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones (BOJA nº 30 de 07/03/96).
- Orden de 3 de Septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones (BOJA nº 105 de 17/09/98).
- Decreto 283/1995, de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA nº 161 de 19/12/95).
- Decreto 14/1996, de 16 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de la calidad de aguas litorales. (BOJA nº 19 de 08/02/96).
- Decreto 12/1999, de 25 de Enero, por el que se regulan las Entidades Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente en materia de Protección Ambiental. (BOJA nº 25 de 27/02/99).
- Resolución de 25/4/87, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Almería.
- Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía. (BOJA nº 57 de 23/06/92).
- Decreto 208/1997, de 9 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía. (BOJA nº 117 de 07/10/97).
- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias. (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).
- Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la flora y fauna silvestres. (BOE nº 74 de 28/03/89).
- Ley 2/1989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA nº 50 de 27/07/84).
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre, por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y Real Decreto 1193/1998, de 12 de Junio, que modifica al anterior. (BOE nº 151 de 25/06/98).





- Decreto 4/1986, de 22 de Enero, por el que se amplía la lista de especies de fauna silvestre protegida, establecida por R.D. 3181/1980, de 30 de Diciembre, del Ministerio de Agricultura, y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. (BOE nº 82 de 05/04/90).
- Orden 10 de Marzo de 2000 por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies, subespecies y poblaciones de flora y fauna cambian de categoría y se excluyen otras especies ya incluidas en el mismo.
- Decreto 104/1994, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de Flora Silvestre Amenazada. (BOJA nº 107 de 14/07/94).
- Convenio de Berna de 19 de Septiembre de 1979, relativo a la Conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa. (BOE nº 235 de 1/10/86).
- Convenio RAMSAR, de 2 de Febrero de 1971, ratificado por Instrumento de 18 de Marzo de 1982, relativo a Humedales de importancia internacional, especialmente como hábitats de aves acuáticas.
- Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas (BOE nº 189 de 08/08/85).
- Ley 46/1999, de 13 de Diciembre, que modifica a la anterior. (BOE nº 298 de 14/12/99).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, pro el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. (BOE nº 103 de 30/04/86).
- Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas (B.O.E. nº 181 de 29/07/88), y Real Decreto 1471/89, de 1 de Diciembre que la desarrolla (B.O.E. nº 297 de 12/12/89)
- Real Decreto 258/89, de 10 de Marzo, por el que se establece la normativa general sobre vertidos de sustancias peligrosas desde tierra al mar. (B.O.E. nº 64 de 16/03/89).
- 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. (BOJA nº 175 de 04/11/94).



- Decreto de 3 de Abril de 1985, por el que se autoriza la formulación de las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía. (BOJA nº 45 de 10/05/85).
- Ley 10/1998 de 21 de Abril, de residuos (B.O.E. nº 96 de 22/04/98).
- Ley 11/1997 de 24 de Abril, de Envases y Residuos de Envases y Real Decreto 82/1998 de 30 de Abril, que la desarrolla (BOE nº 104 de 1/05/98).
- Real Decreto 2994/1982 de 15 de Octubre, sobre Restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (BOE nº 274 de 15/11/82).
- Ley 81/1968, de 5 de Diciembre, sobre Incendios Forestales.
- Decreto 3769/1972, de 23 de Diciembre, Reglamento de Incendios Forestales.
- Ley 5/1999, de 29 de Junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales en la C.A.A.
- Decreto 470/1994, de 20 de Diciembre, de Prevención de Incendios Forestales en la C.A.A.

### 13.2.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

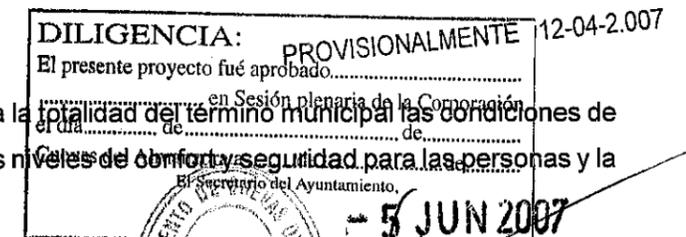
El Estudio de Impacto Ambiental ha sido objeto de un documento desglosado que se tramita simultáneamente con el presente P.G.O.U. y cuyas determinaciones han sido tenidas en cuenta en este último.

### 13.3.- CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

#### 13.3.1.- Suelos de protección medioambiental

En todas las categorías del S.N.U. definidas por el PGOU, condicionando por tanto el régimen de usos permitidos para el suelo no urbanizable, con independencia de las tipologías generales de



ordenanzas establecidas para éste, es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente, aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

En cuanto al desarrollo de actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de Interés Comunitario, se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.

### 13.3.2.- Especies Protegidas

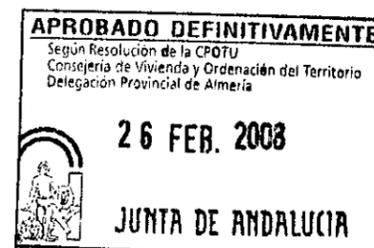
Será necesaria la autorización por la Consejería de Medio Ambiente de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003, de 28 de Octubre, de la flora y la fauna silvestre.

La presencia en los parajes de La Escribanía y Pozo del Esparto de *Linaria nigricans*, especie incluida en la categoría de "Vulnerable" en el Catálogo de Especies Amenazadas de la Ley 8/2003, requiere un tratamiento especial para las actuaciones a realizar en la zona de dominio público marítimo terrestre y su área de influencia, tales como limpieza de playas, acondicionamiento de paseo marítimo, etc.

En cuanto a la fauna amenazada, dado que las zonas propuestas como suelo urbanizable (ordenado, sectorizado y no sectorizado), se encuentran dentro del área de distribución de la Tortuga mora, *Testudo graeca*, especie incluida en la categoría de "En peligro de extinción" en la Ley 8/2003, de flora y fauna silvestres, y considerada su conservación como prioritaria para la Comunidad Europea, se considera necesario como medida preventiva respecto a la fauna, previo al inicio de movimientos de tierras, proceder a la realización de una prospección pormenorizada y, en caso de detectarse la presencia de ejemplares de tortuga mora, se deberá dar aviso a esta Delegación Provincial para efectuar su adecuada recogida y reubicación. En cualquier caso las labores relacionadas con movimientos de tierras deberán de iniciarse una vez se supere el periodo de reproducción de la misma, comprendido entre los meses de Abril y Julio.

### 13.3.3.- Vertidos

#### 13.3.3.1.- Vertidos sólidos



Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según el P.G.O.U., se clasifican en:

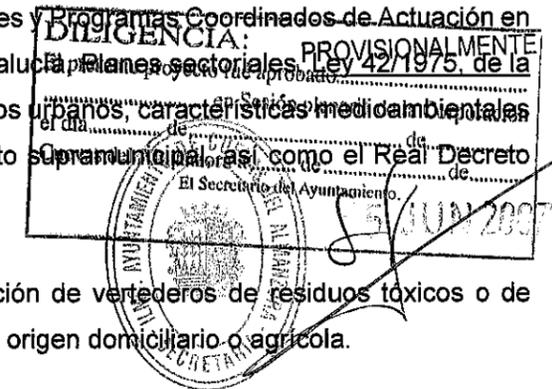
#### 1.- Residuos de tierras y escombros

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

#### 2.- Residuos orgánicos

Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y no son radiactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Andalucía y Planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal así como el Real Decreto 1.163/1.986, de 13 de Junio, que lo modifica.



Se prohíbe en todo el término municipal la instalación de vertederos de residuos tóxicos o de cualquier otro tipo que no corresponda a residuos de origen domiciliario o agrícola.

En aplicación del artículo 18 Reglamento de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a ésta Consejería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del

procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental (Art. 27 del Reglamento de Residuos).

En los proyectos de obras se especificará que las tierras y demás materiales sobrantes que no tengan un uso previsto, serán 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 tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.

La creación de vertederos estará sujeta a la obtención de previa licencia de obras y de apertura, debiendo presentar los correspondientes proyectos y estudios de impacto ambiental.

Así, cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la C.A.A.

### 13.3.3.2.- Vertidos líquidos

Se garantizará el adecuado tratamiento de las aguas residuales, teniendo en cuenta que los vertidos al alcantarillado de todas las actividades e industrias que se puedan establecer, deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema expresamente en los proyectos de actividades que se presenten.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, 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 sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones 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,

### 13.3.3.3.- Vertidos gaseosos

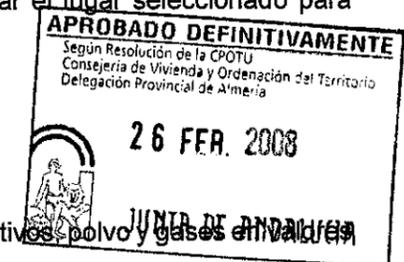
Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en volúmenes superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976 y en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.

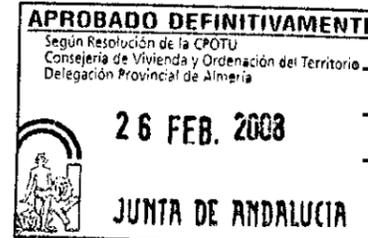
La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustiones o de actividades se realizará a través de chimeneas cuya desembocadura sobrepasará en 1 metro la altura del edificio más alto en un radio de 15 metros.

### 13.3.4.- Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1965, las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la Ley 7/94 y reglamentos que la desarrollan.

En el medio ambiente exterior, no se podrá producir ningún ruido que añadido al generado por el ambiente sobrepase los siguientes niveles:





Horario	Niveles límite (dBA)	
	7 a 23 h	23 a 7 h
Áreas industriales	70	50
Áreas residenciales	55	40

La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1,5 m. de la fachada ó límite de la propiedad de las actividades generadoras de ruidos.

Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y condiciones supere el valor límite establecido en el cuadro anterior se considerará el valor aquel como límite autorizable.

En el interior de los edificios el nivel de ruido no podrá superar, como consecuencia de las fuentes sonoras no situadas en los mismos, los siguientes valores:

Horario		Niveles límite (dBA)	
		7 a 23 h	23 a 7 h
Áreas residenciales	Dormitorios	50	25
	Otros	55	30

La medición se realizará en el interior de la sala a 1 m. de las paredes y a 1,50 m. de las ventanas. Si las mediciones se realizan con las ventanas abiertas los límites expresados se aumentarán en 5 dBA.

Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y condiciones supere el valor límite establecido en el cuadro anterior se considerará el valor aquel como límite autorizable.

En los inmuebles en los que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o instalación que cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

Los valores máximos permitidos de vibraciones serán los siguientes:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 pals.
- En el límite del recinto: 17 pals.
- En la vía pública o fuera del recinto: 5 pals.

El control de los niveles sonoros y las vibraciones exigirá la inclusión en los proyectos de actividades generadoras de este tipo de contaminación de un estudio específico de los niveles previos a la implantación de la actividad, así como de las consecuencias que la nueva instalación producirá en los mencionados parámetros.

En cualquier caso, previamente al inicio de la actividad deberá comprobarse por la Policía Local la eficacia de los aislamientos y medidas correctoras adoptadas.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras de titularidad del Estado será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con la normativa vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido y en su caso, en la normativa autonómica.

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.

### 13.3.5.- Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.
- Industrial: Real Decreto 2.267/2004, de 3 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.





### 13.3.6.- Desarrollo de actividades diversas

- 1.- Queda prohibida la implantación de cualquier tipo de instalación en la cual se manipulen materiales radiactivos, excepto los destinados a usos sanitarios.
- 2.- Las canteras y explotaciones mineras a cielo abierto presentarán previamente al inicio de su actividad el Plan de restauración de las zonas afectadas, debiendo avalar el presupuesto de ejecución del mencionado plan como garantía de su ejecución.
- 3.- Los cementerios de coches requerirán de la presentación del correspondiente estudio de impacto ambiental, no pudiéndose ubicar a menos de 2000 metros de cualquier núcleo de población tanto en suelo urbano como en no urbanizable. Deberán garantizar que el acopio de vehículos en ningún caso superará las 50 unidades, debiendo depositar el aval que se establezca para garantizar la retirada periódica de los vehículos.
- 4.- Respecto a las edificaciones vinculadas a usos agrícolas (Establos y granjas), se considerará lo dispuesto en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.
- 5.- Los Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación del Real Decreto 2816/1982, del Ministerio del Interior.
- 6.- Los Espectáculos Taurinos se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación de la Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de Marzo de 1962.

### 13.3.7.- Consideraciones ambientales en Proyectos de Urbanización y Construcción

1. 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, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que 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.
- 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:

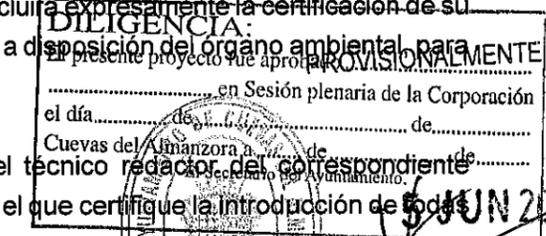
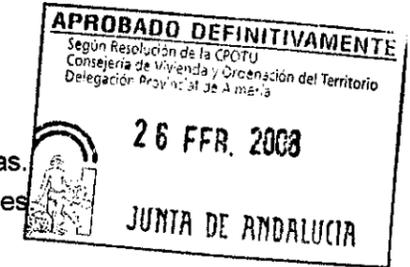
- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para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

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la 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.

3. 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 la D.I.A.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos 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.



12-04-2.007



### 13.3.8.7.- Antenas Colectivas de Televisión

Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión, reguladas según el correspondiente Reglamento, en todos, los edificios de viviendas plurifamiliares.

### 13.3.8.8.- Servidumbres Urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

### 13.3.9.- Protección del paisaje y la escena urbana

#### 13.3.9.1.- Protección del perfil del núcleo

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde y perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### 13.3.9.2.- Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo

Se protegerá y conservará, y repararán daños, de la trama urbana que caracteriza a los cascos antiguos, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dichos cascos se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

#### 13.3.9.3.- Espacios Libres

En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población...). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial-terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial.

El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

### 13.3.10.- Protección del Arbolado

#### 13.3.10.1-Definiciones.

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por Árbol de Interés Local aquella planta leñosa que destaca dentro del municipio por una o por varias características de tipo biológico, paisajístico, histórico, cultural o social, y que previo el correspondiente procedimiento, es declarado como tal, y catalogado. Esas características le hacen merecedoras de formar parte del patrimonio cultural lo que implica que sea de interés público su protección y conservación.

Por Arboleda de Interés Local se entiende una agrupación de varios árboles que, por su especie, tamaño, edad, belleza, composición, singularidad o historia es considerada destacable y digna de protección para la colectividad.

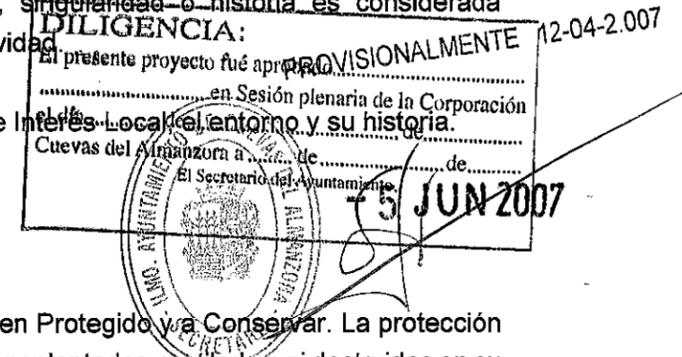
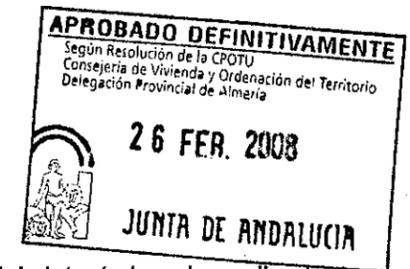
La Protección comprende el Árbol o Arboleda de Interés Local, el entorno y su historia.

#### 13.3.10.2.- Normativa.

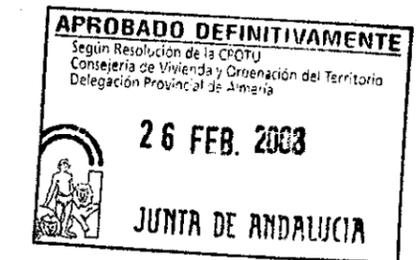
El Arbolado de Interés Local se considera un Bien Protegido y a Conservar. La protección implica que no pueden ser cortados, dañados, transplantados, mutilados, ni destruidos en su estado o aspecto.

#### 13.3.10.3.- Declaración de Arbolado de Interés Local.

- La declaración de Árbol o Arboleda de Interés Local se realizará por el Pleno del Ayuntamiento a propuesta de cualquier persona, física o jurídica, o por propia



- iniciativa del Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA, previo informe, preceptivo y vinculante del Consejo Asesor del Arbolado de Interés Local.
- b) En los expedientes iniciados a instancia de parte, el plazo máximo para resolver será de seis meses desde que fuera formulada la solicitud. La falta de resolución expresa producirá efectos desestimatorios a la propuesta.
- c) El Consejo Asesor del Arbolado de Interés Local es competente para proponer al Pleno del Ayuntamiento, por su propia iniciativa, la declaración de Interés Local de árboles y arboledas.
- d) Toda propuesta de declaración de Árbol o Arboleda de Interés Local requerirá:
- 1) Identificación del árbol o arboleda cuya declaración se propone, mediante su nombre científico, común, su nombre popular si lo hubiere, y su localización.
  - 2) Una memoria descriptiva y justificativa de la propuesta.
- e) La declaración de Arbolado de Interés Local puede afectar tanto árboles o arboledas de titularidad Municipal como de otra Administración Pública o titularidad privada.
- f) En el supuesto de que el titular sea otra Administración Pública o un particular, será requisito previo imprescindible la notificación al interesado o interesados de la iniciación del procedimiento de declaración, así como se le dará audiencia con carácter previo a su elevación al Pleno del Ayuntamiento para que manifieste lo que a su derecho convenga.
- g) En el supuesto de Árboles o Arboledas de titularidad privada, y sin perjuicio de las potestades expropiatorias que en su caso procedan, la declaración deberá acompañarse de un convenio entre el Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA y el propietario del árbol o arboleda que se declare de Interés Local, en el que se fijen los derechos y deberes de las partes, en especial las limitaciones de uso y servidumbres que procedan. El propietario podrá acceder a la declaración sin la necesidad de suscribir el convenio, sujetándose al régimen establecido en esta Ordenanza, y dejando constancia de ello en el expediente.
- h) El Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA informará a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y a la Diputación Provincial de Almería, de las declaraciones de Arbolado de Interés Local que se aprueben por el Pleno Municipal.
- i) La declaración del arbolado engloba tanto a árboles de territorio público como privado. En el caso de que la declaración sea privada y previa a esta, se notificará y dará audiencia a los propietarios. A los propietarios se le expedirá un certificado acreditativo de su declaración y se les notificará de las actuaciones a realizar sobre el arbolado.



#### 13.3.10.4.- Efectos de la Declaración

- Los árboles y arboledas declarados de Interés Local serán debidamente catalogados, de acuerdo con lo que dispone el artículo siguiente.
- Los Árboles y Arboledas de Interés Local serán debidamente identificados con una placa instalada junto al árbol, en la que conste, al menos, su especie, nombre común y popular si lo hubiere, dimensiones, emplazamiento UTM, edad estimada, propietario, fecha de declaración y número de registro de catálogo.
- La declaración de Árbol o Arboleda de Interés Local supone la responsabilidad por parte del Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA en su protección y conservación.

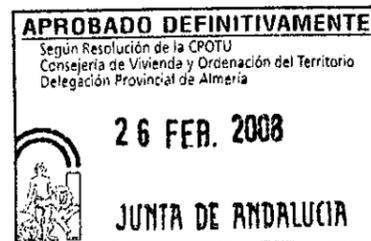
#### 13.3.10.5.- Catálogo del Arbolado de Interés Local.

- Se crea el catalogo de Arbolado de Interés Local.
- El catálogo de Arbolado de Interés Local tiene como objeto el inventario y registro ordenado de todos y cada uno de los árboles y arboledas declarados de Interés Local por el Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA. Los criterios y requisitos de inventario se confeccionarán por el Consejo Asesor del Arbolado de Interés Local.
- El Catálogo es competencia del Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA a quien corresponde su actualización, conservación guardia y custodia. El acceso a la información contenida en el Catálogo es libre para toda persona que lo solicite.
- El Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA divulgará el contenido del Catálogo mediante publicaciones del mismo. Asimismo aplicará las nuevas tecnologías, para dar a conocer los árboles y arboledas catalogados.

#### 13.3.10.6.- Conservación del Arbolado de Interés Local

##### Plan de Gestión y Conservación.

- Para garantizar la conservación y el seguimiento del estado de salud de estos monumentos vivos, se aprobará a propuesta del Consejo Asesor del Arbolado de Interés Local, el Plan de Gestión y Conservación del Patrimonio Arbóreo de Interés Local, que regulará la supervisión, gestión, difusión y conservación de los Árboles y Arboledas de Interés Local.



- Los trabajos de conservación que se ejecuten en los Árboles y Arboledas de Interés Local y en su entorno, necesitarán de la autorización previa del Alcalde o del Concejal que tenga delegadas la competencias de Medio Ambiente, previo informe del Consejo Asesor del Arbolado de Interés Local, y sin perjuicio de las competencias que sobre la materia correspondan a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- La Conservación de los Árboles y Arboledas de Interés Local corresponde al Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA que podrá solicitar el asesoramiento y supervisión notificándolo a los órganos competentes de la Consejería de Medio Ambiente y de la Diputación de Almería.

##### Normas y especificaciones técnicas

- Todo árbol o arboleda declarado de Interés Local, necesita de un estudio dendrológico que contemple, al menos, el estudio del medio, el estado y diagnóstico a nivel fisiológico, de desarrollo, patológico y biomecánico, y las medidas de conservación a llevar a cabo.
- Cualquier actuación urbanística (diseño, proyección y ejecución) que se tenga que realizar en el entorno próximo al árbol o arboleda deberá ser informada, previa y preceptivamente por el Consejo Asesor del Arbolado de Interés Local, cuyo Comité Técnico se encargará de su seguimiento.
- Todas las personas que participen o intervengan en los trabajos que se realicen sobre el arbolado (estudio, conservación, seguimiento, etc) deben de ser llevados a cabo por profesionales debidamente cualificados.

##### Financiación.

El Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA financiará, con cargo a sus propios presupuestos, los gastos de conservación de los árboles y arboledas declarados de Interés Local, sean de titularidad pública o privada, sin perjuicio de los convenios que suscriba o de las subvenciones finalistas que para tal fin puedan destinarse, procedentes de cualesquiera entes públicos o privados.

##### Protección Cautelar.

El Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA podrá imponer la prohibición cautelar sobre el aprovechamiento total o parcial de los árboles y arboledas sobre los que se hayan iniciado el expediente de declaración en la forma prevista en la presente Ordenanza.



Vigilancia.

- a) En los árboles y arboledas de Interés Local de titularidad pública la vigilancia es responsabilidad directa del Alcalde o Concejal Delegado de Medio Ambiente, a través de los Servicios Técnicos de Medio Ambiente. Los cuales comunicarán al Consejo Asesor del Arbolado de Interés Local los daños o eventualidades que puedan afectar a la pervivencia o estética del árbol y del medio que le rodea.
- b) En los árboles y arboledas de Interés Local de titularidad privada la vigilancia es obligación de su propietario, que deberá comunicar al Consejo Asesor del Arbolado de los daños o eventualidades que puedan afectar a la pervivencia o estética del árbol y del medio que le rodea.

Derechos económicos de los propietarios.

Los propietarios, arrendatarios o usufructuarios que sufran mermas o perjuicios en sus bienes por la presencia del Arbolado de Interés Local serán compensados por el Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA por las pérdidas o daños que ocasionen estos árboles o que se ocasionen por su declaración.

Regulación de las visitas.

El Consejo Asesor del Arbolado de Interés Local podrá recomendar al Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA que regulen o limite las visitas a un árbol o arboleda declarada de Interés Local, si están sometidos a un plan de recuperación y de tratamientos que así lo recomiende.

**13.3.10.7.- El Consejo Asesor de Arbolado**

El Consejo Asesor de Arbolado de Interés Local.

- a) Se crea el Consejo Asesor del Arbolado de Interés Local como consejo sectorial del Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA cuyo objeto es canalizar la participación de los ciudadanos, ciudadanas y sus asociaciones en los asuntos municipales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.



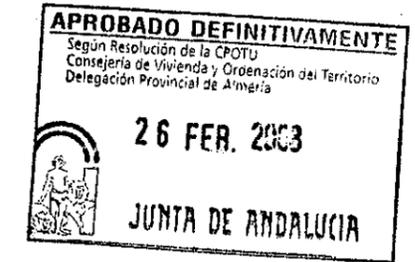
- b) El Consejo tiene las competencias que le otorga la presente Ordenanza relativas a la declaración, catalogación, seguimiento y evaluación de la protección y conservación del patrimonio arbóreo de Interés Local.
- c) El Consejo Asesor está formado por los siguientes miembros, nombrados por el Pleno del Ayuntamiento:
  - 1) Son miembros natos:
    - Presidente: El Alcalde o concejal en quien delegue.
    - Un concejal por cada Grupo Municipal representado en el Pleno del Ayuntamiento.
    - El Técnico municipal de Medio Ambiente.
    - El arquitecto municipal.
  - 2) Son miembros electos:
    - Un representante de los propietarios de árboles privados, si los hubiere.
    - Dos representantes propuestos por las asociaciones locales de conservación de la naturaleza.
  - 3) El Secretario será el de la corporación municipal o funcionario municipal nombrado por el Alcalde.
- d) La renovación de los miembros del Consejo se realizará al comienzo de cada legislatura.
- e) El Consejo establecerá su régimen de funcionamiento interno, fijando la periodicidad de las sesiones, que no podrá ser inferior a una reunión en sesión ordinaria al año. Las sesiones extraordinarias serán convocadas por el Presidente cuando lo estime oportuno o a propuesta de al menos cuatro miembros del Consejo.
- f) El Consejo nombrará una Comisión Técnica permanente, cuya composición y funcionamiento será establecida por el Consejo, y cuyas funciones serán las de preparación y elaboración de los informes técnicos de declaración de árboles y arboledas de Interés Local, propuestas de declaración para su estudio por el Consejo, elaboración y seguimiento del Catálogo y cuantas le encomiende el Consejo para el mejor desarrollo de sus funciones.





### 13.3.10.8.- Infracciones Y Régimen Sancionador

- a) Las infracciones a lo dispuesto en la presente Ordenanza se sancionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se establece el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía, y se ESTABLECEN MEDIDAS ADICIONALES PARA SU PROTECCIÓN y en la legislación y normativa reguladora del Suelo y la Disciplina Urbanística.
- b) En lo no previsto por la presente Ordenanza, referente al régimen sancionador, se atenderá a lo dispuesto en la ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

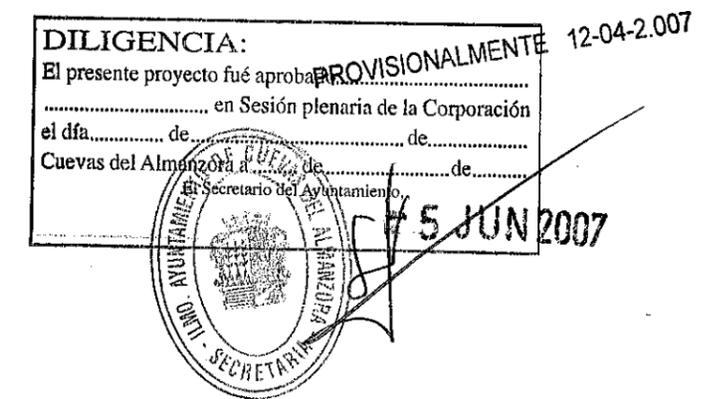


### 13.3.11.- Campos de golf

En cuanto a lo relativo a los condicionantes para la aprobación y ejecución de Campos de Golf, se considerarán además las siguientes determinaciones:

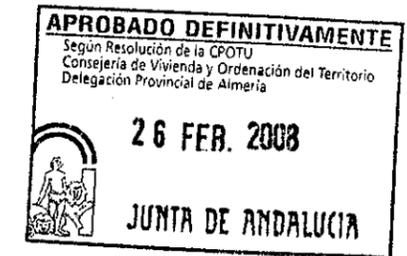
- Deberá realizarse previo a la aprobación de los documentos que desarrollen el nuevo planeamiento (Plan Parcial, etc.), un estudio del balance hídrico para el total de la superficie afectada, incluyendo las previsiones de consumo a lo largo del año, señalando la demanda para cada momento, así como la fuente de la que se obtendrá el agua. Así, se deberá garantizar el riego del campo de golf con aguas residuales depuradas, demostrando la existencia de un caudal suficiente de dichas aguas que cubra las necesidades de funcionamiento de este equipamiento deportivo. La concesión del caudal de aguas a emplear en el riego del campo de golf se tramitará ante el Organismo de Cuenca Competente, y su concesión condicionará su aprobación. En este sentido, hay que tener en cuenta que en el orden de preferencia de usos, establecido con carácter general en el Artº 60 del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, se determina un sexto lugar para los usos recreativos.
- Se llevará a cabo el seguimiento y control de la aplicación de fertilizantes y productos fitosanitarios, comprobándose que se suprime la aplicación de aquellos que entrañen un peligro potencial sobre las especies de flora y fauna existentes.

Se prestará especial atención a los efectos derivados de su aplicación, tales como pérdida de la calidad del agua, alteración de los equilibrios biológicos, aparición de especies resistentes a los compuestos aplicados, etc. Se exigirá la realización de controles analíticos en puntos del acuífero receptor del agua percolada, una vez efectuados los riegos y tratamientos fitosanitarios. Asimismo, se deberá aplicar un



Sistema de Gestión Medioambiental (SGMA) en cuyo manual de buenas prácticas se establezcan las dosis de riego y empleo de fitosanitarios y fertilizantes, así como el tipo de productos a emplear. Los fertilizantes y fitosanitarios se aplicarán en proporción adecuada a las necesidades, con una utilización lo más racional posible (manejo integrado).

- El diseño del campo deberá adaptarse al relieve natural de la zona, minimizando los movimientos de tierras a efectuar y con ello el área expuesta a erosión potencial, tomando en su caso las oportunas medidas de revegetación para evitar la pérdida de suelo.
- Se deberá imitar en lo posible la distribución de la vegetación del entorno, tratando que las superficies encespedadas, que van a introducir colores y texturas ajenos a la zona, amortigüen su efecto desde los puntos más visibles, mediante zonas de transición y pantallas vegetales.





**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

26 FEB. 2003

JUNTA DE ANDALUCIA

**CAPITULO 14.- SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

DILIGENCIA: PROVISIONALMENTE 12-04-2.007

El presente proyecto fué aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento.....

5 JUN 2007

## CAPITULO 14.- SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

### 14.1.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la LOUA en los artículos: Art. 34.b) y Disposición Adicional Primera.

- **Art.34.b):**

"... La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o, en su caso, la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo rotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento...."

Así, las construcciones y edificaciones preexistentes que estén disconformes con la nueva ordenación, se encuentran declaradas en situación de fuera de ordenación, que no es totalmente incompatible con el uso propio.

Por tanto, podemos decir que existen:

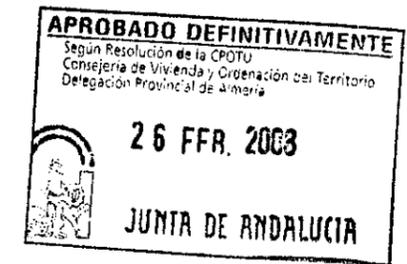
- Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación; en las que no se podrán autorizar obras de ningún tipo; a excepción de los de conservación, salubridad y ornato hasta el momento de demolición anterior a la ejecución del plan. Además, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo rotacional público deben quedar reflejadas en el instrumento de planeamiento.

- Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que se pueden autorizar obras de mejora o reforma.

- **Disposición Adicional Primera:**

- "1.- Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en situación de fuera de ordenación."
- "2.- El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el artículo 34.b) y perjuicio de las recomendaciones que se establezcan por las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones...."

En lo que respecta a éste último, en cada caso, el Ayuntamiento determinará si la edificación es total o parcialmente incompatible con la ordenación.





**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

**26 FEB. 2008**

**JUNTA DE ANDALUCIA**

**CAPITULO 15.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL  
PLANEAMIENTO PARCIAL**

**DILIGENCIA PROVISIONALMENTE** 12-04-2.007

El presente proyecto fué aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento.



**5 JUN 2007**





**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la CPOTU  
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Delegación Provincial de Almería  
**26 FEB. 2008**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

**PLAZOS PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PARCIAL**

- LEYENDA**
- FECHA DE INICIO DEL CÓMPUTO DE LOS PLAZOS**
- P.1.- Publicación en el BOP de la aprobación definitiva del PGOU.
  - P.2.- Aprobación Definitiva del Plan Parcial (ó Aprobación Definitiva del PGOU si el suelo es ordenado)
  - P.3.- Aprobación Definitiva del Plan Parcial (ó Aprobación Definitiva del PGOU si el suelo es ordenado)
  - P.4.- Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Sistemas Generales
  - P.5.- Fecha de comienzo de las Obras de Urbanización y de Sistemas Generales
  - P.6.- Plazo a contar desde el inicio de las Obras de Urbanización
  - P.7.- Plazo a contar desde el inicio de las Obras de Edificación.
  - P.8.- Publicación en el BOP de la Aprobación Definitiva del PGOU.
  - P.9.- Publicación en el BOP de la Aprobación Definitiva del PGOU.

PLAZOS	CONCEPTO	PLAZOS EN AÑOS						
		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		Suelo Urbanizable SECTORIZADO			Suelo Urbanizable ORDENADO	
		Hasta 45 Ha	Mayor de 45 Ha	Con PPO tramitado	Hasta 45 Ha	Mayor de 45 Ha	Hasta 45 Ha	Mayor de 45 Ha
P-1	Presentación del Plan Parcial de Ordenación	0.25	0.5	0.25	0.5	0.5	0	0
P-2	Presentación del Proyecto de Reparcelación	0.25	0.5	0.25	0.5	0.5	0.25	0.25
P-3	Presentación de: * Proyecto de Urbanización * Proyecto de Sistemas Generales	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
P-4	Comienzo de las Obras de Urbanización y Sistemas Generales	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
P-5	Terminación de al menos el 60% de las Obras de Urbanización y Sistemas Generales	1	3	1	3	4	1	2
P-6	Comienzo de las Obras de Edificación (viviendas libres y protegidas)	0.5	2	0.5	2	2	0.5	1
P-7	Terminación de al menos el 60% de las Obras de Edificación de viviendas libres y 100% de protegidas	5	8	5	9	10	5	7
P-8	Plazo Global para terminación total de las Obras Urbanización	4	7	4	7	8	3.5	5
P-9	Plazo Global para terminación total de las Obras de Edificación	8	11	8	12	12	7	10

**NOTAS**

- Se pueden simultanear las obras de edificación con las de urbanización.
- Las obras de urbanización no podrán entrar en servicio antes de la finalización de las obras de los sistemas generales adscritos al sector.

**DILIGENCIA:** PROVISIONALMENTE 12-04-2007  
 El presente proyecto fué aprobado... en Sesión plenaria de la Corporación el día... de... de...  
 Cuevas del Almanzora... de... de...  
 El Secretario del Ayuntamiento... JUN 2007

**Esquema de los plazos relativos del desarrollo de los Sectores según las distintas categorías de suelo**

Este esquema indica en primer lugar la preferencia en el tiempo del desarrollo de los Sectores ORDENADOS, respecto a los No Ordenados, y en segundo lugar los desfases entre los desarrollos en función de la superficie de los Sectores

	1º CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	3º CUATRIENIO
Urbanizable Ordenado hasta 45 Ha			
Urbano No Consolidado hasta 45 Ha			
Urbanizable Sectorizado con PPO tramitado			
Urbanizable Ordenado mayor de 45 Ha			
Urbano No Consolidado mayor de 45 Ha			
Urbanizable Sectorizado hasta 45 Ha			
Urbanizable Sectorizado mayor de 45 Ha			
Aprobación Definitiva PGOU			
Aprobación Definitiva PPO			





**15.2.- LA FIGURA DEL AGENTE URBANIZADOR**

En caso de incumplimiento en la ejecución del planeamiento, la LOUA ha previsto la figura del Agente Urbanizador, cuya actuación está regulada en los siguientes artículos de la LOUA y concordantes: 89 - 110 - 117 - 118 - 131 - 138 - 150 - 151.





**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

**26 FEB. 2008**

**JUNTA DE ANDALUCIA**

**2.- DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO**

**DILIGENCIA:**  
El presente proyecto fué aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento

**PROVISIONALMENTE 12-04-2.007**

**5 JUN 2007**

## 2.- DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

Además de Normas Urbanísticas Generales, podemos distinguir una serie de Normas y Disposiciones Particulares para cada clase de suelo, y que, al igual que en el caso de normas anteriores, pueden ser de obligado cumplimiento (preceptoras) o de inclusión opcional (potestativas).

Así, según las distintas clases de suelo, podemos distinguir:

### a) S.U.C. (Suelo Urbano Consolidado)

Preceptivamente, tiene que estar reflejado el régimen jurídico propio de esta clase de suelo, así como la definición de los usos, densidades y edificabilidades de cada una de las zonas.

Igualmente; en cada una de las zonas de ordenanza en S.U.C. deben estar reflejados: los usos pormenorizados y las compatibilidades entre ellos, las condiciones de parcelación, así como los aspectos tipológicos por los que se deben regir las nuevas edificaciones.

De manera opcional, se incluyen otras consideraciones y orientaciones acerca de algunas características como las de las obras de urbanización a reqlizar, el uso del subsuelo y el plazo de edificación de los solares.

### b) S.U.N.C. (Suelo Urbano No Consolidado)

Obligatoriamente; se establece el régimen jurídico propio de esta clase de suelo; las disposiciones relativas a usos, densidades y edificabilidades globales de las áreas y los sectores, así como los objetivos y criterios de ordenación y las áreas de reparto y el aprovechamiento medio.

Además, se establecen unas previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación preceptiva; y, para las áreas y sectores que precisen una ordenación detallada, se establecen unos plazos de ejecución.

### c) S.U.S. (Suelo Urbanizable Sectorizado) – S.U.O. (Suelo Urbanizable Ordenado)

En estas Normas, fundamentalmente se establece:

- 1.- Una regulación del régimen jurídico de cada una de las clases de suelo.
- 2.- Las disposiciones relativas a Areas de reparto, Aprovechamiento medio, Usos, Densidades, Edificabilidad, ... de cada sector de suelo urbanizable, así como los criterios y objetivos a cumplir en cuanto a diseño urbano a desarrollar.
- 3.- La participación de los sectores en la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales y otras cargas que se establecan, así como las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- 4.- En cuanto al S.U.O. determina usos pormenorizados, densidades, edificabilidades, tipologías, alturas, ....

### d) S.U.N.S. (Suelo Urbanizable No Sectorizado)

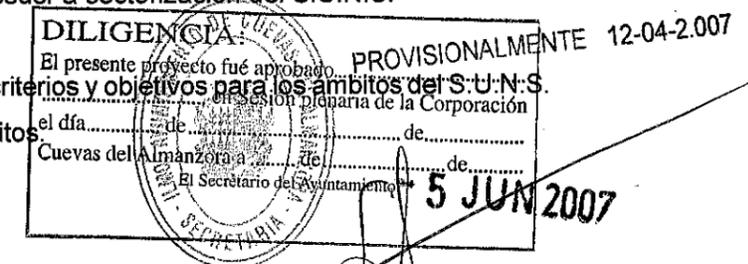
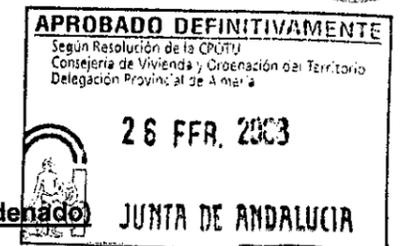
Para esta clase de suelo, se propone una regulación del régimen jurídico propio, así como los usos incompatibles y las condiciones a cumplir para proceder a sectorización del S.U.N.S.

De forma no obligatoria, se establecen también los criterios y objetivos para los ámbitos del S.U.N.S. y para el plan de sectorización en los distintos ámbitos.

### e) S.N.U. (Suelo No Urbanizable)

Al igual que para el resto de los suelos, para el Suelo No Urbanizable, principalmente se establece una regulación del régimen jurídico propio de cada uno de sus tipos, según la especial protección a la que estén sometidos (por legislación específica; por planificación territorial; por sus valores territoriales, naturales, ambientales, históricos, ...; por hábitat rural diseminado ...).

También, se establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y los criterios y objetivos de ordenación de las Actuaciones de Interés Público.





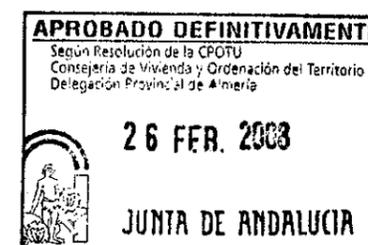
## DEFINICIONES

A efectos de las presente NORMAS REGULADORAS, se dan las siguientes definiciones, aplicables a suelo urbano (consolidado y no consolidado) y a suelo urbanizable.

- Sector: Unidad de planeamiento en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
- Unidad de ejecución: Unidad de desarrollo urbanístico, en suelo no consolidado y en suelo urbanizable.
- Parcela: Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.
- Parcela mínima: La menor superficie de parcela admisible.
- Solar: Parcela que reúne las condiciones para ser edificada.
- Ocupación máxima de solar: Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie neta del mismo.
- Superficie ocupada: Es la limitada por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de toda la construcción.
- Edificabilidad cúbica y superficial: Relación entre la edificación construida, expresada en m3. o m2., y la superficie de la parcela o sector de que se trate expresada en m2.
- Edificabilidad: Habitualmente se expresa la edificabilidad superficial en m2. techo/m2.suelo.
- Superficie edificada: La suma de la definida por las líneas exteriores de la construcción en cada planta.
- Densidad de viviendas: Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de parcela ó sector.
- Alineación: Líneas fijadas que marcan el ancho total de calles. Normalmente coinciden con el borde interior de las aceras y con la línea límite del dominio de las parcelas.
- Lindero: Límites geométricos de la parcela edificable.
- Retranqueo: Ancho de faja comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.
- Altura de edificación: Número de plantas o distancias en vertical desde el nivel de la acera hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado. Dicha altura será medida en el punto que se fije. A estos efectos se contabilizan en el número de plantas, los áticos, abuhardillados y plantas diáfanos. Los semisótanos no contabilizan. Considerando como plantas diáfanos las que tienen una altura mayor o igual a 1 m. sobre el

terreno o rasante de acera, y como semisótano el que tiene el carácter de tal por sobresalir menos de un metro sobre el terreno inmediato o sobre el nivel de la acera.

- Altura de piso: Distancia en vertical entre caras interiores de forjados consecutivos.
- Altura libre de piso: Distancia entre la cara superior del pavimento a la inferior del techo, en la misma planta.
- Edificación aislada: Es la situada en una parcela independiente, sin solución de continuidad con otras edificaciones y acceso exclusivo desde la calle o espacio comunitario.
- Edificación agrupada o adosada: Es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación.
- Edificación en manzana cerrada: Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana con patio interior de manzana o sin él.
- Edificación exenta: Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.
- Vivienda unifamiliar: Es la que tiene acceso independiente, desde la calle o espacio comunitario.
- Vivienda multifamiliar o colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
- Límites de parcela:
  - Fachada: Lindero con la calle o espacio libre público que constituya el acceso principal a la parcela.
  - Lindero: Límites transversales al de fachada.
  - Trasdós: Límite opuesto al de la fachada.
  - Linderos: Los restantes límites de la parcela.





**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

**26 FEB. 2008**

**JUNTA DE ANDALUCIA**

**CAPÍTULO 16.- SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**DILIGENCIA:**  
El presente proyecto fue aprobado **PROVISIONALMENTE 12-04-2.007**  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento **3 JUN 2007**

## CAPITULO 16.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

### 16.1.- DEFINICIONES

#### 16.1.1.- Suelo urbano consolidado

Se define la Clasificación del Suelo Urbano Consolidado, por la Urbanización de conformidad con los Deberes y Derechos de los Propietarios del mismo, de conformidad con la Clasificación Urbanística de los Predios, según lo establecido en el artículo 8. de la Ley 6/98 13 abril Suelo y Valoraciones, define el **Suelo Urbano**

Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

- El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.
- Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Se define igualmente en el art. 45.1 LOUA, cuando así lo Determine el PGOU, y "adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Impone como Obligación a los propietarios de suelo urbano Consolidado, de conformidad con el art. 14.1 Ley 6/98 13 abril, y dispone "**Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar**, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo"

Será Obligación, en consecuencia de los Propietarios del Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, completar dichas Obras de Urbanización, hasta que los terrenos alcancen la Condición de SOLAR.

#### 16.1.2.- Solar

Definido en el art. 148.4 LOUA, "A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento"

Deberán disponer de los requeridos Servicios, debiendo los Propietarios de Terrenos, de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, ejecutar las obras necesarias para completar dichos Servicios.

Dichas Obras Complementarias se ejecutarán en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, mediante **PROYECTO DE EDIFICACIÓN COMO OBRAS COMPLEMENTARIAS**, de acuerdo con el art. 98.4 LOUA "En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias."

Y pudiendo ser objeto de Recepción, dichas Obras Complementarias, al objeto de garantizar el Deber de los Propietarios de completar la Urbanización, hasta que el Suelo Urbano Consolidado, adquiera la Condición de Solar, de conformidad con el art. 154 6 y 7 LOUA, se documentará mediante **ACTA DE RECEPCIÓN** "6.- Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedimentales previstos en la legislación aplicable.

7. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento."

#### 16.1.3.- Malla urbana

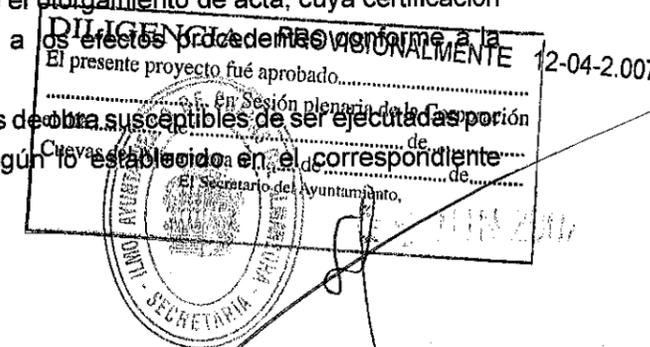
El concepto de **Malla Urbana**, se proyecta desde el propio Concepto de Suelo Urbano Consolidado, por la urbanización, y se configura en el ámbito del Concepto de la Obligación de los Propietarios del Suelo Clasificado como Urbano Consolidado de Completar a su costa las obras de urbanización para que los terrenos si aún no la tuvieran, la condición de solar, lo alcancen, tal y como establece el

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería



26 FEB. 2008

JUNTA DE ANDALUCIA





art. 14.1 Ley Suelo y Valoraciones 6/98 13 abril.

Es decir que los referidos terrenos alcancen y completen las obras de urbanización, para que adquieran la condición de Solar, se dote de infraestructuras y que contenga los servicios de a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento, y la parcela de frente de la vía pública.

Este concepto se regulaba y se aplica supletoriamente (art. 149.3 CE) en el art.148 Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/78 25 agosto, que dispone "A los efectos del artículo anterior, se entenderá como fondo de influencia de los servicios urbanísticos existentes, salvo previsión distinta del planeamiento el de 100 metros medidos desde la alineación de las redes viarias vigente en el momento de ejecutarse las obras de urbanización. Fuera de estos límites los servicios urbanísticos existente no deberán ponderarse a los efectos del grado de urbanización"

SE desprende la justificación, de la clasificación del Suelo como Urbano consolidado en aplicación del Concepto de Hecho de Malla Urbana, y se impone la obligación al Propietario de acuerdo con el art. 14.1 Ley 6/98 13 abril, de completar la Urbanización, hasta que el suelo tenga la condición de Solar, definido en el art. 11.2 LUV que cuenten al menos con estos servicios, acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela. Y se acredita la integración de la Parcela referida, en la malla urbana, según certificación Técnica del Arquitecto Superior, ya que se mantiene la existencia de dichos Servicios, sin perjuicio de la Obligación del Propietario de Completar la Urbanización en Suelo Urbano, según el citado art. 14.1 Ley 6/98 13 abril

Se acredita la Situación de Hecho de la Clasificación del Suelo Urbano Consolidado, artículo 8 Ley 6/98 13 abril, por la integración en la malla o trama urbana, así como en aplicación del Deber y Obligación de completar las obras de urbanización, acreditándose en dicho ámbito o manzana el establecimiento, No Ejecutado de Vial, paralelo a edificaciones existentes, cuya obligación era de los antiguos propietarios del suelo, de dicho Sector.

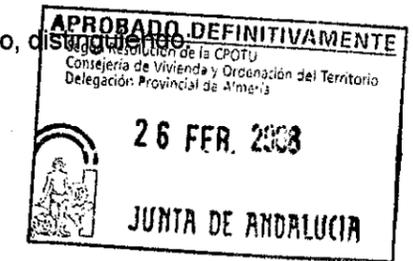
## 16.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

De acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, se ha delimitado el suelo urbano, distinguiendo:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado

Esta delimitación figura en los planos de Ordenación Estructural.

En el suelo urbano no consolidado se han delimitado sectores, para su desarrollo mediante Planes Parciales de ordenación.





**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la CPOTU  
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Delegación Provincial de Almería  
 26 FEB. 2008  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**16.3.- NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA DEL SUELO URBANO**

**16.3.0.- Cuadro resumen de ordenanzas**

ORDE- NANZA	NOMBRE	NUCLEOS	Nº PLANTAS (en planos de Ordenación)	PARÁMETROS						OBSERVA- CIONES
				Parcela mínima	Ocupación máxima	nº de plantas máximo			Densidad	
						Residencial	Hoteleros	Industrial		
U-1	CASCO ANTIGUO	CUEVAS DEL ALMANZORA	II y III	No se limita	100%	2 (calle < 4 m.) 3 (calle > 4 m.)	---	---	---	(1)
U-2	ENSANCHE INTENSIVO	CUEVAS DEL ALMANZORA	II, III, IV y V	60 m <sup>2</sup>	100%	5	4	---	---	(1)
		VILLARICOS	II y III			3				
		POZO DEL ESPARTO	II			2				
		GUAZAMARA	II							
		EL LARGO	II							
		GRIMA	II							
		EL TARAHAL	II							
		LOS LOBOS	II							
		LA MULERÍA	II							
		LAS HERRERÍAS	II							
LA PORTILLA	II									
EL ALHANCHETE	II									

(1).- Ordenanzas iguales ó análogas a las del mismo nombre en las NNSS Vigentes (año 1.994)

(2).- Nuevas Ordenanzas.

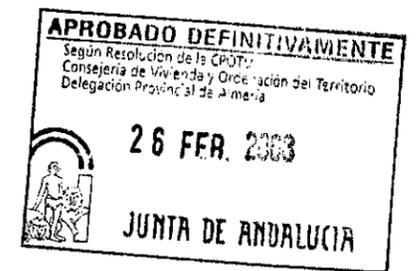
**DILIGENCIA PROVISIONALMENTE 12-04-2.007**  
 El presente proyecto fué aprobado.....  
 ..... en Sesión plenaria de la Corporación  
 el día..... de..... de.....  
 Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....  
 El Secretario del Ayuntamiento





ORDE- NANZA	NOMBRE	NUCLEOS	Nº PLANTAS (en planos de Ordenación)	PARÁMETROS					OBSERVA- CIONES	
				Parcela mínima	Parcela máxima	Nº de plantas máximo				Densidad
						Residencial	Hotelero	Industrial		
U-3	ENSANCHE SEMIEXTENSIVO	PALOMARES	II y III	250	80 %	3	4	---	(1)	
		VILLARICOS	II y III			2				
		POZO DEL ESPARTO	II							
		EL ALHANCHETE	II							
		LOS GUIRAOS	II							
		JUCAINI	II							
		LAS CANALEJAS	II							
		LAS CUNAS	II							
		LOS CAMPOS	II							
		LAS CUPILLAS	II							
ARNILLA	II									

- (1).- Ordenanzas iguales ó análogas a las del mismo nombre en las NNSS Vigentes (año 1.994)  
 (2).- Nuevas Ordenanzas.



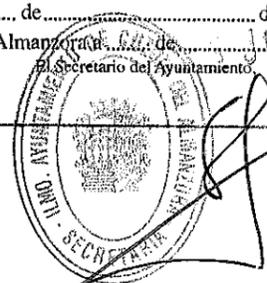
1.180/350 m<sup>2</sup>



ORDE- NANZA	NOMBRE	NUCLEOS	Nº PLANTAS (en planos de Ordenación)	PARAMETROS						OBSERVA- CIONES
				Parcela mínima	Parcela máxima	Nº de plantas máximo			Densidad	
						Residencial	Hotelero	Industrial		
U-4-A	ENSANCHE EXTENSIVO CON PARCELA MÍNIMA DE 250 M <sup>2</sup>	POZO DEL ESPARTO EL CALÓN BURJULÚ LAS CUNAS LOS CAMPOS LAS CUPILLAS	II II II II II II	250	40%	2	4	---	1.180/350 m <sup>2</sup>	(1)
U-4-B	ENSANCHE EXTENSIVO CON PARCELA MÍNIMA DE 400 M <sup>2</sup>	CALA PANIZO LA ALGARROBINA	II II	400	30%	2	4	---	1.180/350 m <sup>2</sup>	(1)
U-4-C	ENSANCHE EXTENSIVO CON PARCELA MÍNIMA DE 200 M <sup>2</sup>	EL CALÓN	II	200	50%	2	4	---		(2)
U-5	NUCLEOS MENORES	EL PEREGIL LOS RODRIGUEZ LA TOMASONA PUENTE JAULA CORTIJO MARQUES BUENA VISTA-1 LAS ROZAS LAS CUATRO HIGERAS EL MORAJO ALTO EL ZORZO ZUTÍJAR LA HOYA DEL ALGARROBO LOS PINARES LOS GUIRAOS 1	II	VARIABLE S/ PLANOS		VARIABLE S/PLANOS	4	---	VARIABLE S/PLANOS	(2)
U-6	INDUSTRIAL		---	No se limita	100%	---	---	3	---	(1)
U-7	EQUIPAMIENTO	VER PLANOS								(2)
U-8	ESPACIO LIBRE	VER PLANOS								(2)
U-9	CAMPING									(2)

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la CPOTU  
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Delegación Provincial de Almería  
**26 FEB. 2008**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**DILIGENCIA:**  
 El presente proyecto fue aprobado **PROVISIONALMENTE** el día 12-04-2.007  
 en Sesión plenaria de la Corporación  
 el día de de de  
 Cuevas del Almanzora de  
 El Secretario del Ayuntamiento



- (1).- Ordenanzas iguales ó análogas a las del mismo nombre en las NNSS Vigentes (año 1.994)
- (2).- Nuevas Ordenanzas.

### **16.3.1.- Norma particular de la zona U-1: Casco antiguo**

#### **16.3.1.1.- Definición**

Zona consolidada por la edificación en su totalidad con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos. Abarca el recinto histórico de Cuevas del Almanzora más los barrios tradicionales situados fuera de dicho recinto.

Constituye, sin duda, el área monumental de Cuevas del Almanzora, tanto por la mayor profusión de edificios singulares, como por la calidad ambiental de sus espacios urbanos conservados. Su trama tradicional ha resistido los procesos de renovación edificatoria, especialmente intensos durante los últimos veinte años.

Los objetivos de la intervención alcanzan aquí el mayor grado de complejidad, por cuanto han de permitir la conservación de edificios, manteniendo y potenciando usos propios del centro, hoy en abandono (tales como el residencial), a la vez que resolviendo los problemas de congestión producidos por usos que podrían muy bien localizarse en otras áreas no centrales de Cuevas.

La zona de aplicación de la ordenanza viene delimitada en la cartografía de ordenación. En aquellos casos en los que la línea de división de zonas coincida con una calle se verán afectadas por la presente ordenanza todas las edificaciones con fachada a esa calle.

#### **16.3.1.2.- Ordenación**

- Se fija como sistema de ordenación en todo el ámbito del casco antiguo de Cuevas del Almanzora, el de alineaciones de vial, y su unidad básica será la Manzana Cerrada Alineada (MCA) con o sin patio de manzana.
- Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de los reajustes del viario señalados en los planos.
- Toda parcela existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas, es edificable individualmente.

- Todo proyecto de obras habrá de tener en cuenta la importancia de los elementos de urbanización en la configuración de los espacios públicos que definen la zona, tales como la pavimentación, la definición de rasantes respecto a la edificación, el alumbrado público, el mobiliario urbano, jardinería y arbolado, rótulos comerciales y similares, etc...

#### **16.3.1.3.- Usos y compatibilidades**

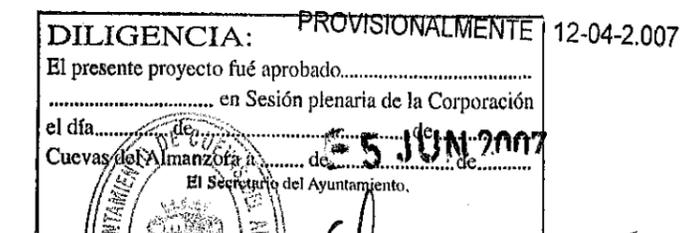
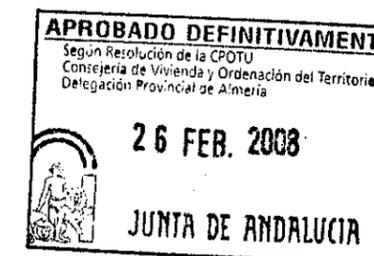
La regulación de usos en el área central de Cuevas del Almanzora tiene como objetivo contribuir a la revitalización de la zona, manteniendo o recuperando las actividades arraigadas y la residencia, cuyo carácter de centralidad las convierte en elementos fundamentales de la estructura urbana. Por ello, la regulación que en esta zona se establece, incorpora el mayor grado de complejidad y casuística normativa.

- En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes. Sin embargo, el uso industrial sólo podrá mantenerse si es de Categoría Primera.

A los efectos de aplicación de las Normas se entiende por "Usos preexistentes", exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y, como mínimo, cuando es ello preceptivo, posean licencia de apertura y alta en el impuesto de actividades económicas.

- Sin perjuicio de la aplicación de la norma contenida en el párrafo anterior, se establece la siguiente regulación de usos, que será de aplicación en:

- Cambio de una actividad en un edificio.
- Sustitución de edificios.
- Edificios de nueva planta.

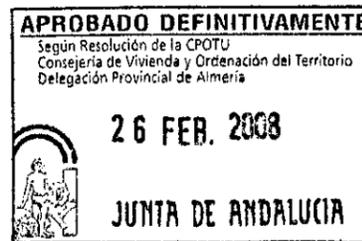




Los usos permitidos son los siguientes:

Uso preferente = Vivienda unifamiliar	VU
VC - Vivienda colectiva	X
VU - Vivienda unifamiliar	X
H - Hotelero	X
C - Comercial	1
O - Oficina y artesanía	1*
S - Sanitario	1
A - Asistencia y social	1
E - Escolar	1
I - Industrial compatible y almacenes (categoría 1ª)	2
IN - Industrial no compatible	0
VD - Verde y deportivo	X

- X = Uso compatible en todo caso.  
 0 = Uso no permitido  
 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo  
 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja de edificio de al menos dos plantas.  
 \* = Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán al uso principal del edificio.



**16.3.1.4.- Condiciones de edificación**

- a) Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- b) Ocupación máxima: 100%.
- c) Altura y máximo número de plantas:

El número de plantas de la edificación se fija en función de criterios de relación entre la anchura del tramo de calle al que la parcela dé frente, y el número de plantas de los tipos edificatorios que han constituido la trama histórica.

Para parcelas con linderos o alineaciones opuestas a distinta rasante no será de aplicación el criterio general del epígrafe 5.2.2. En el lindero más alto podrá edificarse un fondo igual al de las edificaciones colindantes con la altura máxima (sobre la rasante de este lindero) que autorice la ordenanza. En el caso de no existir edificaciones colindantes se autorizará un fondo máximo de 15 m. y la misma altura. En el caso de ser más favorable el criterio general se aplicará éste.

Estos parámetros y criterios no afectan a la altura de los edificios preexistentes, que se respeta aunque supere la fijada en esta Normativa. No obstante, en los casos de ampliación de volumen o techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, se habrán de observar las determinaciones de esta normativa sobre altura y número de plantas.

Con el fin de conseguir uniformidad de cornisas, se autoriza en cada planta hasta una altura máxima de 4,50 m. (cuatro metros y medio) por cada planta, siempre que esté justificado para este fin por la altura de las edificaciones del entorno.

La altura y número de plantas máximos se determinan en función del ancho de la calle. Cuando la separación de ordenanzas coincida con una calle se autorizará la altura correspondiente a la presente ordenanza para las edificaciones con fachada a esta calle.

Ancho de calle	Nº máx. plantas	Altura máx.
Menor de 4 m.,	2P = (PB + 1P)	9 m.
De 4 m. en adelante	3P = (PB + 2P)	13,5 m.

Cuando la edificación que se pretenda construir, sea colindante con algún edificio inventariado (Anejo nº 1 de la Memoria de Ordenación), su altura y elementos de fachada se adaptarán a los del edificio catalogado, no pudiendo sobrepasar, a la altura de cornisa o altura máxima del edificio catalogado en más de una planta, y adaptando las alturas de piso de forma que los zócalos, remates, huecos, líneas de forjado, etc., compongan unas con otras. Sobre esta altura máxima, podrá levantarse una planta ático, siempre que se retranquee 3 m., del lindero colindante al inventariado, y siempre que no se supere la altura máxima señalada por la ordenanza.

- d) Aprovechamiento máximo. El definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida.

**16.3.1.5.- Condiciones ambientales**

DETERMINACIONES GENERALES

- 1. El diseño de la edificación deberá procurar el mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas de la zona, sistematizando la relación que liga la tipología edificatoria con el diseño de fachada prevaleciendo dichas constantes sobre el contenido funcional del programa de necesidades, el cual deberá adaptarse a la forma y tipo



12-04-2007

edificatorio.

2. En la zona de casco histórico que se ha indicado anteriormente, se potenciará la importancia de la tipología de fachada, por la que es reconocido el núcleo de Cuevas del Almanzora. Deberá mantenerse la tipología de fachada que preconice el recercado del hueco, la carpintería de madera, el herraje artístico en rejas y barandillas, prohibiendo el uso de carpintería metálica y de PVC, el aplacado de mármoles o piedras artificiales, el ladrillo visto, etc.

Estas consideraciones se aplicarán rigurosamente a la Zona de Protección más Restrictiva.

3. En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología de la zona.
4. Todas las fachadas de edificación o parámetros exteriores, tanto si dan a vía pública como a patios, o si se trata de medianerías surgidas como consecuencia de las diferencias de altura, retranqueos, profundidad o cualquier otra, deberán diseñarse considerando los criterios antes mencionados, y su acabado será como el de la fachada principal. En los patios, la composición de huecos será libre.
5. La unidad mínima de referencia tipológica será la manzana que contiene la parcela, más las adyacentes que den frente a la misma o mismas vías públicas. El objetivo que se pretende es el de establecer un criterio homogéneo y uniforme de dichas unidades. Por lo tanto, los alzados del proyecto se presentarán conjuntamente a los de las fachadas de los edificios colindantes para justificar su integración urbana. En el caso de decoración de fachadas de locales en planta baja se presentará con el alzado de todo el edificio completo.

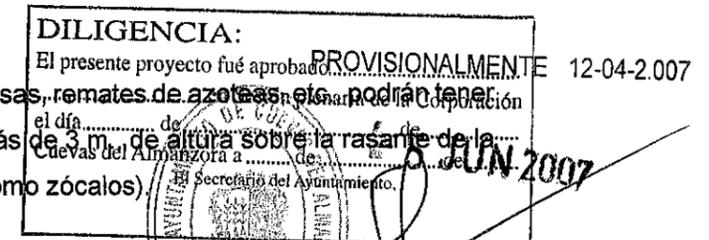
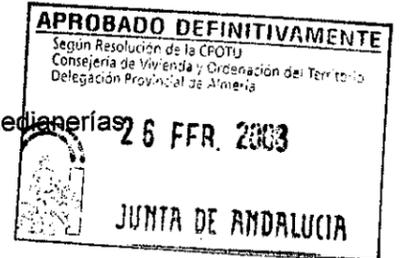
#### DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

- 1.- Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, según los modelos de la

unidad de referencia, debiendo justificarse claramente cualquier otra solución.

- 2.- Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose, en consecuencia los cuerpos salientes cerrados. Se exceptúan los miradores, los cuales, si son acristalados, podrán presentar un resalto a partir del antepecho, de 15 cm., y su cubierta podrá ser independiente del forjado superior. El citado antepecho cumplirá con las condiciones establecidas para los balcones.
- 3.- Asimismo, se prohíben los cuerpos salientes, a excepción de los balcones que no sobresalgan más de 30 cm., en calles de ancho igual o inferior a 4 m., y 45 cm. en calles de anchura superior.
- 4.- Los balcones deberán separarse como mínimo 0,60 m. de las medianerías.
- 5.- Se prohíben los balcones en esquina.
- 6.- Las losas o balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente, tendrán un canto máximo de 15 cm., en los bordes.
- 7.- Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada, encontrándose prohibidas las balaustradas de piedra y elementos similares.
- 8.- Los elementos salientes, tales como cornisas, remates de azoteas, etc. podrán tener un vuelo máximo de 40 cm., si están a más de 3 m. de altura sobre la rasante de la acera, y 5 cm., si están a menos (tales como zócalos).
- 9.- Los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos.
- 10.- La planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos serán de ancho no superior a 3 m., y estarán separados 0,60 m., como mínimo, de las medianeras.
- 11.- Salvo en aquellos puntos en que las Normas indiquen lo contrario, se mantendrán las alineaciones existentes, y cualquier modificación sustancial de ellas, necesitará de la redacción de un Estudio de Detalle. El paramento al descubierto que dé a espacios

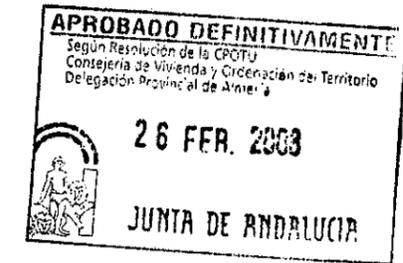




efectos al uso y dominio público, surgido por retranqueo de edificaciones anteriores a las Normas se considerará fachada a todos los efectos, debiendo tratarse con análogo diseño e idénticos materiales a la fachada principal.

o Plaza de la Constitución

- 12.- Aquellos edificios de uso público colectivo que el Ayuntamiento estime como de carácter singular estarán exentos del cumplimiento estricto para los parámetros y acabados reflejados en las presentes Ordenanzas Ambientales, pudiendo proponer otras soluciones de diseño que deberán justificarse mediante Estudio de Detalle, que abarque como mínimo la manzana en la cual se actúa.
- 13.- Se resolverán cuidadosamente los "bordes" del edificio: arranque, vuelos, remates, esquinas, portales, encuentros con los colindantes, etc., como puntos o elementos específicos de integración ambiental.
- 14.- Los anuncios publicitarios, se diseñarán cuidadosamente, presentando propuesta de Rótulos, Logotipos, Marcas, etc., para su aceptación por el Ayuntamiento, previamente a la concesión de la Licencia de Apertura, así como marquesinas y toldos móviles, elementos de iluminación, etc., que deberán justificar claramente su integración de entorno. Cualquier rótulo publicitario se realizará con letras sueltas, y el soporte, de existir deberá permitir la percepción del plano de fachada, sin interrumpirlo.
- 15.- Previamente a la solicitud de Licencia de Obras se presentará documentación gráfica (fotografías, fotomontajes, perspectivas, etc.) del conjunto conformado, como mínimo por la manzana, según se determina en la reglamentación de solicitud de licencia de Obras relacionadas con el Patrimonio Arquitectónico.
- 16.- Será obligatoria la incorporación de bajo comercial en las calles y áreas que se especifican a continuación:
- o Las Tiendas
  - o Glorieta Sotomayor
  - o La Rambla
  - o San Diego
  - o Cuesta del Castillo
  - o Plaza de la Libertad



<b>DILIGENCIA:</b>	<b>PROVISIONALMENTE</b>	12-04-2.007
El presente proyecto fué aprobado.....		
..... en Sesión plenaria de la Corporación		
el día..... de..... de.....		
Cuevas del Almanzora a..... de.....		
El Secretario del Ayuntamiento.		

*(Handwritten signature and date: JUN 2007)*





**16.3.2.- Norma particular de la zona U-2: Ensanche intensivo**

**16.3.2.1.- Definición**

Zona consolidada por la edificación con ciertos vacíos que permiten obtener o ampliar equipamientos y que requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores. Mantienen una cierta coherencia urbana, con crecimiento horizontal y vertical, alternándose las tipologías tradicionales de vivienda unifamiliar como la construcción reciente de tipologías de vivienda colectiva.

Con el fin de conseguir uniformidad de cornisas, se autoriza en cada planta hasta una altura máxima de 4,50 m. (cuatro metros y medio) por cada planta de las indicadas en plano, siempre que esté justificado para este fin por la altura de las edificaciones del entorno.

En aquellos casos, en los que la línea de división de zonas coincida con una calle, estando una de las fachadas de la calle afectada por la ordenanza U1, todos los edificios con fachada a esta calle se regirán por la Ordenanza U1.

**16.3.2.2.- Ordenación**

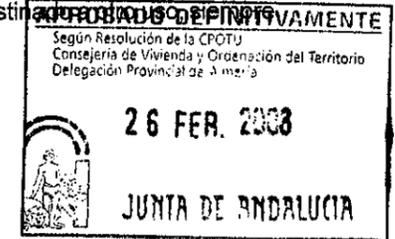
Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana. Se autoriza la redacción de estudios de detalle sobre manzanas completas siempre que se mantengan las determinaciones fundamentales del presente P.G.O.U., respetándose la tipología existente en manzanas parcialmente consolidadas, salvo que dicha tipología no sea acorde con el entorno o con los valores tradicionales del mismo.

**16.3.2.3.- Usos y compatibilidades**

Uso preferente = Vivienda unifamiliar	VU
VC – Vivienda colectiva	X
VU – Vivienda unifamiliar	X
H – Hotelero	X
C – Comercial	1
O – Oficina y artesanía	1 *
S – Sanitario	1
A – Asistencia y social	1
E – Escolar	1
I – Industrial compatible y almacenes	2
IN – Industrial no compatible	0
VD – Verde y deportivo	X

X = Uso compatible en todo caso.

- 0 = Uso no permitido
- 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
- 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja de edificio de al menos dos plantas.
- \* = Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso siempre que se justifique que no perjudicarán al uso principal del edificio.

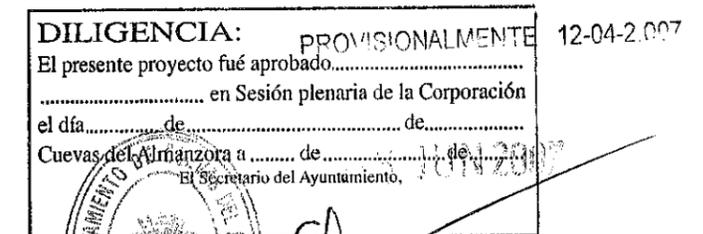


**16.3.2.4.- Condiciones de edificación**

- a) Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar y con una superficie mínima de 60 m2. Si está incluida en una unidad de ejecución, se condicionará la edificación a la previa aprobación del planeamiento de desarrollo.
- b) Ocupación máxima: 100%.
- c) Altura y máximo número de plantas: la indicada en los planos de ordenación. En caso de uso hotelero podrá ser modificada por Estudios de Detalles sin sobrepasar 4 plantas (13 m.), ni aumentar volumen, ni aumentar aprovechamiento.

Para parcelas con linderos o alineaciones opuestas a distinta rasante no será de aplicación el criterio general del epígrafe 5.2.2. En el lindero más alto podrá edificarse un fondo igual al de las edificaciones colindantes con la altura máxima (sobre la rasante de este lindero) que autorice la ordenanza. En el caso de no existir edificaciones colindantes se autorizará un fondo máximo de 15 m. y la misma altura. En el caso de ser más favorable el criterio general se aplicará este último.

- d) Aprovechamiento máximo: el definido por las condiciones anteriores y las alturas representadas en los planos.





**16.3.3.- Norma particular de la zona U-3: Ensanche semiextensivo**

**16.3.3.1.- Definición**

Zonas consolidadas parcialmente por la edificación, con grandes vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores. Mantienen una cierta coherencia urbana con retranqueos a fachada y a uno de los linderos.

**16.3.3.2.- Ordenación**

Edificación adosada con retranqueo a fachada principal tratamiento de todos los parámetros exteriores como fachadas, y siempre que no se supere el aprovechamiento máximo.

Se admite, exclusivamente en el caso de no generar medianerías vistas, la edificación pareada o aislada con retranqueos a fachada, trasdós o linderos, ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas. En este último caso de establece un retranqueo mínimo por defecto de 3 m.

**16.3.3.3.- Usos y compatibilidades**

Uso preferente = Vivienda unifamiliar	VU
VC - Vivienda colectiva	X
VU - Vivienda unifamiliar	X
H - Hotelero	X
C - Comercial	1
O - Oficina y artesanía	1 *
S - Sanitario	1
A - Asistencia y social	1
E - Escolar	1
I - Industrial compatible y almacenes	2
IN - Industrial no compatible	0
VD - Verde y deportivo	X

- X = Uso compatible en todo caso.
- 0 = Uso no permitido
- 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
- 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja de edificio de al menos dos plantas.
- \* = Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán al uso principal del edificio.

**16.3.3.4.- Condiciones de edificación**

- a) Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar, con superficie neta mínima de 250 m2. y un fondo mínimo de parcela de 12 m. Si está incluida en una unidad de ejecución, se condicionará la edificación a la previa aprobación del planeamiento de desarrollo.
- b) Ocupación máxima: 80% incluyendo la edificación complementaria.
- c) Altura y máximo número de plantas: la indicada en los planos de ordenación. En caso de uso hotelero podrá ser modificada por Estudios de Detalles sin sobrepasar 4 plantas (13 m.), ni aumentar volumen, ni aumentar aprovechamiento.
- d) Retranqueos: para la tipología adosada un mínimo de 3 metros a fachada principal. Por defecto para las tipologías pareada y aislada, y en las condiciones del art. 5.5.3.2., se establece una separación a linderos de 3 m.
- e) Aprovechamiento máximo: el definido por las condiciones anteriores y las alturas representadas en los planos.
- f) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.
- g) Si el solar tiene menos de 10 m. de fondo de parcela, queda exento del retranqueo de fachada en esa dirección.
- h) El solar que da a dos calles opuestas, separadas sus fachadas más de 40 m., se podrán segregar en otros dos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima del solar resultante será de 120 m2.
- b. El origen del solar sea anterior a 2.003.

**DILIGENCIA: PROVISIONALMENTE** 12-04-2.007

El presente proyecto fue aprobado..... en Sesión plenaria de la Corporación  
 el día ..... de ..... de .....  
 Cuevas del Almanzora, de ..... de .....  
 El Secretario del Ayuntamiento, **5 JUN 2007**

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la CPOTU  
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Delegación Provincial de Almería

**26 FEB. 2008**

**JUNTA DE ANDALUCIA**



**16.3.4.- Norma particular de la zona U-4: Ensanche extensivo**

**16.3.4.1.- Norma particular de la zona U-4-A: Ensanche extensivo con parcela mínima de 250 m2.**

**16.3.4.1.1.- Definición**

Zonas parcialmente consolidadas con grandes vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones. Predomina la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada en ordenaciones de ciudad-jardín.

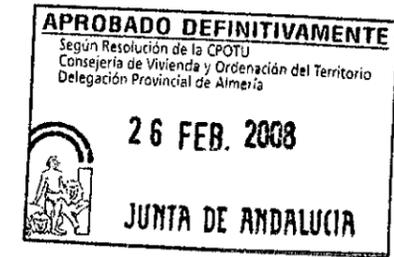
**16.3.4.1.2.- Ordenación**

Edificación pareada o aislada con retranqueos a todas las alineaciones exteriores y a uno de los linderos, ocupación parcial de la parcela, tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas y la expresa prohibición de generar medianerías vistas.

**16.3.4.1.3.- Usos y compatibilidades**

Uso preferente = Vivienda unifamiliar	VU
VC - Vivienda colectiva	X
VU - Vivienda unifamiliar	X
H - Hotelero	X
C - Comercial	1
O - Oficina y artesanía	2
S - Sanitario	1
A - Asistencia y social	1
E - Escolar	1
I - Industrial compatible y almacenes	1
IN - Industrial no compatible	0
VD - Verde y deportivo	X

- X = Uso compatible en todo caso.
- 0 = Uso no permitido
- 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
- 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja de edificio de al menos dos plantas.
- = Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán al uso principal del edificio.



**DILIGENCIA: PROVISIONALMENTE** 12-04-2.007  
 El presente proyecto fué aprobado.....  
 ..... en Sesión plenaria de la Corporación  
 el día..... de..... de.....  
 Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....  
 El Secretario del Ayuntamiento.....





**16.3.4.1.4.- Condiciones de edificación**

- a) Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar, con una superficie neta mínima de 250 m2.
- b) Ocupación máxima: 40% incluyendo la edificación complementaria.
- c) Altura y máximo número de plantas: la indicada en los planos de ordenación. En caso de uso hotelero, podría ser modificada por Estudios de Detalles sin sobrepasar 4 plantas (13 m.) ni aumentar volumen, ni aumentar aprovechamiento.
- d) Retranqueos: mínimo de 3 metros a todas las alineaciones exteriores y a uno de los linderos. Por defecto, y en las condiciones del art. 5.5.4.1.2., se establece una separación a linderos de 3 m.

En parcelas agrupadas se aplicará para los conjuntos de edificaciones adosadas el criterio general de separación a linderos.

Se permite el adosamiento a fachada de un volumen independiente destinado a garaje que no ocupará más de 3,5 m. de longitud de alineación exterior. Tendrá una sola planta y su superficie será inferior a 18 m2.

- e) Aprovechamiento máximo: el definido por las condiciones anteriores y las alturas representadas en los planos.
- f) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.

**16.3.4.2.- Norma particular de la zona U.4-B: Ensanche extensivo con parcela mínima de 400 m2.**

**16.3.4.2.1.- Definición**

Zonas parcialmente consolidadas con grandes vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones. Predomina la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

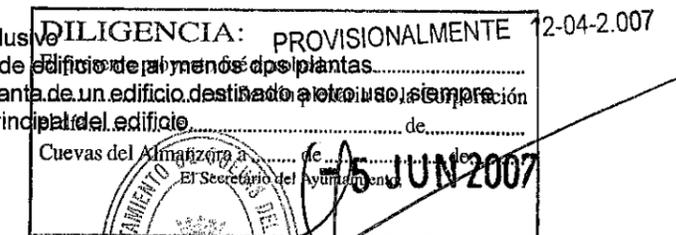
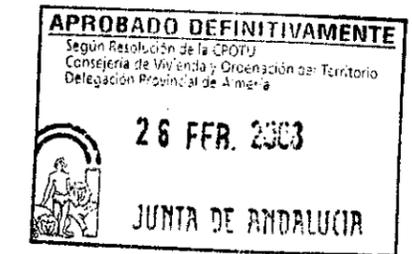
**16.3.4.2.2.- Ordenación**

Edificación aislada o pareada con retranqueos a fachada, trasdós y a uno de los linderos, ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.

**16.3.4.2.3.- Usos y compatibilidades**

Uso preferente = Vivienda unifamiliar	VU
VC – Vivienda colectiva	0
VU – Vivienda unifamiliar	X
H – Hotelero	X
C – Comercial	0
O – Oficina y artesanía	2
S – Sanitario	1
A – Asistencia y social	1
E – Escolar	1
I – Industrial compatible y almacenes	0
IN – Industrial no compatible	0
VD – Verde y deportivo	X

- X = Uso compatible en todo caso.
- 0 = Uso no permitido
- 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo de una planta
- 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja de un edificio de al menos dos plantas
- = Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso siempre que se justifique que no perjudicarán al uso principal del edificio





**16.3.4.2.4.- Densidad máxima**

Una (1) vivienda por parcela mínima.

**16.3.4.2.5.- Condiciones de edificación**

- a) Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar, con superficie neta mínima de 400 m2.
- b) Ocupación máxima: 30% incluyendo la edificación complementaria.
- c) Altura y máximo número de plantas: la indicada en los planos de ordenación. En caso de uso hotelero, podría ser modificada por Estudios de Detalle sin sobrepasar 4 plantas (13 m.) ni aumentar volumen, ni aumentar aprovechamiento.
- d) Retranqueos: mínimo de 5 m. a todas las alineaciones exteriores y 3 m. a uno de los linderos.

En parcelas agrupadas se aplicará para los conjuntos de edificaciones adosadas el criterio de separación a linderos general.

Se permite el adosamiento a fachada de un volumen independientemente destinado a garaje que no ocupará más de 3,5 m. de longitud de alineación exterior. Tendrá una sola planta y su superficie será inferior a 18 m2.

- e) Aprovechamiento máximo: el definido por las condiciones anteriores y las alturas representadas en los planos.
- f) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.

**16.3.4.3.- Norma particular de la zona U-4-C: Ensanche extensivo con parcela mínima de 200 m2.**

**16.3.4.3.1.- Definición**

Zonas parcialmente consolidadas con grandes vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones. Predomina la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada en ordenaciones de ciudad-jardín.

**16.3.4.3.2.- Ordenación**

Edificación pareada o aislada con retranqueos a todas las alineaciones exteriores y a uno de los linderos, ocupación parcial de la parcela, tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas y la expresa prohibición de no generar medianerías vistas.

Se admite la posibilidad de agrupar parcelas para la construcción de edificaciones adosadas. En cualquier caso no podrá superarse el aprovechamiento máximo y no se generarán medianerías vistas.

**16.3.4.3.3.- Usos y compatibilidades**

Uso preferente = Vivienda unifamiliar	VU
VC - Vivienda colectiva	X
VU - Vivienda unifamiliar	X
H - Hotelero	X
C - Comercial	1
O - Oficina y artesanía	2
S - Sanitario	1
A - Asistencia y social	1
E - Escolar	1
I - Industrial compatible y almacenes	1
IN - Industrial no compatible	0
VD - Verde y deportivo	X

**DILIGENCIA:**  
 El presente proyecto fué aprobado PROVISIONALMENTE 12-04-2.007  
 en Sesión plenaria de la Corporación  
 el día ..... de ..... de .....  
 Cuevas del Almanzora, a ..... de ..... de .....  
 El Secretario del Ayuntamiento, JUN 2007

- X = Uso compatible en todo caso.
- 0 = Uso no permitido
- 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
- 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja de edificio de al menos dos plantas.
- = Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán al uso principal del edificio.



**16.3.4.3.4.- Densidad máxima**

Una (1) vivienda por parcela mínima.

**16.3.4.3.5.- Condiciones de edificación**

- a) Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar, con una superficie neta mínima de 200 m2.
- b) Ocupación máxima: 50% incluyendo la edificación complementaria.
- c) Altura y máximo número de plantas: la indicada en los planos de ordenación. En caso de uso hotelero, podría ser modificada por Estudios de Detalles sin sobrepasar 4 plantas (13 m.) ni aumentar volumen, ni aumentar aprovechamiento.
- d) Retranqueos: mínimo de 3 metros a todas las alineaciones exteriores y a uno de los linderos. Por defecto, y en las condiciones del art. 5.5.4.3.2., se establece una separación a linderos de 3 m.

En parcelas agrupadas se aplicará para los conjuntos de edificaciones adosadas el criterio general de separación a linderos.

Se permite el adosamiento a fachada de un volumen independiente destinado a garaje que no ocupará más de 3,5 m. de longitud de alineación exterior. Tendrá una sola planta y su superficie será inferior a 18 m2.

- e) Aprovechamiento máximo: el definido por las condiciones anteriores y las alturas representadas en los planos.
- f) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.

**16.3.5.- Norma particular de la zona U-5: Núcleos de menor entidad**

**16.3.5.1.- Definición**

Zonas tradicionales consolidadas parcialmente por la edificación, que en la mayoría de los casos requieren del ajuste de las alineaciones interiores o exteriores. Mantienen una cierta coherencia urbana con retranqueos a fachada y a uno de los linderos.

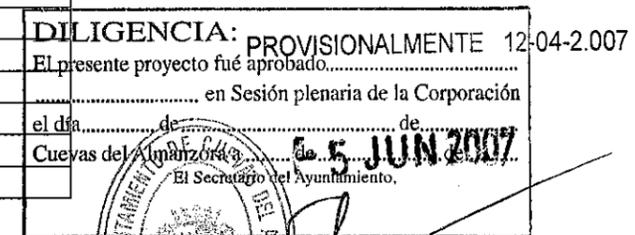
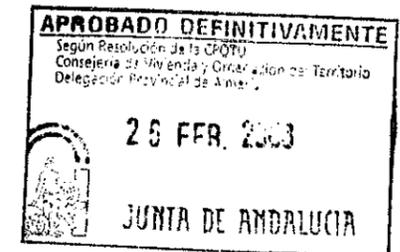
**16.3.5.2.- Ordenación**

Edificación aislada o adosada con retranqueos a fachada principal y tratamientos de todos los paramentos exteriores como fachadas. Con limitación de densidad de vivienda en proporción al número de edificaciones existentes en mayo de 2003.

**16.3.5.3.- Usos y compatibilidades**

Uso preferente = Vivienda unifamiliar	VU
VC – Vivienda colectiva	0
VU – Vivienda unifamiliar	X
H – Hotelero	X
C – Comercial	1
O – Oficina y artesanía	1*
S – Sanitario	1
A – Asistencia y social	1
E – Escolar	1
I – Industrial compatible y almacenes	2
IN – Industrial no compatible	0
VD – Verde y deportivo	X

- X = Uso compatible en todo caso.
- 0 = Uso no permitido
- 1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo
- 2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja de edificio de al menos dos plantas.
- \* = Las oficinas podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán al uso principal del edificio.



**16.3.5.4.- Condiciones de edificación**

- i) Densidad: la definida por manzana en cada uno de los planos de Ordenación Completa del correspondiente núcleo urbano.



- j) Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar, con superficie neta mínima de 250 m2. y un fondo mínimo de parcela de 16 m.
- k) Ocupación máxima: 80% de la superficie neta del solar, incluyendo la edificación complementaria.
- l) Altura y máximo número de plantas: la indicada en los planos de ordenación. En caso de uso hotelero podrá ser modificada por Estudios de Detalles sin sobrepasar 4 plantas (13 m.), ni aumentar volumen, ni aumentar aprovechamiento.
- m) Retranqueos:
  - tipología adosada-pareada: un mínimo de 3 metros a todas las alineaciones exceptuando uno de sus linderos.
  - Tipología aislada: un mínimo de 3 metros a todas las alineaciones, pudiendo adosarse a unos de los linderos, siempre que exista y este consolidada la medianería en edificación existente de parcela contigua.
- n) Aprovechamiento máximo: el definido por las condiciones anteriores y las alturas representadas en los planos.
- o) El vallado a via publica se realizara opaco hasta una altura máxima de 1,20 mts. debiendo ser el resto de la altura hasta los 2 mts. permeable. Y el vallado con respecto a las parcelas contiguas se podrá realizar opaco alcanzando la altura máxima de 2 mts.
- p) EDIFICACION COLINDANTE CON LIMITE DE SUELO URBANO. La edificación deberá retranquearse de tal forma que no se creen medianerías a este perímetro. Siendo la dimensión de este retranqueo la mínima que cumpla con las condiciones higienico-sanitarias, y no creando servidumbres en el caso de apertura de huecos.

**16.3.6.- Norma particular de la zona U-6: Industrial**

**16.3.6.1.- Definición**

Se trata de zonas de vocación industrial.

**16.3.6.2.- Ordenación**

Edificación aislada o adosada con agrupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores como fachadas.

**16.3.6.3.- Usos y compatibilidades**

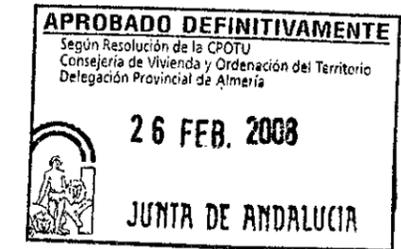
Industrial compatible y almacenes. Industrial no compatible previa adopción de las medidas correctoras adecuadas y tramitación ajustada a la Ley de Protección Ambiental y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (subsidiariamente en aquellos aspectos de las industrias contaminantes).

Uso preferente = Industrial	1
VC – Vivienda colectiva	0
VU – Vivienda unifamiliar	5
H – Hotelero	0
C – Comercial	4-5
O – Oficina y artesanía	4-5
S – Sanitario	5
A – Asistencia y social	5
E – Escolar	5
I – Industrial compatible y almacenes	X
IN – Industrial no compatible	4
VD – Verde y deportivo	X

X = Uso compatible en todo caso.  
 0 = Uso no permitido  
 4 = Uso permitido en edificio exclusivo  
 5 = Uso permitido en caso de estar justificado por su relación con el uso preferente, pudiendo incorporarse con carácter complementario al fin indicado en el cuadro.

**16.3.6.4.- Condiciones de edificación**

- a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar. No se limita la superficie mínima.
- b) Ocupación máxima: 100% incluyendo la edificación complementaria.





- c) Altura y máximo número de plantas: máximo 3 plantas (11 m.). En edificios de uso exclusivamente industrial, la altura en metros será libre en función de las necesidades y características propias de la industria a instalar.
- d) Retranqueos: Los definidos en los planos de ordenación.
- e) Aprovechamiento máximo: El definido por la ocupación máxima permitida.
- f) Los espacios libres perimetrales podrán ocuparse: con jardinería, aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse o como almacenaje no permanente de productos.

**16.3.7.- Norma particular de la zona U-7: Equipamiento comunitario**

**16.3.7.1.- Definición**

El sistema de equipamiento está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto para uso deportivo, asistencia, social-administrativo y escolar en base a las necesidades específicas de cada núcleo en función de la población máxima previsible según la alternativa propuesta.

**16.3.7.2.- Ordenación**

Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana, edificación aislada según los casos.

**16.3.7.3.- Usos y compatibilidades**

Uso preferente = Sanitario, Asistencial y Social, Escolar y Deportivo.	S	A	E	D
VC - Vivienda colectiva	0	0	0	0
VU - Vivienda unifamiliar	5	5	5	5
H - Hotelero	0	0	0	0
C - Comercial	0	5	5	5
O - Oficina y artesanía	5	5	5	5
S - Sanitario	X	X	X	5
A - Asistencia y social	X	X	X	5
E - Escolar	5	X	X	5
I - Industrial compatible y almacenes	0	0	5	5
IN - Industrial no compatible	0	0	0	0
VD - Verde y deportivo	X	X	X	X

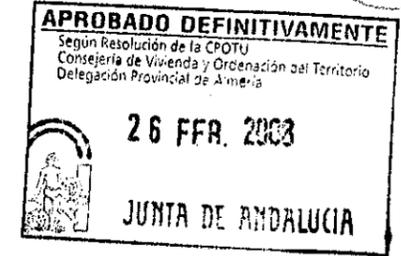
X = Uso compatible en todo caso.

0 = Uso no permitido

5 = Uso permitido en caso de estar justificado por su relación con el uso preferente, pudiendo incorporarse con carácter complementario al fin indicado en el cuadro provisionalmente 42-04-2.007

**16.3.7.4.- Condiciones de edificación**

Libre: según necesidades del equipamiento proyectado.





**16.3.8.- Norma particular de la zona U-8: Espacios libres EL**

**16.3.8.1.- Definición**

El sistema de espacios libres en suelo urbano está integrado por los parques públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, además de los parques deportivos, con posibilidad de instalar ferias y otras instalaciones análogas.

**16.3.8.2.- Ordenación**

Edificación aislada.

**16.3.8.3.- Usos y compatibilidades**

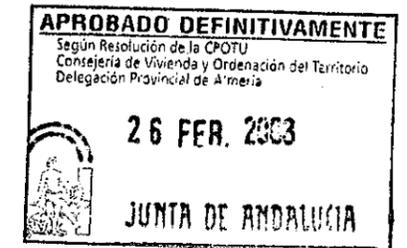
Uso preferente = Verde y deportivo	VD
VC – Vivienda colectiva	0
VU – Vivienda unifamiliar	0
H – Hotelero	0
C – Comercial	0
O – Oficina y artesanía	0
S – Sanitario	0
A – Asistencia y social	0
E – Escolar	0
I – Industrial compatible y almacenes	0
IN – Industrial no compatible	0
VD – Verde y deportivo	X

X = Uso compatible en todo caso.  
 0 = Uso no permitido

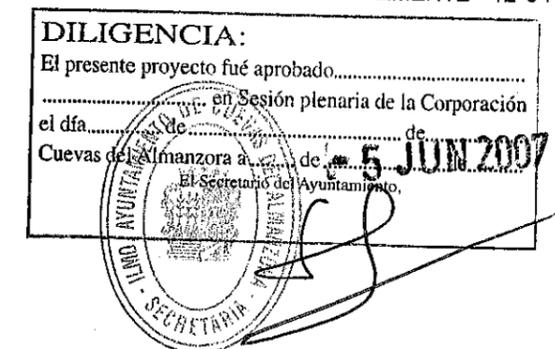
Se podrá autorizar exclusivamente la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria, plazas de toros portátiles, escenarios, etc. Se autorizará asimismo la construcción de monumentos y la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

**16.3.8.4.- Condiciones de edificación**

- a) Ocupación máxima: 0,05%
- b) Altura y máximo número de plantas: 1 planta sin limitación de metros.
- c) Aprovechamiento máximo: se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima permitida, entendiéndose que aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido, las parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento pueden ser edificadas hasta los límites antedichos.
- d) Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado, las construcciones e instalaciones, provisionales o no, evitarán afectar la jardinería y/o el arbolado que exista.



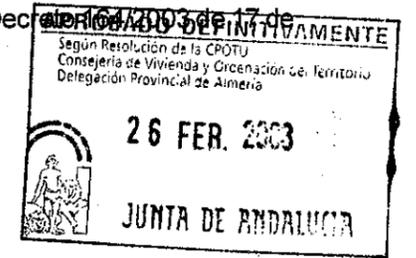
PROVISIONALMENTE 12-04-2.007





**16.3.9.- Normas particular de la zona U-9: Campamentos de Turismo ó Camping**

Los campamentos de Turismo ó Camping se regirán por lo indicado en el Decreto 164/2003 de 17 de Julio, de ordenación de los Campamentos de Turismo.



**16.3.10.- Sistema de comunicaciones**

**16.3.10.1.- Definición**

El sistema de comunicaciones, en suelo urbano, está integrado por el sistema viario, calles de tránsito rodado y peatonal.

**16.3.10.2.- Ordenación**

No se autorizará ningún tipo de edificación, sólo elementos de señalización, mobiliario urbano y monumentos.

Se prohíbe la publicidad visible desde la zona de dominio público, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los art. 89 y 90 del vigente Reglamento de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

**16.4.- RÉGIMEN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo 55 de la LOUA, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento.





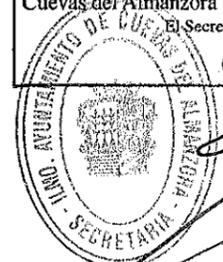
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

**26 FEB. 2008**

**JUNTA DE ANDALUCIA**

**CAPITULO 18- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO  
URBANIZABLE ORDENADO**

**DILIGENCIA PROVISIONALMENTE 12-04-2007**  
El presente proyecto fue aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento,



*[Handwritten signature]*



**CAPITULO 18.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**18.1.- CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE**

Las distintas categorías de suelo urbanizable se han delimitado en los planos de ordenación, distinguiendo entre:

- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado

**18.2.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

En el suelo urbanizable sectorizado se han delimitado sectores para su desarrollo mediante Planes Parciales de ordenación.

Por otro lado se han delimitado tres sectores de suelo urbanizable ordenado para los que no será necesaria la redacción de dicho Planeamiento Parcial.

Esta delimitación figura en los planos de Ordenación Estructural.

Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado agrupados por usos y zonas son los siguientes:

<b>RESIDENCIAL (R)</b>	<b>ZONA I</b> Norte del municipio lindando con Pulpi	I-SR-2
	<b>ZONA III</b> Norte río Almanzora entre la Autopista y Sierra Almagrera	III-SR-33
		III-SR-34
		III-SR-95
	<b>ZONA IV</b> Sur río Almanzora entre la autopista y la costa	IV-SR-39
		IV-SR-49
		IV-SR-53 IV-SR-55
	<b>ZONA V</b> Sur río Almanzora entre la autopista y la autovía E-15/A7	V-SR-64
		V-SR-72
	<b>ZONA VI</b> Norte río Almanzora entre la autopista y Sierra Almagro	VI-SR-82
		VI-SR-83
		VI-SR-84
		VI-SR-86
VI-SR-87		
VI-SR-93 VI-SR-94		
CUEVAS DEL ALMANZORA	SR-CU-7	
	SR-CU-19	
	SR-CU-26	
VILLARICOS	SR-VI-5	
POZO DEL ESPARTO	SR-PE-1	
	SR-PE-2	
CALA PANIZO	SR-CP-1	
EL CALÓN	SR-CAL-1	
ALGARROBINA	SR-ALG-2	

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la CPOTU  
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Delegación Provincial de Almería

**26 FEB. 2008**

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

**DILIGENCIA PROVISIONALMENTE** 12-04-2007  
 El presente proyecto fué aprobado.....  
 el día ..... de ..... de .....  
 en Sesión plenaria de la Corporación  
 de ..... de .....  
 de ..... de .....  
 Secretario del Ayuntamiento

**5 JUN 2007**





<b>TURÍSTICO (T)</b>	VILLARICOS	ST-VI-6
<b>TERCIARIO (TE)</b>	<b>ZONA IV</b> Sur río Almanzora entre la autopista y la costa	IV-STE-41
<b>INDUSTRIAL (I)</b>	<b>ZONA V</b> Sur río Almanzora entre la autopista y la autovía E-15/A7	V-SI-1
		V-SI-2
		V-SI-3
		V-SI-4
		V-SI-5
		V-SI-6
		V-SI-7
		V-SI-8
	<b>ZONA VI</b> Norte río Almanzora entre la autopista y Sierra Almagro	VI-SI-1
	<b>ZONA IV</b> Sur río Almanzora entre la autopista y la costa	IV-SI-1

**18.3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO**

Es de aplicación el régimen previsto en el artículo 54 de la LOUA para el suelo Ordenado y 53 para el Sectorizado.

En cuanto a los derechos y deberes de la propiedad del suelo son de aplicación los artículos contenidos en la sección 1ª del capítulo II de la LOUA (artículos 48 a 51).

**18.4.- DELIMITACIÓN DE SECTORES**

La delimitación de sectores se ha hecho fundamentalmente atendiendo a la estructura del territorio, (límite del término municipal, límite del dominio público de ríos y ramblas, límite del dominio público de autovía y carreteras, límite del suelo urbano, etc.) pero también, aunque en menor medida, a la división catastral.

Por otra parte, la delimitación de sectores se ha hecho, para varios de ellos, sobre cartografía 1:10.000 y 1:5.000, que no aseguran gran precisión.

Todo ello aconseja que al redactar el Planeamiento Parcial se permita flexibilidad en cuanto a la delimitación, atendiendo más a los límites catastrales que a la medición gráfica sobre plano a escala poco precisa.

**18.4.1.- Variación de superficies de sectores**

Así pues, en la redacción del Plan Parcial de Ordenación podrá ser modificada la superficie del sector hasta un 10%, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

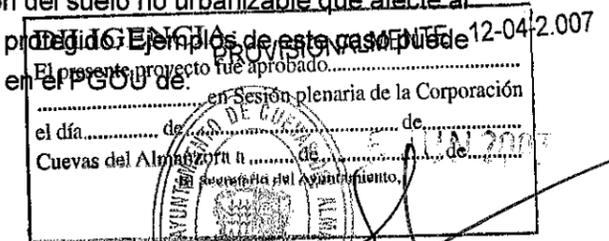
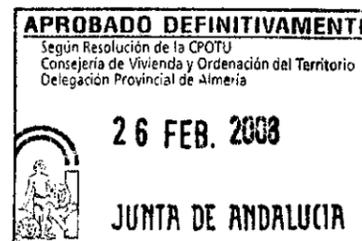
- Se justifique adecuadamente a juicio del Ayuntamiento.
- No se plantee como un modo de clasificar suelo
- No suponga afección a los suelos contiguos

Cualquier variación de la superficie del sector superior al 10% sólo será permitida cuando, además de las condiciones anteriores, se constate una modificación del suelo no urbanizable que afecte al sector, bien sea suelo de dominio público, ó bien sea suelo protegido. Ejemplos de este caso pueden ser la modificación de la delimitación inicialmente prevista en el P.G.O.U. de:

- Carreteras
- Cauces públicos
- Vías pecuarias
- Yacimientos arqueológicos

Los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado delimitados son de uso residencial y agrupados por zonas son los siguientes:

<b>ZONA V</b> Sur río Almanzora entre la autopista y la autovía E-15/A7	V-SR-71
<b>ZONA VI</b> Norte río Almanzora entre la autopista y Sierra Almagro	VI-SR-48
	VI-SR-92



**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Segun Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio  
Deregación Provincial de Almería  
26 FEB. 2008  
JUNTA DE ANDALUCIA

- Bienes culturales
- Derechos mineros

En consecuencia se formulará nueva ficha urbanística, redactada con los criterios establecidos en el PGOU, a partir de la superficie aceptada por el Ayuntamiento.

**18.4.2.- Agrupación de sectores**

Se admite el que dos ó más sectores puedan unirse para su desarrollo como sector único con las siguientes condiciones:

- Que el sector resultante sea un sector continuo.
- Que los espacios libres y equipamientos sean los que resulten, con los criterios de obtención vigentes, con base en la superficie y características del sector resultante.
- Que sea considerado conveniente por parte del Ayuntamiento.

**18.4.3.- Variación de las dotaciones, en función de la variación de la superficie del sector**

- En las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores se han determinado las cuantías de las dotaciones de sistemas generales y de sistemas locales de acuerdo a la superficie considerada en el PGOU PARA EL MISMO.
- En la Memoria de Ordenación y sus anejos se han establecido los criterios y la cuantificación de dichas dotaciones.
- Por otra parte, puede haber variaciones en las superficies de los sectores según las circunstancias descritas en el artículo 23.4.1 "Delimitación de Sectores"
- Si al iniciar la redacción del Plan Parcial, existiera una variación de superficie respecto a la reflejada en el PGOU y según las circunstancias contempladas en el artículo 23.4.1.- "Delimitación de Sectores", la cuantía de las dotaciones será reconsiderada en función de la superficie definitiva del sector.
- Si varían, en más o en menos, la superficie de un sector, se actuará como sigue:

*No. ver RP*

➤ **Sistemas generales:**

○ De comunicaciones: Por parte del Ayuntamiento, podrá ser modificada la sección tipo del S.G.C. definida en el PGOU, si así lo estima conveniente el Ayuntamiento en atención al interés público, el redactar el Proyecto del S.G.C., ó si así se dispone por parte del Organismo titular de la carretera. Estas variaciones pueden aumentar o disminuir la superficie ocupada por el S.G.C., pero no alteran la edificabilidad del sector.

○ Espacios libres: Se reconsiderará su cuantía en función de la superficie definitiva del sector.

➤ **Sistemas locales:**

Se reconsideran sus cuantías en función de la superficie definitiva del sector.

- En todo caso, si al iniciar la redacción del Plan Parcial, se considera ó se comprueba que hay una variación de superficie respecto a la reflejada en la ficha urbanística, se actuará como se indica a continuación:

\* Si la variación es de un 5% (en más ó en menos) no se modifican las dotaciones.

\* Si la variación es superior al 5%, antes de iniciar la redacción del Plan Parcial por parte del Promotor se cuantificarán las dotaciones y se someterán a la aprobación del Ayuntamiento, quien apreciará si son correctas y en caso contrario determinará las cuantías que considere correctas. Todo ello en aplicación del Reglamento de Planeamiento y de la LOUA.

APROBADO PROVISIONALMENTE 12-04-2007  
en Sesión plenaria de la Corporación el día de de  
El Secretario de Ayuntamiento

**18.5.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, LA EDIFICACIÓN, LA URBANIZACIÓN Y EL DESARROLLO**

Son de aplicación en el suelo urbano no consolidado los capítulos de las presentes Normas Urbanísticas: 4, 8, 9, 10, 11, 13, 14 y 15.

En el Anexo 15 de las Normas se incluyen las fichas urbanísticas de los sectores.

### **18.6.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**

La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que comprenderá el ámbito delimitado para el mismo, en los planos de ordenación.

Para su ejecución, los sectores podrán subdividirse en una ó varias unidades de ejecución, que delimitarán los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

#### **18.6.1.- Reparcelación y Sistemas de actuación**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en suelo urbanizable en tanto no se haya obtenida la aprobación municipal o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

#### **18.6.2.- Principios generales**

El art. 3.1.f) establece como uno de los fines específicos de la actividad urbanística el de "garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo".

Por su parte, el art. 49 dispone que en los suelos clasificados como urbano no consolidado y urbanizable ordenado el reparto entre los propietarios afectados por la ordenación urbanística de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y términos establecidos en la Ley. En todo caso, este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Debe producirse mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
- b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

Por lo que el art. 51.1.C, para las clases de suelo antes aludidas, impone el deber de los propietarios de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con

anterioridad a la ejecución material del mismo.

El art. 85 atribuye a la Administración pública la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de esta Ley, de los particulares. Y el art. 86 indica que la unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.

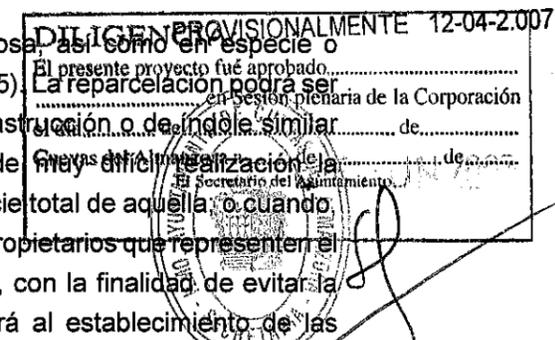
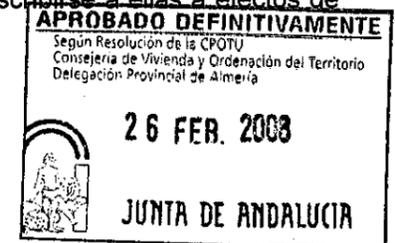
#### **18.6.3.- La reparcelación**

##### **18.6.3.1.- Concepto**

El art. 100.1 define la reparcelación como "la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación (art. 100.4). Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas reguladoras de la expropiación forzosa (art. 101.2).

##### **18.6.3.2.- Clases**

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo (art. 100.5). La reparcelación podrá ser económica (art. 103) cuando las circunstancias de la edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquella, o cuando aún no concurriendo las circunstancias anteriores, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios, incluye el municipio, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico. La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en documento público, presenten al Ayuntamiento todos los propietarios y, en su caso, los restantes beneficios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal o producida ésta por silencio, la documentación que deba presentarse para inscripción de la reparcelación en el Registro





de la Propiedad solo estará completa, desde el punto de vista de la ordenación urbanística, si incorporará certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del instrumento de planeamiento. La reparcelación voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

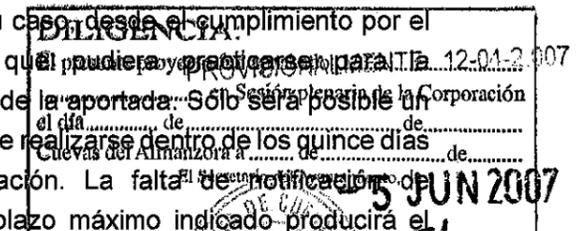
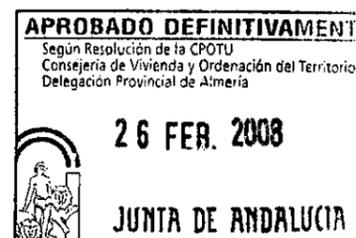
#### 18.6.3.3.- Objetos o fines de la reparcelación (art. 100.2 y 3)

- La regularización de las fincas existentes.
- La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación, conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.
- La adjudicación al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares. La sustitución se producirá con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos (art. 100.3).
  - \* La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización, en su caso.
  - \* La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

#### 18.6.3.4.- Régimen de la reparcelación

Reglamentariamente se determinará (art. 101):

- Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación legal de afectación de las fincas y prohibición de otorgamiento de licencias.
- La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación.
- El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que habrá de ajustarse a las siguientes reglas:
  - \* Información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.
  - \* Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.
  - \* Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
  - \* Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el cumplimiento por el interesado del requerimiento que el propietario y el interesado presenten para la subsanación de las deficiencias de la aportada. Sólo será posible un único requerimiento, que habrá de realizarse dentro de los quince días siguientes de aquella presentación. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá el efecto aprobatorio por silencio.
  - \* Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncios.

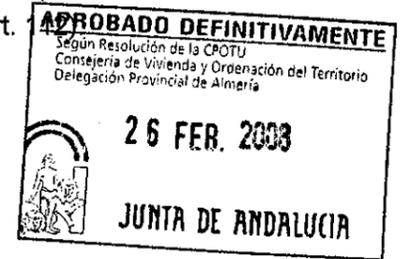




#### 18.6.3.5.- Criterios para la reparcelación (art. 102)

- Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos de cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente, esto es, la Ley estatal 6/98, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la ley o la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
- El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico a que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas.
- Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá, en todo caso, en exceso cuando se trate de mantener la situación de los propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.
- Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar legalmente a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.
- Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distintos al fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. La Administración actuante deberá instar ante el titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo

prueba en contrario. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de dominio público anteriormente existentes fueran igual o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituida unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables (art.



#### 18.6.3.6.- Efectos de la reparcelación (art. 102.2)

El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

- Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o a su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

#### 18.6.4.- Los sistemas de actuación

- **El sistema de cooperación** comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único (art. 102.3). La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:



- \* La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta de la entidad gestora y a su favor.
- \* La inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración Actuante.

- \* Enajenar o autorizar a la entidad gestora de enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación, hasta la definitiva liquidación de la misma.

- **El sistema de compensación** comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de los beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los propietarios deben decidir entre incorporarse al sistema, ser expropiados o no incorporarse al sistema pero con aportación forzosa de las fincas de su propiedad incluidas en el ámbito, y sujeción a la reparcelación (arts. 129 y 135.1).

La Junta de Compensación deberá formular, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, y presentar para su aprobación un proyecto de reparcelación de los beneficios y cargas derivados del instrumento de planeamiento y su ejecución (art. 136.1).

- En el caso de **actuaciones urbanizadoras no integradas** en unidades de ejecución, su realización se llevará a cabo en régimen de obras públicas ordinarias, obteniéndose el suelo preciso para dotaciones, entre otras formas, mediante cesión obligatoria y gratuita en virtud, en su caso, de reparcelación.

#### 18.6.5.- Disposición transitoria de la LOUA

La DT 9ª declara transitoriamente aplicable el Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 18.6.6.- Cesiones al Ayuntamiento

La inscripción registral, a favor del Ayuntamiento, de todos los terrenos de cesión obligatoria correspondientes a la totalidad del Plan Parcial, se formalizará inmediatamente después de la aprobación del primer Proyecto de Reparcelación (los gastos que se ocasionen serán por cuenta de cesionario). Ello es independiente del número de unidades de ejecución en que pueda estar dividido el Plan Parcial de Ordenación y de los plazos para su ejecución.

#### 18.6.7.- Plazos para el desarrollo del suelo urbanizable

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 15 de las presentes Normas y a lo especificado en cada ficha urbanística.

#### 18.7.- MODIFICACIÓN DE UN SECTOR DE SUELO ORDENADO

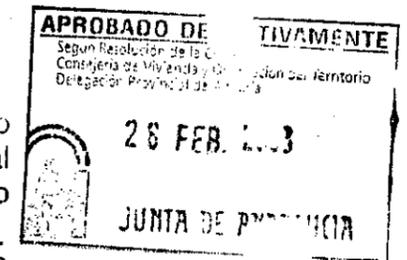
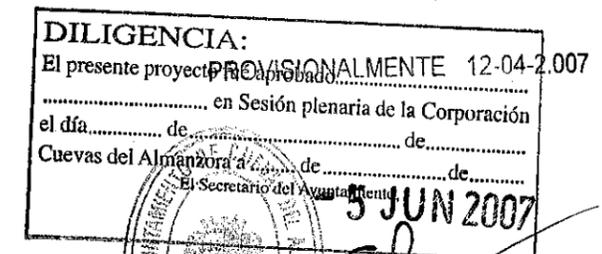
El PGOU incluye varios sectores de suelo urbanizable ordenado, lo que implica que la aprobación definitiva del PGOU conlleva la aprobación definitiva de la ordenación de estos sectores.

Si alguno de estos sectores se pretende modificar, después de la aprobación definitiva del PGOU, no será precisa la modificación de este documento, sino que se tramitará, en expediente independiente, como **MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL**.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente del... al... forma parte del Instrumento Urbanístico P.G.O.U. DE CUEVAS DEL ALMANZORA inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro... mediante Resolución de fecha... del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Almería.

Almería, 24 de septiembre de 2008

El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Almería





## CAPITULO 8.- NORMAS PARA REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS. CONDICIONES GENERALES DE LOS DISTINTOS USOS

### 8.1.- DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS Y RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

#### 8.1.1.- Usos globales

Son usos globales todos aquellos que el PGOU asigna a las unidades de planeamiento en suelo urbano y a los distintos sectores de suelo urbanizable, y que son susceptibles de ser aplicados en usos pormenorizados por el PGOU o por alguna otra figura de planeamiento.

#### 8.1.2.- Usos pormenorizados

Son usos pormenorizados los que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan a través de su localización en los planos y que no pueden ser alterados por ninguna otra figura de planeamiento.

#### 8.1.3.- Sistemas generales

Según el art. 10 de la LOUA, los Sistemas Generales "... están constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo ..."; siendo todas las infraestructuras, dotaciones o equipamientos cuya finalidad es atender a las necesidades de la ciudad en su conjunto o al conjunto de sectores de la misma que constituyan la estructura general y orgánica del territorio en cuanto a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras.

##### • Reservas

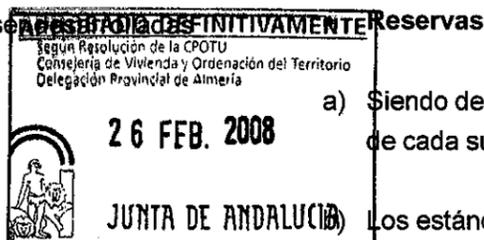
Según el art. 10 LOUA, con los Sistemas Generales se garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo; estableciéndose las siguientes reservas mínimas:

- Sistema General de Espacios Libres. 5m2/habitante como estándar mínimo para parques, jardines y espacios libres públicos.

- Sistema General de Equipamientos. No están definidos del todo en la LOUA, ya que, según el artículo 10.A.c.2), sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística y a la que reglamentariamente se establezca. Por ello se aplican los artículos del 10 al 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento según se trate de suelos residenciales, industriales o terciarios.

#### 8.1.4.- Sistemas locales

Los Sistemas Locales son todas aquellas infraestructuras, dotaciones o equipamientos cuya finalidad es responder a la necesidad de determinados sectores o ámbitos de la ciudad.



a) Siendo de aplicación el Reglamento de Planeamiento, se parte del mismo para la obtención de cada superficie de suelo y luego se comprueba que se cumple el artículo 17 de la LOUA

Los estándares del Reglamento de Planeamiento, relativos a:

- Zonas verdes
- Docente
- Deportivo

están expresados en m2. de suelo por vivienda.

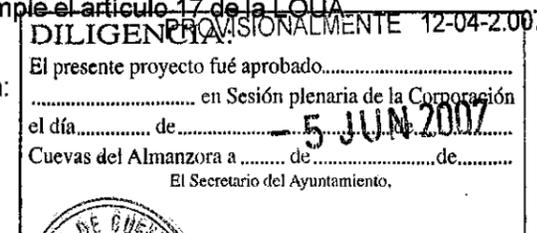
Los relativos a: Comercial  
Social

están expresados en m2. construidos por vivienda.

Considerando que los equipamientos social y comercial tienen una edificabilidad de 1 m2. de techo por 1 m2. de suelo, se calculan todos los estándares de equipamientos en m2. de suelo por vivienda.

Si no se define el número de viviendas, se considera que, a efectos de estos cálculos, el número total de viviendas del sector, es la edificabilidad total del mismo, dividida por 100 (equivalente a considerar viviendas de 100 m2.). (Según art. 9 del Anexo al Reglamento de Planeamiento).

Si se define el número de viviendas, con carácter vinculante, las cesiones, como indica el Reglamento, deben obtenerse con dicho número.





c) En lo que respecta a los aparcamientos se considera, dentro de lo establecido en la LOUA, lo siguiente:

**Uso Residencial**

Aparcamientos públicos: 0,5 plaza por cada 100 m2. de techo edificable.  
 Aparcamientos privados: 1 plaza por cada 100 m2. de techo edificable.

**Uso Industrial o Terciario**

Aparcamientos públicos: 0,5 plaza por cada 100 m2. de techo edificable.  
 Aparcamientos privados: 1 plaza por cada 100 m2. de techo edificable.

d) En cada sector se obtiene la superficie total de espacios libres, sin dividir en jardines y áreas de juego (esta división se hará en cada Plan Parcial).

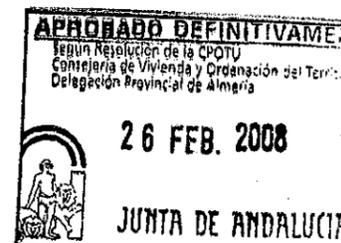
e) Finalmente cabe indicar lo siguiente:

En cada Plan Parcial de Ordenación se dejan reservas para equipamientos:

- Docente
- Deportivo
- Social
- Comercial

En ocasiones las reservas para alguno de los otros tres usos no son utilizadas y otras en cambio son insuficientes.

Se estima conveniente (y así se expresa en las fichas urbanísticas) que la superficie total suma de las destinadas a los equipamientos docente, deportivo, social y comercial, puedan ser destinados total ó parcialmente a cada uno de dichos usos.



**8.2.- REGULACIÓN DE LOS USOS**

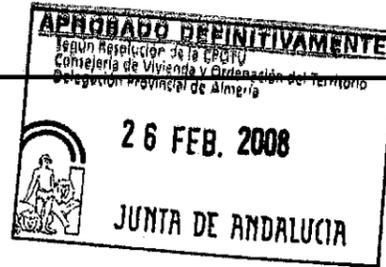
**8.2.1.- Clasificación de usos globales y pormenorizados**

**DILIGENCIA:**  
 El presente proyecto fue aprobado... PROVISIONALMENTE... en Sesión plenaria de la Comisión... el día... de... de... Cuevas del Almanzora a... de... El Secretario del Ayuntamiento...

04-2.007

**CUADRO GENERAL DE USOS**

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL R	VIVIENDA	Unifamiliares	
		Plurifamiliares	
HOTELERO H	ALOJAMIENTO	Despacho profesional doméstico	
		Alojamiento turístico	
INDUSTRIAL I	INDUSTRIAS Y ALMACENES	Residencias comunitarias	
		No compatible con el territorio municipal	
		No compatible con el medio urbano	
		No compatible con zonas residenciales	
TERCIARIO Te	COMERCIAL	Compatible con zonas residenciales	
		Compatible con el uso de viviendas	
	SERVICIOS TERCIARIOS	Local comercial	
		Agrupación comercial	
EQUIPAMIENTOS EQ		Espectáculos y salas de reunión	
		Oficinas	
		Aparcamientos y garajes	
		Docente	
		Deportivo	
		Mercado	
		SIPS	Sanitario
			Asistencial
			Cultural
			Administrativo público
Servicios Urbanos			
SISTEMAS GENERALES SG		Religiosos	
		Servicios en general	
		Cementerios	
		Defensa	
		Viario	
ESPACIOS LIBRES EL		Estación de autobuses	
		Infraestructuras urbanas básicas	
		Zonas verdes o jardines	
AGROPECUARIO A		Parques	
		parque central	
		parques periféricos	



### 8.2.2.- Residencial

Se consideran los siguientes tipos:

- Vivienda unifamiliar aislada (con acceso diferenciado y exclusivo desde la vía pública).
- Vivienda colectiva o plurifamiliar. Las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.
- Vivienda unifamiliar adosada: Conjunto de viviendas en edificaciones de 1 ó 2 plantas, con acceso independiente, que se asientan sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos.
- Vivienda unifamiliar pareada: Conjuntos de 2 ó 4 viviendas, con medianería común y parcelas y accesos independientes.

- d) Plano de situación del edificio, comprendiendo una zona de unos 50 metros alrededor del mismo.
- e) Planos del local y sus dependencias, a escala no inferior 1 x 100 y en los que se detallan la distribución interior colocación del utillaje o indicación de su potencia en C.V.

- Todo técnico por el hecho de firmar la documentación a que hace referencia el artículo anterior, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

### 8.2.3.- Hotelero

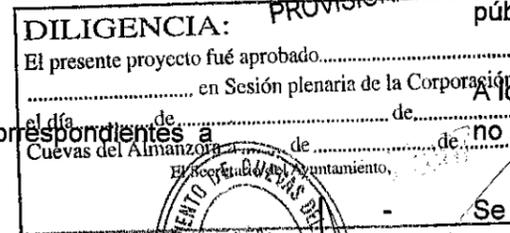
En el uso hotelero se incluyen los diversos tipos de establecimientos comprendidos en el artículo 36, sección 1ª, capítulo III del título V de la Ley de Turismo de Andalucía (Ley 12/99 de 15 de diciembre).

El uso hotelero es compatible con el uso residencial y el terciario.

En este caso el Plan Parcial de Ordenación establecerá las edificabilidades correspondientes a los usos residencial y hotelero.

### 8.2.4.2- Categorías de las industrias

- Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, sin servicio de venta directa al público (exceptuando los almacenes anejos a comercios y oficinas).



A los efectos de la Potencia Instalada que se regula para las diferentes Categorías, no se computará la destinada a calefacción y a iluminación.

- Se consideran las categorías y usos que se expresan a continuación.

### 8.2.4.- Industrial y Almacenes

#### 8.2.4.1- Definición de la documentación

- Cuando se trate de nueva instalación, ampliación o traslado de una actividad de tipo industrial, los documentos que hayan de presentarse, autorizados por técnicos competentes dados de alta en la contribución correspondiente, serán:
  - a) Memoria en que se especifiquen los detalles de la industria que se pretende establecer, con la potencia en C.V. de cada uno de los motores que hayan de instalarse.
  - b) Procedimiento de fabricación.
  - c) Medios que adoptará para corregir las acciones de los materiales o de los motores.

En cada categoría se expresa:

#### Usos

Se relacionan, sin carácter exhaustivo, los usos permitidos. Cualquier otro uso no mencionado deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento.

#### Potencia máxima instalada y nivel de ruidos

Ambos conceptos tienen el carácter de obligatorios. No obstante, en cada caso particular, el Ayuntamiento, en función de la situación y afección a los usos colindantes podrá autorizar otros valores. En cualquier caso será de aplicación la legislación específica.

#### Situación permitida

Como en el punto anterior, el Ayuntamiento, en cada caso particular, en función de la afección a colindantes podrá autorizar ó denegar la petición.

### 1ª CATEGORÍA: Industrias compatibles con la vivienda

Usos: Talleres artesanales, actividades de servicios, y pequeños locales de almacenaje, talleres de fontanería, corte y decoración de vidrios, decoración y pintura, vestido y calzado, alimentación, adorno, reparación electro-mecánicas, juguetería, tapizado, encuadernación y artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m3. de capacidad, estudios fotográficos y fotomecánicos, lavado y engrase de automóviles, y almacenes con las siguientes condiciones: Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir procesos de descomposición o fermentación y las sustancias combustibles inflamables o explosivos (salvo las necesarias para las instalaciones de acondicionamiento del edificio y siempre con las medidas de seguridad preceptivas).

Potencia máxima instalada: 15 C.V.

Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos producidos no puede superar de 15 dBA al existente en el recinto fabril conversando dos personas, sin alcanzar los 65 dB.

Situación: En suelo urbano y urbanizable, en planta baja de edificación residencial.

### 2ª CATEGORÍA: industrias compatibles con la zonificación residencial

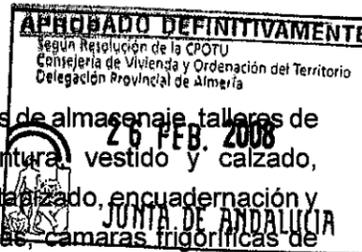
Usos: Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la Categoría 1ª, serán las siguientes: Talleres de carpintería, de chapa y pintura, marmolistas, hilatura, fábricas de bebidas carbonicas, elementos de construcción, conservas, productos farmacéuticos, chacinería, panadería y almacenaje; pudiendo almacenarse además de lo estipulado en la Categoría 1ª, sustancias combustibles sólidas ó líquidas, con limitación de 10 Tm. para las sólidas y 10 m3., para las líquidas.

Potencia máxima instalada: 30 C.V.

Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos no puede superar en 25 dBA al existente en el recinto fabril, conversando dos personas, sin alcanzar los 80 dB.

Situación permitida: En áreas urbanas y urbanizables con dominio residencial, y en edificios exclusivos.



### 3ª CATEGORÍA: Industrias que requieren zonificación industrial

Usos: Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con la vivienda. En esta categoría se permiten todo tipo de actividades y almacenamiento, salvo que por sus características de peligrosidad requieren ubicación especial.

Nivel de ruidos: No puede superar los 100 dBA.

Situación: En zonas calificadas para uso industrial dominante.

### 4ª CATEGORÍA: Industrial incompatibles con el medio urbano

Usos y situación: Son aquellas que por sus características de molestia, peligrosidad, insalubridad o por cualquiera otra derivadas de la aplicación de la normativa vigente deben estar alejadas de las áreas urbanas o situadas en suelo urbanizable de uso industrial, pudiendo estar encuadradas en el anexo I de la Ley 16/2002 de 1 Julio, Prevención y Control Integrados de la Contaminación, Anexo I de la Ley 6/2001 de 8 de Mayo de modificación del RDLeg. 1302/1986, de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental y Anexo I y II de la Ley 7/94 de 18 de Mayo de Protección Ambiental, previa aplicación de las medidas correctoras que procedan tras la aplicación de la legislación medioambiental anteriormente mencionada. En cualquier caso no podrán situarse instalaciones de nueva creación a una distancia menor de 3.000 metros del núcleo urbano más próximo, siendo preceptiva además la redacción de un estudio de impacto ambiental que analice detalladamente todas las repercusiones que pueda tener la instalación de esta industria. En las instalaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU, situadas a una distancia inferior a 3.000 metros sólo serán permitidas modificaciones no sustanciales de acuerdo a los criterios previstos en el art. 10 de la Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación. En todo caso, su implantación sólo será permitida si así lo estima en última instancia el Ayuntamiento previos los informes y condiciones de los Organismos Competentes.



#### 8.2.4.3- Condiciones de implantación de las industrias y almacenes

- a) Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública, salvo que por la trama urbana preexistente, el Ayuntamiento considere que puede permitirse en la vía pública.



- o) En todos los proyectos de instalación de nuevas industrias y en los de reforma o ampliación de las existentes habrá de constar las previsiones relativas a incendios y para ello en las memorias y planos se hará referencia de las bocas para las mangas extintoras del Servicio de Incendios y se consignarán además los elementos extintores propios de la industria que hubieren de quedar instalados en ella.

### **8.2.5.- Terciario: Comercial**

La ley que tiene por objeto la regulación administrativa del comercio interior en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía es la Ley 1/1996 de 10 de Enero.

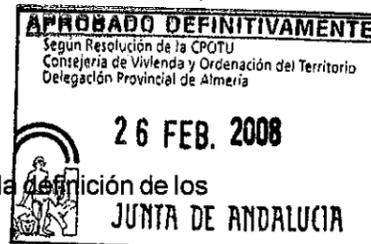
#### **8.2.5.1.- Definición**

A los efectos de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía, se entiende por actividad comercial al ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa.

El que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales relacionados con la alimentación (restaurantes y bares) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías, etc.) al público en general.

#### **8.2.5.2.- Clasificación**

En sus artículos 3, 4 y 23, la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía recoge la definición de los distintos tipos de Actividad Comercial



### **Artículo 3. Actividad comercial minorista.**

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.
2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:
  - a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.
  - b) La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.
  - c) La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

### **Artículo 4. Actividad comercial mayorista.**

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- b) Empresarios industriales o artesanos para su transformación.

Y dentro del comercio minorista:

### **Artículo 23. Concepto de gran establecimiento comercial.**

1. A los efectos de esta Ley, tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:
  - a) 2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.
  - b) 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.
  - c) 1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, embarcaciones de recreo, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas y, asimismo, los establecimientos de jardinería, tendrán la condición de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 metros cuadrados, sin considerar en estos supuestos el número de habitantes del municipio donde se instalen.

2. No perderá la condición de gran establecimiento comercial el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, forme parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.





En lo que respecta al suelo urbanizable no sectorizado, una vez clasificado como urbanizable sectorizado mediante el obligado Plan de Sectorización, se estará a lo que éste instrumento de planeamiento disponga en lo relativo a la implantación de grandes superficies comerciales.

- Para la instalación de un gran establecimiento comercial se deberán cumplir los requisitos que para ello se recogen en el título IV de la ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía, incluyendo las licencias comerciales que sean preceptivas.

Del mismo modo, será de aplicación el artículo segundo de la "Ley de modificación de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la ley 1/1996, de 10 de enero, de comercio interior de Andalucía y de la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo"; aprobada por el Pleno del Parlamento en sesión celebrada los días 3 y 4 de mayo de 2006; según el cual se modifica la disposición adicional segunda de dicha ley 1/1996, de 10 de enero, quedando de forma que:

*"El Planeamiento urbanístico general que prevea la localización de grandes establecimientos comerciales o disponga sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso, se someterá a informe no vinculante de la Consejería competente en materia de comercio, que versará exclusivamente sobre su adecuación al Plan Andaluz de Orientación Comercial previsto en esta ley y que deberá evaluarse en el plazo máximo de dos meses"*

#### **8.2.6.- Terciario: Servicios terciarios**

##### **8.2.6.1.- Oficinas y artesanía, servicios administrativos y de seguridad**

- **Definición**

Los servicios administrativos y oficinas son los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades burocráticas de carácter público o privado.

Se entiende por artesanía la actividad de artes y oficios que no entrañan molestias, por lo que pueden situarse en edificios destinados al uso residencial o inmediato a ellos, complementando el servicio de las zonas donde se emplazan.

- **Clasificación**

Se incluye los siguientes tipos:

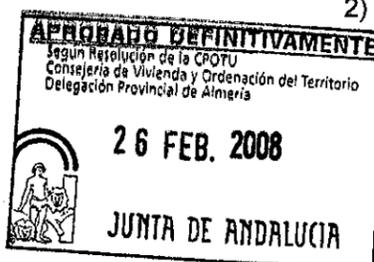
- Edificios administrativos públicos. Servicios de seguridad.
- Oficinas bancarias. Servicios de asesoramiento o gestión.
- Despachos profesionales. Profesionales liberales.
- Talleres o pequeñas industrias de artesanía con superficie total máxima de 250 m2. y potencia instalada que no sobrepase los 10 CV., con medidas correctoras que garantizarán la comodidad, salubridad y seguridad, proyectándose el acceso de forma que no cause molestias a los vecinos.
- Sala o centros recreativos: teatros, cines, espectáculos, salas de baile y otros.

El presente proyecto firmo y ratifico en Almería, a las 12.00 horas del día 12-04-2007 en Sesión plenaria de la Corporación Municipal de Cuevas del Almanzora a las 12.00 horas del día 12-04-2007. El Secretario del Ayuntamiento.



##### **8.2.6.2.- Condiciones particulares para oficinas**

- 1) Los locales destinados a oficinas han de disponer de las condiciones siguientes:
  - a) Tener por planta un área mínima de 6 m2.
  - b) Disponer de un retrete y un lavabo por cada 100 m2. o fracción.
  - c) Los cuartos de aseos han de reunir las mismas condiciones exigidas para la de los comercios.
- 2) Las edificaciones de nueva planta en las que se proyecten locales comerciales, vendrán sujetas a las siguientes limitaciones: (Además de lo exigido en la LOUA).
  - a) Cuando las superficies construidas para esta uso no excedan de 1.000 m2. no se exigirá ninguna condición especial, salvo la relativa a los aseos, indicada en los apartados anteriores.
  - b) Cuando la superficie construida fuese superior a 1.000 m2. deberán reservarse espacios destinados a aparcamiento en el interior de la parcela, en la proporción de 1 plaza por cada 100 m2.



##### **8.2.6.3.- Aparcamientos**

- **Condiciones generales**

Se define como aparcamientos, el área fuera de la zona de circulación de la calzada de las vías, destinadas específicamente a estacionamiento de vehículos.

Se definen como garajes los espacios cubiertos situados en el suelo, subsuelo o en el interior de edificaciones.

La altura libre mínima de las plantas de garaje, cualquiera que sea su localización (sótano, planta baja o plantas altas), será de 2,20 m. medidos desde el suelo terminado al techo, incluyendo las instalaciones o descuelgue de estructuras.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente y a las condiciones que se indican en el presente (siempre que no contradigan a aquella).

• **Condiciones de acceso**

El acceso desde garajes-estacionamiento a la calle, tendrá la anchura mínima de 3,00 metros, salvo en garajes de vivienda unifamiliar ó de un solo usuario.

Los garajes-estacionamiento hasta 1.000 m2. (50 plazas) inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 metros.

Los garajes-estacionamiento de 1.000 a 2.000 m2. podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamente de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Se estará a lo dispuesto en el apartado relativo a APARCAMIENTOS del capítulo 5 "Condiciones generales de la edificación".

• **Dimensiones de plazas de estacionamiento**

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m2.

Las plazas para motos serán de 1,50 x 2,50 m2.

Las plazas para minusválidos serán de 3,30 x 4,50 m2.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos de pasillos de vehículos, que deberán figurar en los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

• **Dotaciones mínimas de aparcamientos**

Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada:

- 1 vivienda o apartamento, como mínimo, ubicando una segunda plaza por vivienda en el caso de que su superficie útil sea superior a los 160 m2.
- 100 m2. de oficina.
- 6 plazas o 100 m2., de hotelero, centro comercial y recreativo, como mínimo.
- 100 m2. ó 5 empleados de industria, como mínimo.
- Dos camas en uso sanitario.

(Así mismo será de aplicación la normativa específica de cada uso).

En ningún caso podrán dedicarse las dotaciones obligatorias al régimen de alquiler por horas.

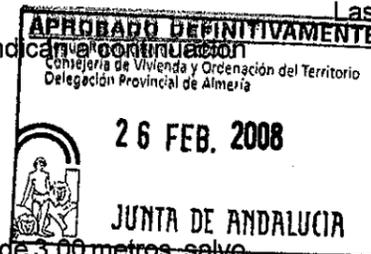
Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellas parcelas de Suelo Urbano Consolidado en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que no alcancen la superficie de 300 m2. (de superficie neta).
- Que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.
- Que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.
- Que se destinen a uso de vivienda unifamiliar ó bifamiliar.

En todo caso será de aplicación lo prescrito sobre aparcamientos, en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

• **Construcción**

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-estacionamiento, deberán ser resistentes al fuego tipo de 3 horas de duración, o estar debidamente protegidos con material aislante, tenido en cuenta la acción derivada de la temperatura sobre la estructura a través de su protección, no pudiendo utilizarse estructura de hierro al descubierto.



El recinto de garaje-estacionamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje-estacionamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, cuarto de instalaciones, trasteros y otros servicios permitidos del edificio, cuando estos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancias al humo.

Los garajes-estacionamiento se podrán ubicar en sótanos y semisótanos de patios de parcela interiores en manzanas cerradas compactas, o en los patios de manzana cerrada.

En los espacios libres que se destinen a estacionamientos en superficie, no se permitirán otras obras que las de pavimentación, procurando compatibilizar este uso con el arbolado para impedir la

#### • Ventilación

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada, con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores a gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup>., situando en los puntos más desfavorables ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales colindantes; y si desembocan a lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m., de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Se entiende por ventilación natural, aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie del local; y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuya bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista, cuando menos, dos bocas de proyección vertical sobre el suelo para cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

Los garajes-estacionamiento subterráneos ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachadas a la calle, separados como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

#### • Iluminación

La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá la autorización especial del Ayuntamiento.

#### • Instalaciones contra incendios

Se estará a lo dispuesto en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación (CTE) que sustituye a la NBE-CPI/96.

#### • Aseos

Los garajes-estacionamiento de más de 1.000 m<sup>2</sup>. (50 plazas), deberán tener dos cuartos de aseo con lavabo e inodoro, uno para cada sexo. Se deberá instalar dos cuartos de aseos por cada 1.000 m<sup>2</sup>. de exceso o fracción.

#### • Saneamiento

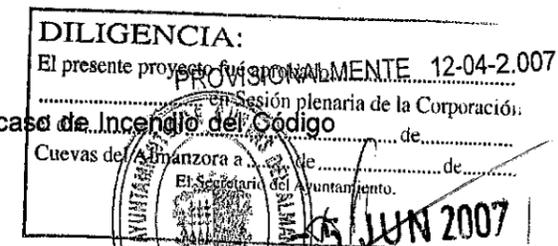
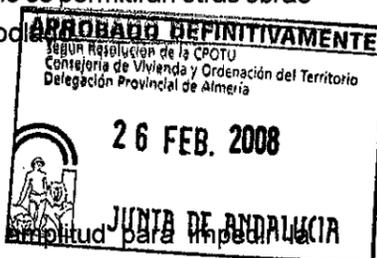
Dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasa, previa a la acometida a la red de saneamiento del edificio o a la general.

#### 8.2.6.4.- Condiciones particulares para las instalaciones al servicio de la carretera

#### • Talleres de automóviles

Además de las condiciones anteriormente establecidas y de las disposiciones legales que le fueran de aplicación, deberán cumplir las siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las condiciones de Protección Ambiental establecidas a las presentes Normas.
- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de vivienda, la potencia instalada no excederá de 25 CV., y en edificios exclusivos para uso del automóvil, no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia aislada.



- Los talleres que por la generación el ruido que desarrollen (chapistas, pruebas de motores, etc.) se ubicarán en las Zonas de Servicios Urbanos de Carreteras, o Zonas Industriales previstas en las presente Normas.

• **Estaciones de servicio**

Además de las condiciones establecidas en el presente PGOU y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y viandante y se ajustarán a lo establecido en las Normas de Protección Ambiental.
- Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

• **Trámite**

Las actuaciones no previstas en el PGOU, y que están tipificadas como "al Servicio de la Carretera" (Conservación, Mantenimiento, Áreas y Zonas de Servicio, etc.), podrán, si procede, obtener autorización, de acuerdo con el siguiente trámite:

- a) Se presentará una propuesta a nivel de Estudio Previo (o Anteproyecto) para que el Ayuntamiento pueda considerar su necesidad e idoneidad.
- b) Se redactará el documento técnico con alcance suficiente para su tramitación en los organismos que proceda, documento que será presentado al Ayuntamiento.
- c) El Ayuntamiento solicitará los informes pertinentes.
- d) Se presentará el Proyecto de Ejecución, una vez el Ayuntamiento decida sobre su autorización.
- e) Una vez aprobado el Proyecto de Construcción se solicitará la licencia municipal.

Dado el carácter y necesidad pública de estas actuaciones, en principio se admite su implantación en todos los sectores contiguos a la Red Viaria Actual (de cualquier titularidad) y a los Sistemas Generales De comunicaciones Previstos.

No obstante, la aceptación para su implantación será analizada y resuelta discrecionalmente por parte del Ayuntamiento (teniendo en cuenta la opinión de los organismos sectoriales con competencia) en función de la idoneidad de la ubicación, del interés general, del número de peticiones, etc.

Dichas instalaciones, también en principio (el programa final será decidido pro parte del Ayuntamiento) podrán comprender:

Estación de Suministro de Carburantes  
Cafetería-Restaurante  
Hotel de Carretera  
Talleres rápidos  
Lavado de vehículos  
Parque infantil  
- Aparcamiento  
- Zonas verdes

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Según Resolución de la CMR/11  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería  
26 FEB. 2008  
JUNTA DE ANDALUCÍA

**DILIGENCIADO PROVISIONALMENTE 12-04-2007**  
El presente proyecto fué aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento.....  
15 JUN 2007

AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA  
SECRETARÍA

• **Evacuación de aguas residuales no procedentes de uso doméstico**

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan las Normas de Protección Ambiental y el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes.

Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero de residuos industriales, por cuenta del titular de la actividad.

• **Evacuación de humos.**

- 1.- Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

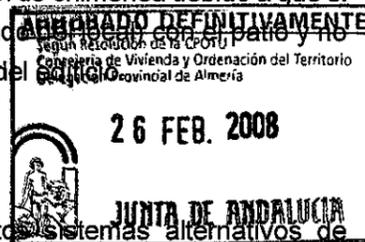
Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2.- Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m<sup>3</sup>/seg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado) con otro patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.
- b) Cualquier otro criterio que se estime oportuno.



3.- Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

- a) Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de dos y medio (2,5) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta, ventana, ó balcones colindantes.
- b) Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos,... etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono,... etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.
- c) Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:
  - Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.
  - Características técnicas y funcionales de los equipos.
  - Certificado de fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

- Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

- d) El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevará la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

4.- Se considera de aplicación la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISH relativa a humos y gases.

5.- En todos los locales que se construyan a partir de la aprobación del presente PGOU, dado que su uso en el futuro puede necesitar salida de humos, deberá preverse y construirse con salida de humos.



#### 8.2.7.- Instalaciones contra Incendios

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación CPI 96 "Condiciones de protección contra incendios en los edificios"

Asimismo se estará a lo dispuesto en el R.D. 786/2001 de 6 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

#### 8.2.8.- Infraestructuras de telecomunicaciones

Se estará en lo dispuesto en la Orden CTE/1296/2003, de 14 de Mayo, por la que se desarrolla el Reglamento regulador (se aprueba el R.D. 401/2003, de 4 de Abril) de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios y la actividad de instalaciones de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Esta citada Orden, completa el conjunto legislativo que rige la inclusión de infraestructuras de telecomunicaciones en las edificaciones compuesto además con el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

#### 8.2.9.- Discotecas

Las discotecas solo podrán situarse en suelo urbano y urbanizable de uso industrial, siempre que cumplan las prescripciones que se indican más adelante y la normativa vigente.

No se permite la ubicación en suelos urbano y urbanizable sectorizado de uso residencial ó turístico; tampoco en suelo no urbanizable.

Si se ubican en un recinto abierto, han de situarse al menos a 1.000 metros del suelo residencial más próximo (urbano ó urbanizable) y ha de garantizarse un control de ruido que asegure la no molestia a los habitantes de ese suelo residencial más próximo.

Si el recinto es cerrado no ha de cumplir la condición de los 1.000 metros, pero ha de garantizarse el control de ruidos de modo que no moleste.

#### **8.2.10.- Normativa específica**

Aparte de las condiciones generales que para cada uso, se han establecido en el presente capítulo 4, serán de aplicación, en cada caso, la normativa específica que regula las condiciones de cada uso.

#### **8.2.11.- Aprovechamiento del subsuelo**

El artículo 49.3 de la LOUA dice:

*“El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.*

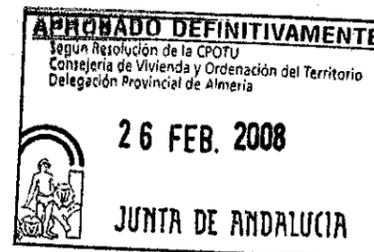
*Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público”.*

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo primero, que ha de ser respetado, se determina que el aprovechamiento del subsuelo puede ser:

Privado: con destino a plazas de aparcamiento u otros usos compatibles con el planeamiento, en el subsuelo situado bajo una propiedad privada.

Público: de titularidad municipal, para aparcamientos u otros usos compatibles con el

planeamiento, en el subsuelo bajo suelos públicos de titularidad municipal.

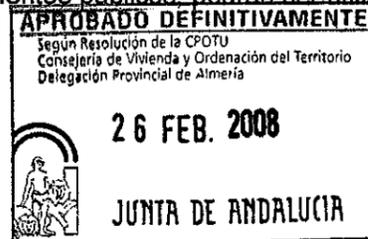




### 8.3.- SISTEMAS LOCALES

Los Sistemas Locales vienen dados por los Equipamientos y Espacios Libres existentes y propuestos en el presente PGOU. Para éstos, habrá de tenerse en cuenta lo siguiente:

- Se cumplirá lo que establezca la legislación vigente correspondiente, así como otras determinaciones del presente PGOU (Ver Capítulo 4 de las Normas, Anexo 15 de las Normas y Planos).
- En los sectores de los núcleos contiguos al Suelo Urbano Consolidado, se recomienda la ubicación de las dotaciones correspondientes a las cesiones mínimas obligatorias lo más cercanas posible al Suelo Urbano Consolidado.
- La superficie total suma de las superficies destinadas a los equipamientos docente, deportivo y social, puedan ser destinados total ó parcialmente a cada uno de dichos usos.
- En cada sector se calculará la superficie total de espacios libres, sin dividir en jardines y áreas de juego (esta división se hará en cada Plan Parcial).
- En tanto no sean edificadas las parcelas de equipamientos públicos, podrán ser utilizadas para otros usos a definir por el ayuntamiento.



### 8.4 SISTEMAS GENERALES

#### 8.4.1.- Consideración Previa

A) El PGOU define tanto en planos, Anexos, como en el Estudio Económico – Financiero, los siguientes Sistemas Generales.

S.G. ESPACIOS LIBRES  
S.G. EQUIPAMIENTOS  
S.G. COMUNICACIONES  
S.G. INFRAESTRUCTURAS

- Abastecimiento
- Saneamiento, Depuración y Vertido
- Electricidad
- Comunicaciones
- Gas

B) Entre los DEBERES DE LA PROPIEDAD del suelo, en lo que respecta a los citados SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y DE INFRAESTRUCTURAS están los siguientes:

- Cesión de suelo a ocupar por dicho Sistemas Generales.
- Encargar y sufragar los honorarios por la redacción de los Proyectos y Direcciones de Obra de los citados Sistemas Generales (Bajo las indicaciones del Ayuntamiento y de quien éste indique)
- Sufragar los gastos de ejecución de las obras de los Sistemas Generales (Bajo la supervisión del Ayuntamiento y de quien éste designe)



Todo ello en base a lo que prescribe el presente Plan General de Ordenación Urbanística (ó en su defecto a lo que determine la Administración Local en aras de un reparto equitativo de dichos deberes).

C) El suelo para los Sistemas Generales de Comunicaciones y de Infraestructuras se obtendrá por expropiación cuando éstos no transcurran por dominio público y sean externos a sectores. Este suelo no implica derecho alguno a aprovechamiento urbanístico por lo que la asignación a sectores del Sistema General de Comunicaciones y de Infraestructuras se realiza sólo a efectos de financiación de los mismos.

D) El presente PGOU ha definido gráfica y numéricamente los citados SISTEMAS GENERALES, basándose en los criterios municipales y en las consultas a las empresas suministradoras, y gestoras de los diferentes servicios.

En todo caso, el diseño puede ser modificado más adelante a tenor de los estudios más detallados que se deberán llevar a cabo y en los que entre otros varios factores, influirán los plazos reales del desarrollo urbanístico de los distintos sectores.

De ahí que el PGOU no pueda contemplar una asignación pormenorizada de los costos de las infraestructuras a cada sector.

E) La ADSCRIPCIÓN de los Sistemas Generales se ha realizado atendiendo a los siguientes criterios:

- Idoneidad
- Proporcionalidad
- Equidistribución
- Coherencia: Los Sistemas Generales se adscriben a los sectores que

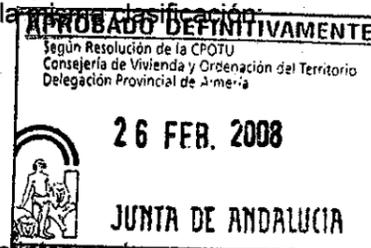
saldrán beneficiados de su implantación.

- Cumplimiento de la LOUA y Reglamento de Planeamiento

F) El criterio empleado en la asignación de los SS.GG. de comunicaciones y de Infraestructuras se ha basado en los siguientes factores, que han servido de objetivo no siempre conseguido:

- El servicio prestado a los diversos sectores.
- La proximidad dentro del Término Municipal
  
- El ritmo de desarrollo de los sectores dividido en tres fases de acuerdo a la clasificación otorgada, y por tanto, asociando en la asignación a suelos de la misma clasificación:

- Los suelos ordenados
- Los suelos urbanizables sectorizados
- Los suelos urbanizables no sectorizados



La cuantía de asignación, de cada uno de los tramos o elementos a los distintos sectores, resultará de la aplicación de una proporcionalidad en función de las superficies edificables de todos los sectores que participen en la asignación concreta; estando afectado el reparto de los coeficientes de ponderación definidos en el apartado de las Normas 4.1.5.2.- *Coefficientes de uso y tipología*.

G) Sólo se consideran SISTEMAS GENERALES, las infraestructuras de comunicaciones y servicios urbanísticos cuyo uso ha de ser compartido por varios sectores, de lo contrario serán considerados locales.

#### 8.4.2.- Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.) y de equipamientos (S.G.EQ)

En general no se han dimensionado ni grafiado los SGEL que deberán ser propuestos en todos los sectores de acuerdo a la Legislación vigente y lo que establezca el futuro Planeamiento de desarrollo. La excepción es la del sector SR-PE-2 en el que se ubica el SGEL-1 que no computará como parte de las cesiones mínimas del sector, por sus características topográficas.

El otro SGEL se propone en Suelo Urbano Consolidado del núcleo de EL Calón.

En cuanto al SGEQ, se propone uno en el núcleo de Guazamara mientras que el resto es existente.

#### 8.4.3.- Sistema general de comunicaciones (S.G.C.)

##### 8.4.3.1.- Definición para cada sector

- Algunos sectores se ven afectados por más de un Sistema General de comunicaciones.
- En los planos de ordenación se han grafiado los sistemas generales incluidos y asignados a cada uno de los sectores.
- Asimismo en los planos de ordenación se indican las secciones tipo correspondientes a cada viario incluido ó asignado a cada sector.
- En cada ficha urbanística y en el Anexo 10 de las Normas se indican los S.G.C. asignados al sector.



##### 8.4.3.2.- Prescripciones respecto a los S.G.C.

- En los planos de ordenación figuran las secciones tipo con que se prevén los distintos Sistemas Generales De comunicacioness, así como la definición de cada una de las secciones tipo.

En principio lo definido en los planos y en las Normas Urbanísticas son los criterios básicos para la redacción de los proyectos.

Los trazados y secciones tipo de los distintos SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONESS, se han hecho atendiendo a la topografía, carreteras ó caminos existentes, pero a nivel del PGOU, no responden a un estudio al mismo nivel que el de un proyecto. Por lo que, debe considerarse que es orientativo, que define el criterio con el que se prevé el S.G. Viario, pero que, de acuerdo con las prescripciones de los Organismos Competentes en cada caso, incluyendo al Ayuntamiento de Cuevas del ALmanzora, pueden ser necesarios ajustes y definiciones más precisas del trazado, tipo de enlaces, etc. Se considera pues que si se mantiene el criterio general del diseño, caben dichos ajustes, sin que ello signifique Modificación del Planeamiento General.

- Expropiaciones para Sistema General De comunicaciones

Para los Sistemas Generales de comunicaciones asignados a sectores (exteriores a los mismos), puede ser preciso llevar a cabo expropiaciones. Dado que la Propiedad del Sector, no está legitimada para expropiar, la gestión de expropiación corresponde al Ayuntamiento, si bien

el costo de la misma (incluidos los costos de gestión) serán de cuenta del Promotor, por lo que el aprovechamiento que resulte de los terrenos expropiados, corresponderá al mismo.

• Condiciones para la redacción de los Proyectos de los Sistemas Generales de comunicaciones

- Estos proyectos afectan a la estructura del territorio.
- La mayor parte de esos S.G.C., se ubican sobre carreteras actuales de las que son titulares diversas administraciones.
- Cada S.G.C. afecta a varios sectores.
- Por todo ello los proyectos de S.G.C. han de ser redactados, gestionados y tramitados por el Ayuntamiento, quien repercutirá todos los gastos sobre los propietarios afectados, en las proporciones que se han determinado para cada S.G.C.
- El sistema de contratación y el organismo contratante de la obra será decisión de la Administración (Ayuntamiento y en su caso la titular de la carretera).

**8.4.4.- Sistemas Generales de Infraestructuras (S.G.I)**

**8.4.4.1.- Definición**

En los planos de ordenación se han grafiado los sistemas generales incluidos y asignados a cada uno de los sectores.

En cada ficha urbanística y en el Anexo 11 de las Normas se desarrolla el contenido de este epígrafe.

Se consideran como tales los siguientes:

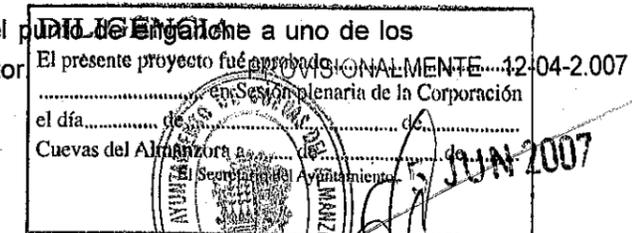
1.- Abastecimiento de agua

- Conducción en alta desde la fuente de suministro hasta el depósito de cabecera común a varios sectores, ó en caso de que se prevea un depósito propio para el sector, hasta el acceso del sector

- Conducción en baja desde el depósito compartido por varios sectores hasta el acceso del sector
- Estaciones de bombeo (si son precisas).
- Depósitos (cuando del mismo se abastecen varios sectores).

2.- Electricidad

- Línea de Alta y Media Tensión desde el punto de conexión a uno de los Centros de Transformación de cada sector
- Subestación Eléctrica

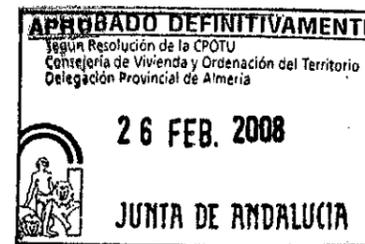


3.- Emisario de Saneamiento – Estación Depuradora y Vertido – Reutilización

- Emisario: conducción desde el punto final del saneamiento de cada sector (punto de concentración de toda la red en baja) hasta la EDAR.
- EDAR
- En caso de reutilización compartida por varios sectores: conducción desde la EDAR al depósito para aguas reutilizadas.
- Conducción desde la EDAR al punto de vertido del efluente.
- Estaciones de bombeo (si son precisas).
- Depósito o balsa de riego (cuando de éstos se abastezcan varios sectores).

4.- Gas

- Conducción desde la conexión practicada en el futuro gasoducto hasta el punto del sector del que parte la red de distribución interna de gas.
- Estaciones de Regulación.
- Plantas de gas natural licuado, si son compartidas por varios sectores.



#### 5.- Telecomunicaciones

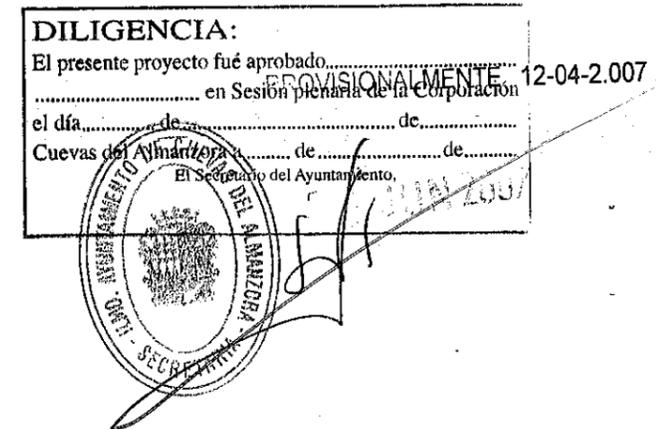
- Infraestructura necesaria para realizar el punto de entronque.
- Canalización de telecomunicaciones desde el punto de entronque hasta el sector.

#### 8.4.4.2.- Prescripciones respecto a los S.G.I

Todas las redes, depósitos, EDAR, vertidos, subestaciones y demás componentes de las infraestructuras, se han definido a título meramente indicativo, (si bien previa consulta con las empresas suministradoras de los Servicios).

El diseño pues, no puede considerarse definitivo, sino mas bien al contrario, pues será el Ayuntamiento y los Organismos Competentes, quienes conjuntamente con las empresas suministradoras, quienes definirán los criterios para el diseño definitivo de estas infraestructuras.

En cada caso, el Ayuntamiento y los Organismos Competentes, definirán si los cambios que se produzcan respecto a la definición de las infraestructuras contenidas en el PGOU, se consideran ó no substanciales y consecuentemente si procede ó no Modificación del Planeamiento General





**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

26 FEB. 2008

JUNTA DE ANDALUCÍA

**DILIGENCIA:**  
El presente proyecto fue aprobado PROVISIONALMENTE 12-04-2.007  
en Sesión plenaria de la Corporación  
el día ..... de ..... de .....  
Cuevas del Almanzora de ..... de ..... de .....  
El Secretario del Ayuntamiento.

15 JUN 2007



**CAPITULO 9.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

## CAPITULO 9.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### 9.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las ordenanzas que se fijan seguidamente serán de aplicación a las obras de nueva planta, reforma y ampliación de las que existan y/o edifiquen; en suelo urbano y urbanizable, en tanto no se opongan a lo establecido en la ordenación específica de cada ámbito.

### 9.2.- DETERMINACIONES GENERALES

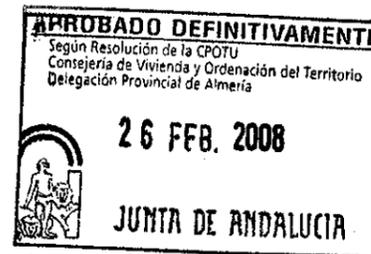
#### 9.2.1.- Parcela mínima

Parcela mínima es la unidad mínima de propiedad de actuación catastral registrable. Su dimensión habrá de ser igual o superior a la que marca como mínima en las correspondientes ordenanzas.

Corresponde a la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúne los requisitos mínimos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona.

#### Criterios

- a) En suelo urbanizable quedará definida por la Normativa Urbanística de cada Plan Parcial.
- b) En el suelo urbano serán parcelas mínimas edificables las que merezcan la calificación de solar con arreglo a lo dispuesto en el artículo 148.4 de la LOUA, según se indica en el apartado 9.2.2 siguiente.



### 9.2.2.- Solar

#### 9.2.2.1.- Solar edificable en suelo urbano consolidado

Según el artículo 148.4 de la LOUA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes.

- 1.- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- 2.- Suministro de agua potable y energía eléctrica con capacidad suficiente.
- 3.- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- 4.- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera planeamiento.

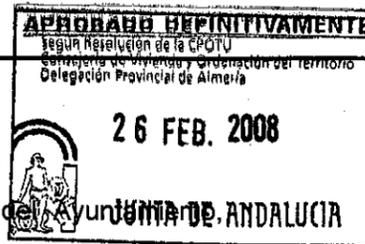
**DILIGENCIA:**  
El presente proyecto fué aprobado... 12-04-2007  
el día... de... de...  
Cuevas del Almanzora... de...  
El Secretario del Ayuntamiento...

No se considerarán solares los terrenos que formen parte de vías, espacios libres, zonas verdes o cualquier otro suelo no susceptible de aprovechamiento para la edificación, según el presente PGOU.

Sólo se considerarán solares edificables los que reúnan además las siguientes condiciones:

- a.- Fondo medio mínimo: 6 m.
- b.- Fachada mínima:
  - b.1.- Para edificios de 1 ó 2 plantas: 4 m.
  - b.2.- Para edificios de 3 plantas o más: 6 m.
  - b.3.- Para fachadas de menos de 4 m. podrán autorizarse construcciones de menor longitud que las expresadas anteriormente, siempre que cumplan las condiciones siguientes:
    - Que estén edificadas las dos fincas colindantes, siendo de construcción posterior a 1.950 y no quedar fuera de ordenación actual.
    - Que la fachada se componga con la de una de las fincas colindantes siguiendo las mismas alturas, cornisas, antepechos, materiales, composición de huecos y decoración, de forma que en el aspecto exterior no se establezcan diferencias.





### 9.2.3.- Información urbanística y criterios

- 1) Para la construcción ó reforma de un edificio, se puede solicitar del Ayuntamiento de Andalucía Información Urbanística. El trámite es optativo.
- 2) El solicitante que quiera obtener la referida información urbanística deberá presentar con su solicitud un plano de situación a escala, firmado por persona que se responsabilice de la autenticidad del mismo, y acotado a referencias próximas en el que figura el estado actual del solar ó parcela con la especificación suficiente de sus medidas superficies, así como su referencia también acotada a elementos característicos contiguos, tales como esquinas, líneas de fachada, anchos de las calles o plazas, etc. con las que linde.  
  
Dicho plano reflejará el estado del terreno tanto en planimetría como en altimetría. La Información Topográfica recogida en dicho plano y su escala deberán ser ampliadas por el peticionario, si así se lo requiriera el Ayuntamiento. El plano en todo caso en lo que respecta a sus propios linderos como en su relación con el territorio, y en el mismo quedará definida la superficie de parcela ó solar que resulte afectada por la edificación que se pretende construir.
- 3) Sobre dicho plano el Ayuntamiento marcará las alineaciones y rasantes correspondientes, señalándose además las restantes características urbanísticas a que el edificio debe ajustarse (parcela mínima, ocupación máxima, volumen edificable, alturas, etc.). Una copia del plano de situación así completado quedará en el Ayuntamiento, lo que se notificará al solicitante.
- 4) Copia del plano diligenciado, remitido al solicitante, será lo que figure como plano de situación del proyecto que presente en el Ayuntamiento posteriormente en solicitud de la licencia de obras. Este plano diligenciado no es preceptivo presentarlo en el proyecto, puesto que la petición de información urbanística no es preceptiva.
- 5) Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes en la información urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia municipal de obras y antes de dar comienzo a las mismas, podrán solicitar por escrito del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las rasantes y alineaciones, que serán dadas al constructor por el Ayuntamiento con levantamiento de las correspondientes actas suscritas por ambos.
- 6) A los fines indicados en los apartados anteriores, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de UN MES a contar de la presentación de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a la parcela, solar, finca o sector, quedando obligado al cumplimiento de dicho régimen urbanístico en su actuación futura ante la administración.

Las parcelas ubicadas en zonas del suelo urbano que carezcan de urbanización, o que a juicio o criterio del Ayuntamiento deban ser objeto de un Plan Especial ó Estudio de Detalle, vendrán obligadas a someterse a las directrices que en cuanto a trazado de calles y dotación de servicios que el Ayuntamiento Pleno estime procedente establecer, en armonía con su entorno urbanístico.

- 7) El Ayuntamiento podrá modificar las líneas o rasantes existentes, como consecuencia de nuevos estudios urbanísticos, lo que habrá de ser tramitado mediante el correspondiente Estudio de Detalle.
- 8) En los espacios sin edificar por razón de retranqueos o distancias no podrán construirse voladizos, salientes y otros cuerpos que los disminuyan (excepto en lo casos en que, por aplicación de estas normas reguladoras en cuanto a edificaciones existentes con anterioridad y resultantes por las diferentes anchuras de calles sea posible construirlos siempre que el saliente máximo del voladizo queda a tres metros del colindante).
- 9) En las construcciones de vados no puede alterarse la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de fachada y acera.

### 9.2.4.- Retranqueos; alineaciones y rasantes

#### a) Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales. En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

#### b) Separación a linderos. Retranqueos:

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma.

Se puede fijar también para los restantes linderos de la parcela en la respectiva ordenanza específica.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno, estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.



Se permitirá el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión de fachada o su decoración los mismos materiales y características de las fachadas existentes. En los casos en los que la edificación se retranquee se consolidará la alineación con cerca, con carácter de inmueble o falsa fachada.

- El retranqueo cuando existe debe considerarse como sigue:

- Edificio alineado a calle (no a carretera).

- \* Si la ordenanza dice que no hay retranqueo, la alineación oficial coincide con la línea de fachada.
- \* Si la ordenanza marca un retranqueo, la línea de fachada se separa de la alineación oficial en la cuantía del retranqueo.

- Edificio alineado a carretera.

- \* La línea de edificación coincide con la alineación oficial. Esta queda a la distancia a la carretera prescrita por el correspondiente organismo de carreteras. No hay pues nunca retranqueo sobre dicha alineación aunque la ordenanza de la zona marque una cuantía de retranqueo, que debe entenderse se aplicará solo a calles, pero no a carreteras.

- En todas las esquinas en las que al menos una de las calles concurrentes tenga una anchura (distancia entre alineaciones) igual ó menor de cinco metros, se dispondrá un chaflán que arranca en ambos lados como mínimo a dos metros de punto de intersección de las alineaciones de las dos calles concurrentes. Salvo en el casco antiguo de Cuevas ó que mediante Estudio de Detalle se fije otra solución.

La anchura de la acera en el chaflán será la de la acera correspondiente a la calle de menor anchura de las dos concurrentes en el chaflán.

El chaflán se dispondrá en una altura de al menos cuatro metros desde la cota de la acera.

c) Alineaciones oficiales.

Es la línea señalada para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública,

espacios libres públicos, o inedificables de las parcelas edificables.

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística, y en los Estudios de Detalle, Planes Especiales o Planes Parciales que se redacten y que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles y plazas; en lo no señalado se estará a las anchuras realmente existentes. En todo caso se estará a lo dispuesto por el Ayuntamiento.

La fachada se construirá en el plano de la alineación oficial, a menos que en los planos de ordenación se señale otra alineación de fachada, que igualmente tendrá carácter obligatorio. En otro caso solo se admitirán retranqueos a vía pública si estos se estableciesen a través de Estudio de Detalle y con carácter obligatorio para manzanas completas o tramos de calle comprendidos entre alineaciones.

Se admiten patios a fachada cuando se den las siguientes circunstancias:

- a) Que los edificios colindantes no tengan altura superior a dos plantas.
- b) Cuando en la alineación se disponga un muro de fachada cuyos huecos no superen el 30% de su superficie y su altura sea la de la medianera más alta de los edificios colindantes.
- c) Siempre que su fondo sea como mínimo de 4 m.

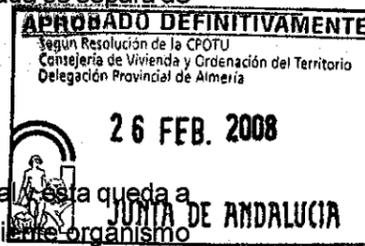
Para el suelo urbano consolidado estas Normas señalan en planos las modificaciones introducidas en el viario existente. En el resto de los casos las alineaciones de fachada mantendrán la estructura actual, salvo excepción acordada por el Ayuntamiento a través de Estudio de Detalle.

En las destinadas a edificación asilada no se exigirá lo establecido en los apartados anteriores, siendo de aplicación lo dispuesto en las ordenanzas particulares de la zona.

- En general, las alineaciones y rasantes son las grafiadas en los planos de ordenación del presente PGOU y en su defecto, las que apruebe el Ayuntamiento en expedientes de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Las cotas definidas en los planos tienen carácter orientativo, respetándose en todo caso las alineaciones existentes, salvo en los casos en que expresamente se recogen como fuera de ordenación.

Se marcan alineaciones en el suelo urbano excepto en los lugares en que se respetarán las existentes configuradas por los edificios y red viaria actuales.



d) Alineaciones interiores

a.- La profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada:

- Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que llamaremos patio de manzana.
- Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.  
Estas condiciones serán indispensables para autorizar viviendas con huecos únicamente a patios de manzana.

b.- Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar si no se prevén huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.

c.- Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc. de menos de 6 metros de ancho.

d.- Solamente se permitirán viviendas interiores si sus huecos abren a patio superior a 15 x 15 m<sup>2</sup>.

e) Fincas fuera de línea

Son aquellas en las que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

f) Rasantes oficiales Rasante de vía pública:

Son las líneas señaladas en los planos del Plan General, en los correspondientes planes parciales y/o proyectos de urbanización, como perfiles longitudinales de las vías públicas, tomados, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

g) Rasante de parcela

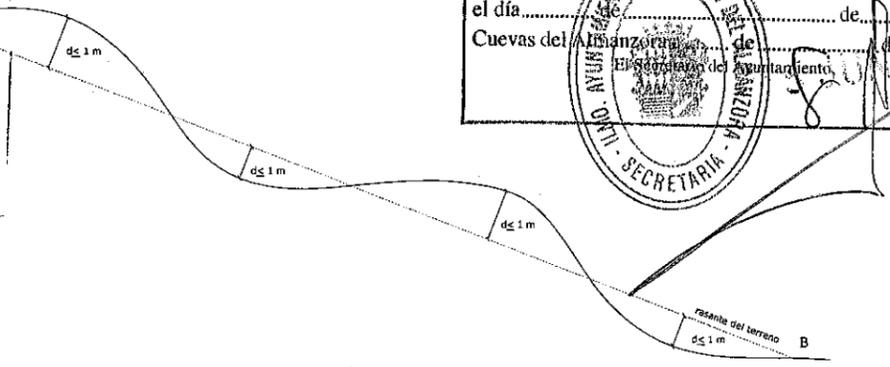
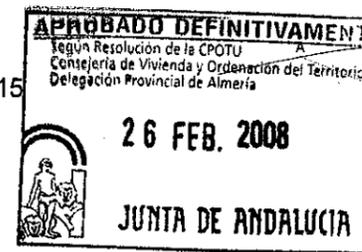
Es la cota de la acera en la línea correspondiente a la alineación oficial de parcela. Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas las alineaciones y rasantes que le correspondan.

h) Rasantes del terreno

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno, a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su topografía, se separe de las rasantes oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultánea al de edificación y urbanización.

La rasante del terreno se considerará en cada una de las fachadas o secciones del edificio. En terrenos con pendiente uniforme será la que determine dicha pendiente del terreno natural en el lugar más desfavorable. Si la pendiente del terreno no es uniforme, la línea de pendiente será una quebrada que cumplirá en cada tramo la siguiente condición:



rasante del terreno

donde:  
A.- Punto más alto de la sección considerada.  
B.- Punto más bajo de la sección considerada.

No obstante, la alteración máxima en parcela será de  $\pm 1$  m.; en línea de fachada y en línea posterior de fachada, configurando estos dos puntos fijos, una rasante imaginaria que será la rasante oficial del terreno.

En caso de ser dicha modificación mayor de 1 m., se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle

### 9.2.5.- Altura de la edificación

a) La altura total de las edificaciones será variable según las diferentes zonas, y la clasificación del suelo.

Para el suelo urbano consolidado se definen en las ordenanzas de edificación y definidas en el capítulo 16 del presente documento.

Para el Suelo Urbano No Consolidado; Urbanizable Sectorizado y Urbanizable Ordenado se definen en los capítulos 17 y 18 de las presentes Normas así como en las fichas urbanísticas de cada sector.

b) La medición de alturas se considerará como sigue:

La altura máxima autorizada de la edificación estará determinada por el número de plantas y por su distancia vertical en metros, que se define en edificación aislada y manzana regular como la distancia vertical, tomada por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante oficial o la cota superior del forjado inferior, hasta la cara superior de la cornisa o forjado más elevado de la edificación en dicha fachada. En el caso de que el último forjado sea inclinado, la altura se referirá a la cornisa o punto de encuentro del plano exterior de fachada con el plano de cubierta.

A efectos del cómputo de alturas, el pavimento de la planta baja estará situado, como máximo 1,00 m. por encima de la rasante. En caso contrario computará, como planta, el semisótano.

c) En lo que respecta a equipamientos públicos, su construcción se regula de acuerdo con los siguientes parámetros:

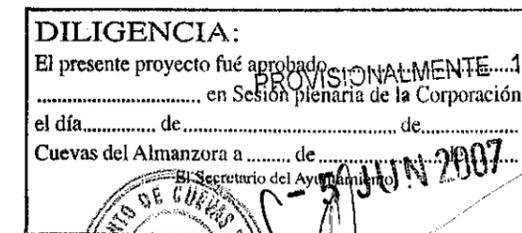
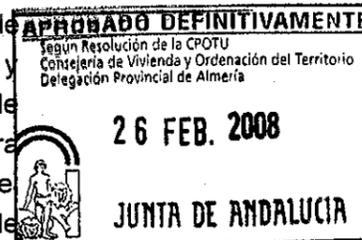
Ocupación: 100%  
Altura: La necesaria para cada actividad, a criterio del Ayuntamiento.

d) Altura libre de piso: es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

En cualquier caso, se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

La altura libre de las plantas bajas no dedicadas a vivienda no será menor de 2.70 m., sin que en ningún punto de la fachada, caso de rasante en declive, sea inferior a 2,50 m.

e) Así, siendo preceptiva la preinstalación de aire acondicionado en las nuevas construcciones y, por tanto, debiendo ajustarse la altura a este condicionante, podemos considerar, por tanto, las siguientes alturas de planta, medidas desde la cara superior del forjado inferior a la cara superior del forjado superior, distinguiéndose, según los distintos usos y condicionando las alturas geométricas máximas de la edificación.



## USO HOTELERO

**Alturas geométricas máximas:** Según número de plantas máximo establecido para suelos : urbano no consolidado, urbanizable sectorizado y urbanizable ordenado (ver cuadro resumen de alturas máximas)

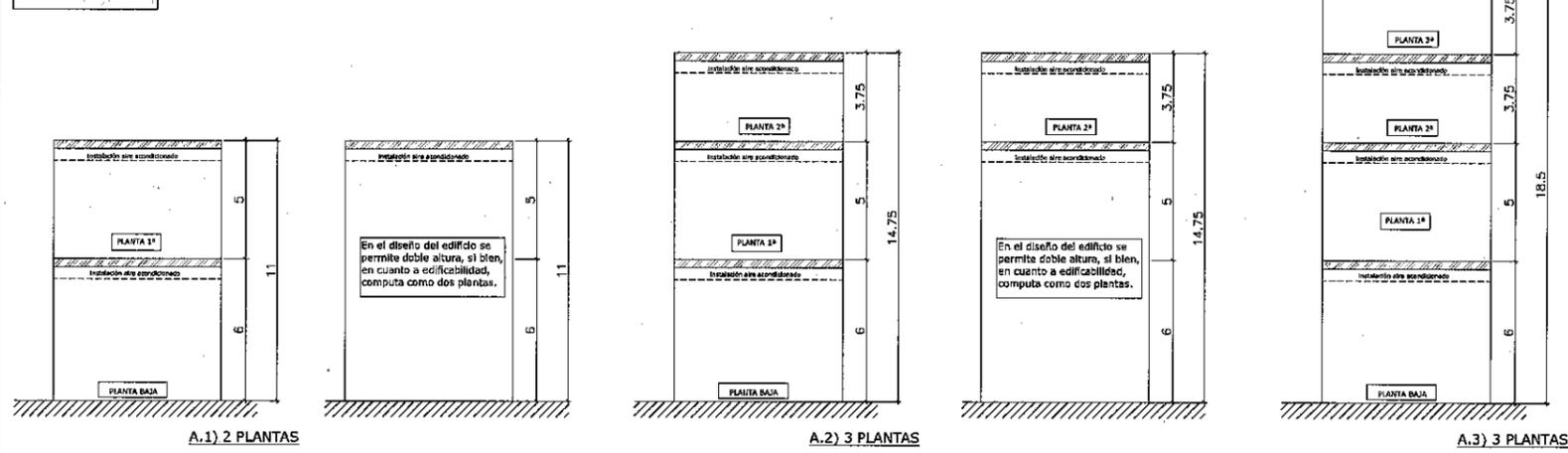
### ALTURA DE PLANTAS

- PLANTA BAJA: 6 metros medidos desde la rasante oficial
- PLANTA 1ª: 4 metros medidos entre las caras de los dos forjados.
- PLANTA 2ª Y SIGUIENTES:
  - ▶ Altura total de 3.5 m medidos entre las caras superiores de dos forjados sucesivos.
  - ▶ Se prevé la preinstalación de aire acondicionado para las nuevas construcciones, cuya altura de canalización queda incluida en la medida de 3.5 m anterior.
  - ▶ En todo caso, han de respetarse las alturas mínimas libres de piso, de acuerdo con lo especificado en párrafos anteriores.

### ALTURAS GEOMÉTRICAS:

- 1 PLANTA (PLANTA BAJA)..... 6 metros
- 2 PLANTAS (PLANTA BAJA + 1)..... 6 metros (planta baja) + 5 m. (altura 1ª planta) = 11 m  
 TAMBIEN EN PLANTA BAJA CON DOBLE ALTURA (que computará a efectos de edificabilidad)
- 3 PLANTAS (BAJA + 2) ..... 11 m (2 plantas) + 3.75 (altura 3ª planta) = 14.75 m  
 TAMBIEN EN PLANTA BAJA CON DOBLE ALTURA (que computará a efectos de edificabilidad) + 1 planta
- 4 PLANTAS (BAJA + 3) ..... 11 m (2 plantas) + 3.75 (altura 3ª planta) + 3.75 (altura 4ª planta) = 18.5 m  
 TAMBIEN EN PLANTA BAJA CON DOBLE ALTURA (que computará a efectos de edificabilidad) + 1 planta

### A) SIN SÓTANO



A.1) 2 PLANTAS

A.2) 3 PLANTAS

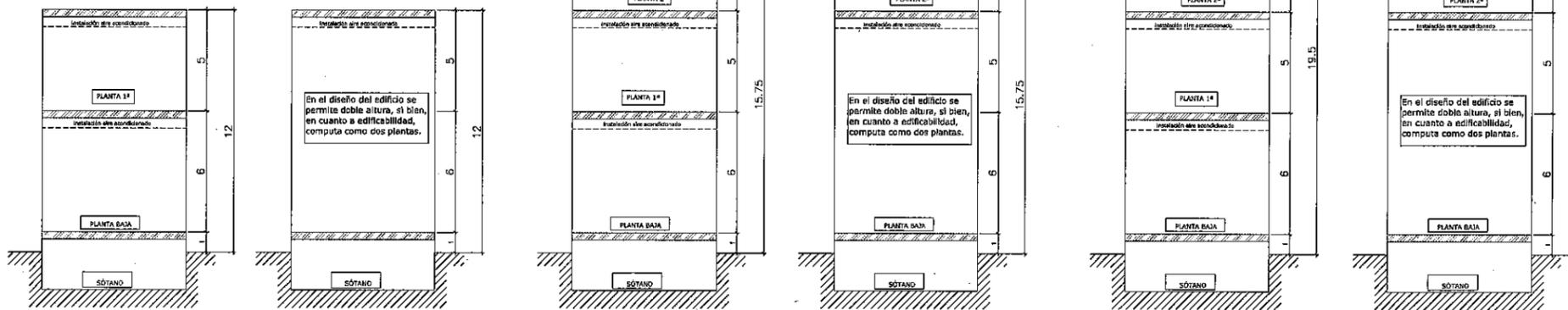
A.3) 3 PLANTAS

### B) CON SÓTANO

#### NOTAS:

La altura H= 1,00 m , sobre rasante, es la máxima que puede tener el sótano para que su edificabilidad no compute. (si H>1.00m la edificabilidad del sótano computa)

Análogamente, en el caso de existir sótano y que éste tenga su forjado superior hasta un metro por encima de la rasante de la calle, podrá considerarse entonces hasta 1 metro más de altura de edificación.



B.1) 2 PLANTAS + SÓTANO

B.2) 3 PLANTAS + SÓTANO

B.3) 3 PLANTAS + SÓTANO

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la CPOTU  
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Delegación Provincial de Almería  
**26 FEB. 2008**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

### DILIGENCIA:

En el presente proyecto fue aprobado.....  
 en cuanto a edificabilidad, en cuanto a edificabilidad, computa como dos plantas.  
 el día..... de..... de.....  
 Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....  
 El Secretario del Ayuntamiento



**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la CPOTU  
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Delegación Provincial de Almería  
**26 FEB. 2008**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**USO RESIDENCIAL**

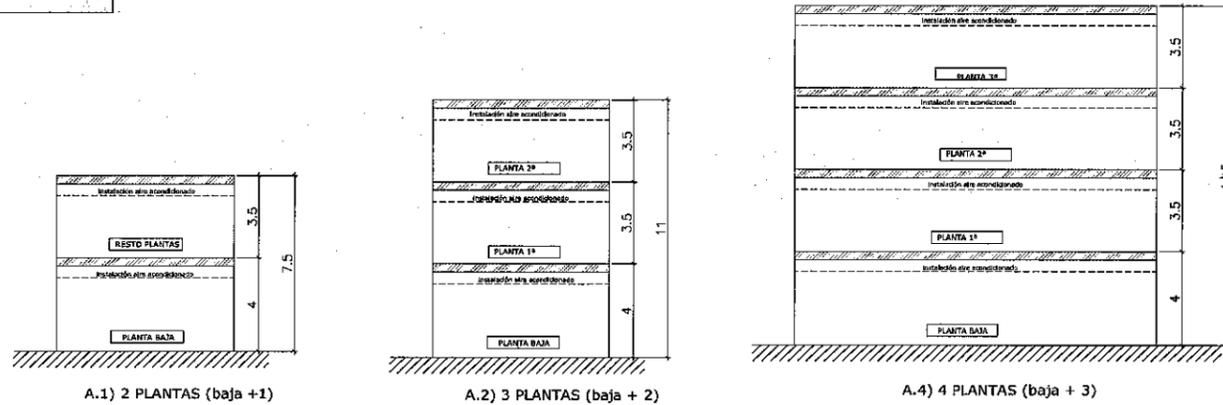
**ALTURA DE PLANTAS**

- **PLANTA BAJA:** 4 metros medidos desde la rasante oficial
- **PLANTA 1ª Y SIGUIENTES:**
  - ▶ Altura total de 3.5 m medidos entre las caras superiores de dos forjados sucesivos.
  - ▶ Se prevé la preinstalación de aire acondicionado para las nuevas construcciones, cuya altura de canalización queda incluida en la medida de 3.5 m anterior.
  - ▶ En todo caso, han de respetarse las alturas mínimas libres de piso, de acuerdo con lo especificado en párrafos anteriores.

**Alturas geométricas máximas:**

Según número de plantas máximo establecido para suelos :  
 urbano no consolidado, urbanizable sectorizado y urbanizable  
 ordenado.

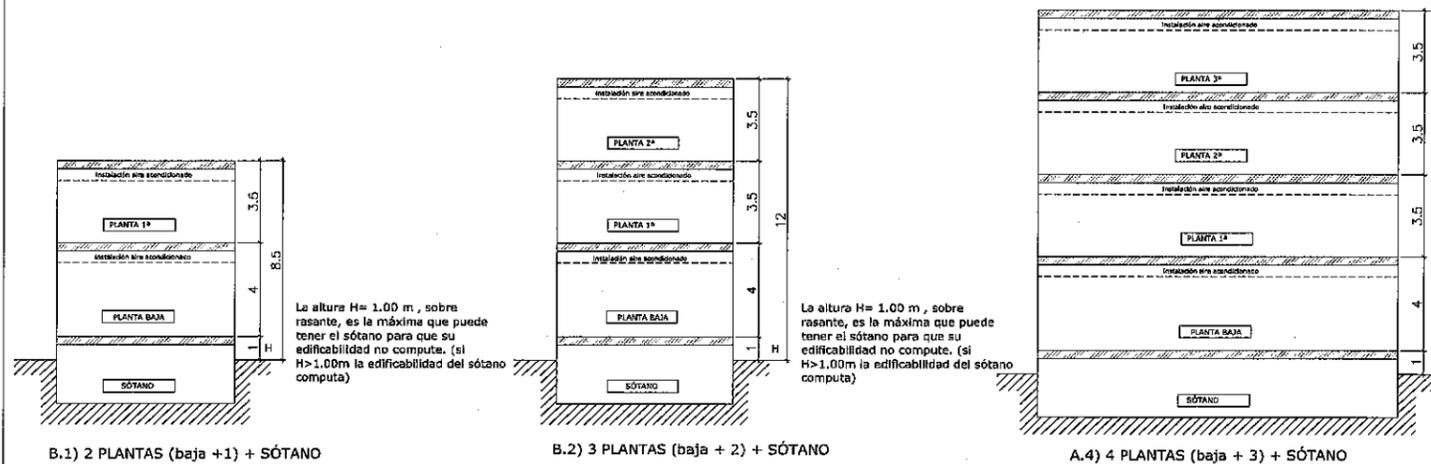
**A) SIN SÓTANO**



**ALTURAS GEOMÉTRICAS:**

- 1 PLANTA ..... 4 metros
- 2 PLANTAS ..... 4 metros (planta baja) + 3.5 (altura 1ª planta) = 7.5 m
- 3 PLANTAS ..... 7.5 m (2 plantas) + 3.5 (altura 3ª planta) = 11 m
- 4 PLANTAS ..... 11 m (3 plantas) + 3.5 (altura 4ª planta) = 14.5 m

**B) CON SÓTANO**



**ALTURAS GEOMÉTRICAS:**

- 1 PLANTA (planta baja) ..... 4 metros + 1 m (sótano) = 5 m
- 2 PLANTAS (planta baja + 1) ..... 4 metros (planta baja) + 3.5 (altura 1ª planta) + 1 m (sótano) = 8.5 m
- 3 PLANTAS (planta baja + 2) ..... 7.5 m (2 plantas) + 3.5 (altura 3ª planta) + 1 m (sótano) = 12 m
- 4 PLANTAS (planta baja + 3) ..... 11 m (3 plantas) + 3.5 (altura 4ª planta) + 1 m (sótano) = 15.5 m

**DILIGENCIA:**  
 El presente proyecto fue aprobado provisionalmente 12-04-2007 en Sesión plenaria de la Corporación de Cuevas del Almanzora a las 15:00 horas del día 5 JUN 2007



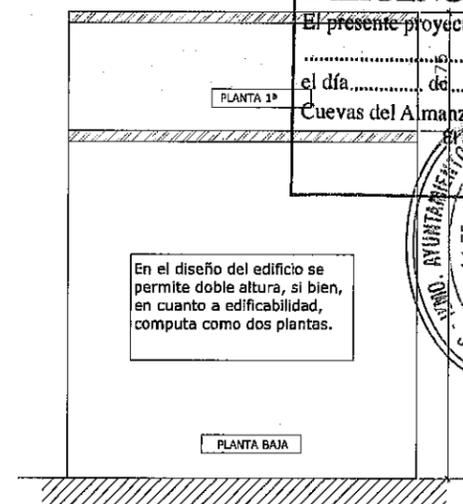
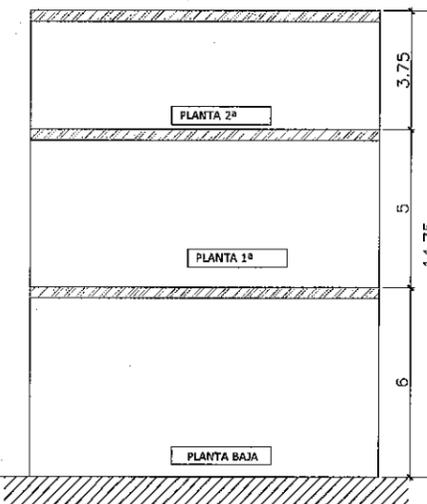
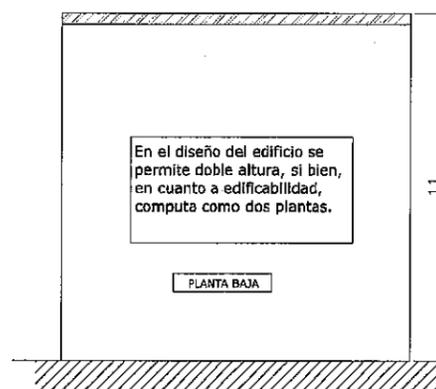
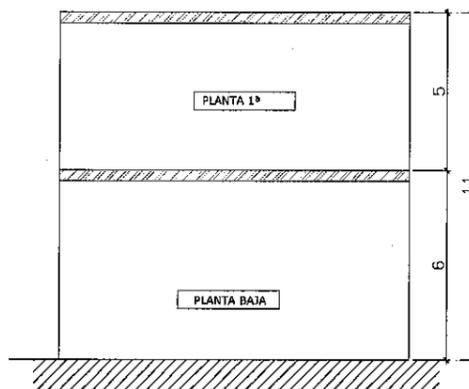
**USO TERCIARIO**

**Alturas geométricas máximas:** Según número de plantas máximo establecido para suelos : urbano no consolidado, urbanizable sectorizado y urbanizable ordenado (ver cuadro resúmen de alturas máximas)

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la CPOTU  
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Delegación Provincial de Almería  
**26 FEB. 2008**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

EN UNA PLANTA (CON DOBLE ALTURA) O DOS PLANTAS:

**ALTURA MÁXIMA: 3 plantas** Se permiten estas dos posibilidades como altura máxima



**DILIGENCIA:**  
 El presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente 12-04-2007 en Sesión plenaria de la Corporación el día... de... de... de Cuevas del Almanzora... de... de... Secretario del Ayuntamiento



- 1 PLANTA (PLANTA BAJA)..... 6 metros
- 2 PLANTAS (PLANTA BAJA + 1)..... 6 metros (planta baja) +5 m. (altura 1ª planta)= 11 m  
 TAMBIEN EN PLANTA BAJA CON DOBLE ALTURA (que computará a efectos de edificabilidad)

- 1 PLANTA (PLANTA BAJA)..... 6 metros
- 2 PLANTAS (PLANTA BAJA + 1)..... 6 metros (planta baja) +5 m. (altura 1ª planta)= 11 m  
 TAMBIEN EN PLANTA BAJA CON DOBLE ALTURA (que computará a efectos de edificabilidad)
- 3 PLANTAS (BAJA + 2) ..... 11 m (2 plantas) + 3.75 (altura 3ª planta) = 14.75 m  
 TAMBIEN EN PLANTA BAJA CON DOBLE ALTURA (que computará a efectos de edificabilidad) + 1 Planta

**Casos particulares:**

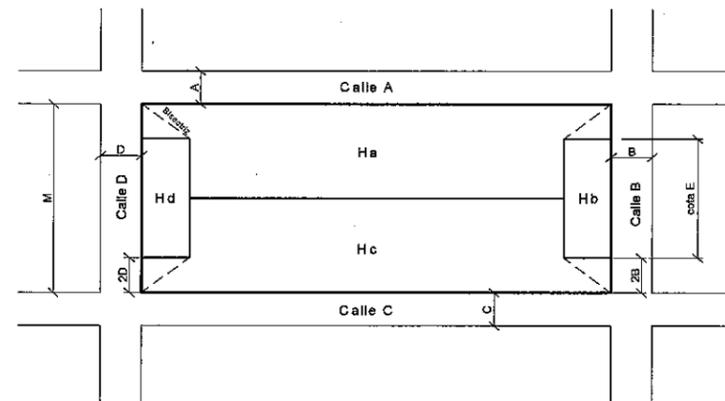
1) En el caso de edificaciones en esquina a calles de diferentes anchuras, podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor anchura, con arreglo a las siguientes condiciones.

a) Dicha mayor altura se llevará como máximo en una longitud de fachada igual a 2 veces el ancho de la calle menor y como máximo la mitad de la manzana.

Si la COTA E (ver croquis) es  $E \leq 4,80$  se admite que las mayores alturas que se llevan sobre la calle menor, se unan en la mitad de la manzana.

b) Los paramentos resultantes deberán ser ornamentados con los mismos materiales que la fachada, según plano que se presentará al Ayuntamiento.

c) Se actuará de acuerdo con el croquis siguiente: CRITERIO SOBRE EL COMPUTO DE ALTURAS.



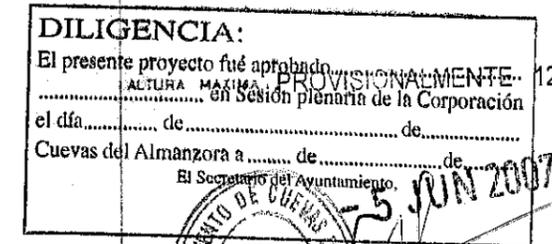
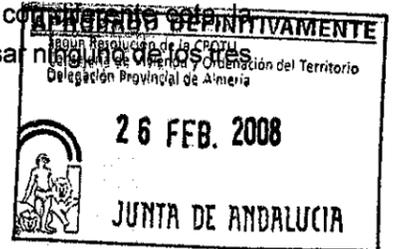
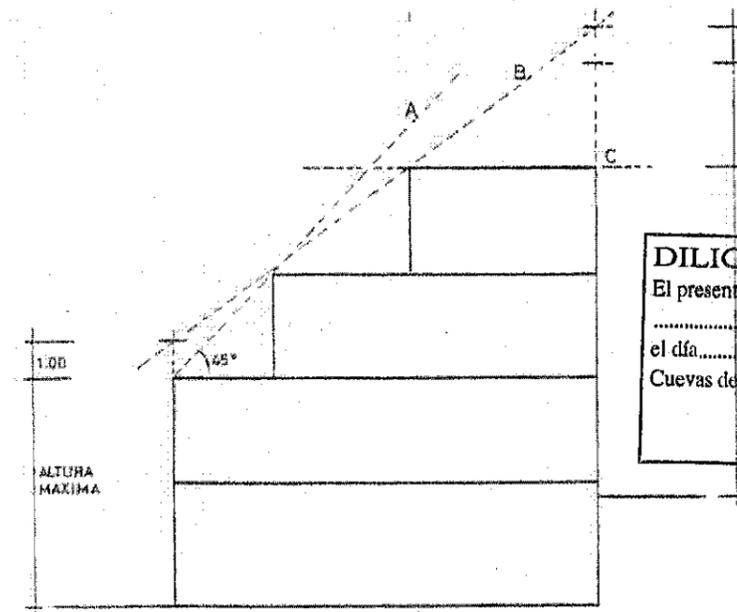
Hx : Altura según ancho de la calle x

d) De acuerdo con el criterio indicado se obtiene un volumen teórico de ocupación con unas determinadas alturas de piso. La figura geométrica que limita ese volumen, a propuesta del peticionario y previa aceptación del Ayuntamiento, puede modificarse siempre que no haya incremento de volumen y que no se modifiquen las alturas de piso.

e) Para compatibilizar la presente situación, con calles en declive. Ver el apartado relativo a "calles en declive"

2) Edificaciones entre calles con diferente cota

Cuando se edifique en terrenos con pendiente situados entre calles con diferente cota, la edificación se escalonará adaptándose al terreno y no podrá sobrepasar ninguno de los tres planos A, B y C que establecen en el croquis adjunto:



El plano A partirá desde la arista horizontal superior del último formado y nunca desde la del antepecho posible.

Este criterio es de aplicación también a los solares que se encuentren en manzanas limitadas por calles a distinta altura, aunque dicho solares no den fachada a ambas calles.

Se admite la posibilidad de construir buhardillas considerando éstas los volúmenes edificatorios superpuestos sobre los faldones de cubierta inclinada destinados a alojar huecos de iluminación, con las condiciones siguientes:

- a) Las dimensiones exteriores de su parte frontal no serán superiores a 1,20 m. de ancho y 1,50 m. de alto. La cumbrera de la cubierta inclinada será horizontal, y, la separación con otras, si hay más de una, no bajará de 2,5 m.

La parte frontal vertical nunca se adelantará más allá de la proyección vertical del plano de fachada.

La longitud máxima de las mencionadas buhardillas no superará nunca el tercio de la longitud de fachada a la que dé frente y, sin variar el resto de dimensiones, pudiendo admitirse hacer los mismo y, de forma simétrica, en la fachada opuesta.

Además no está permitido acumular, en la fachada frontal, la longitud de otros planos de fachada.

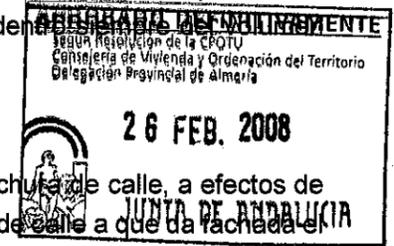
- a) No computan como planta a efectos de tenerlas en cuenta en el número máximo de plantas permitido, pero si como superficie construida.
- b) Deberán reunir las condiciones higiénicas mínimas requeridas en estas Normas.

- 3) En el caso de edificios aislados (viviendas unifamiliares con ocupación inferior al 100%) (sin alineación a vial) la edificación cumplirá la suma de las siguientes prescripciones (es decir, lo más restrictivo de las tres prescripciones).

- a) Sobre la parcela completa, de calle a calle, se situará una envolvente trazada con el mismo criterio del primer croquis del presente apartado 5. El edificio quedará siempre por debajo de dicha envolvente.
- b) La rasante (acera) de la fachada del edificio puede ó no coincidir con la rasante de la calle. En todo caso el nº permitido de plantas se contará a partir de la rasante definitiva que se deje en la fachada del edificio.
- c) Para el conjunto de alturas se tendrá en cuenta el apartado 5.3.12 relativo a sótanos y semisótanos.

(Con lo anterior se pretende evitar que la fachada vista – altura sobre rasante real – tenga más plantas ó más altura que las permitidas en Normativa).

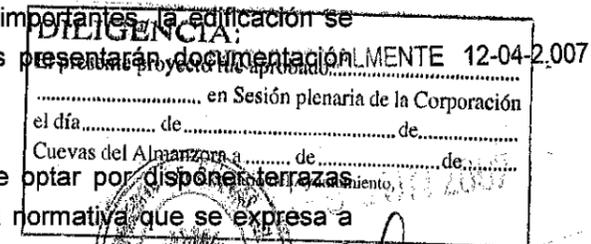
- 4) La altura de las edificaciones en una plaza, será la correspondiente a la de la calle de mayor ancho que a ella concurra, o la que correspondería a una calle de ancho igual al diámetro del mayor círculo inscrito a las líneas de fachada de las edificaciones de esta plaza, aplicándose en todo caso la altura menor que resulte de ambos criterios, dentro de la altura edificable que corresponda a la parcela.



- 5) En calles de lados no paralelos ó de anchuras variables, la anchura de calle, a efectos de altura de edificación, será la media ponderada de las anchuras de calle a que da fachada el solar, referida dicha media a la longitud de calle que afecta a la manzana a la que pertenece el solar.

- 6) Adaptación topográfica

En los casos en que se pretende edificar con pendientes importantes, la edificación se adaptará en lo posible al terreno existente. Los proyectos presentados en el expediente de urbanización completa sobre el movimiento de tierras previsto.



Para construir en terreno con fuertes pendientes se puede optar por disponer terrazas (escalonando el terreno), en cuyo caso es de aplicación la normativa que se expresa a continuación, o moldear el terreno de modo que forme una superficie continua sobre la que se apoye la edificación, en cuyo caso es de aplicación el punto 18 del presente artículo: "Edificación en ladera".

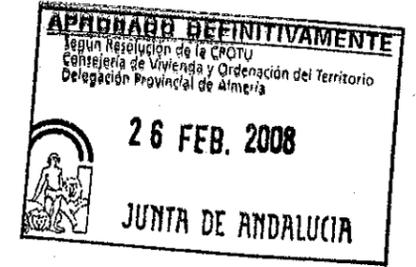
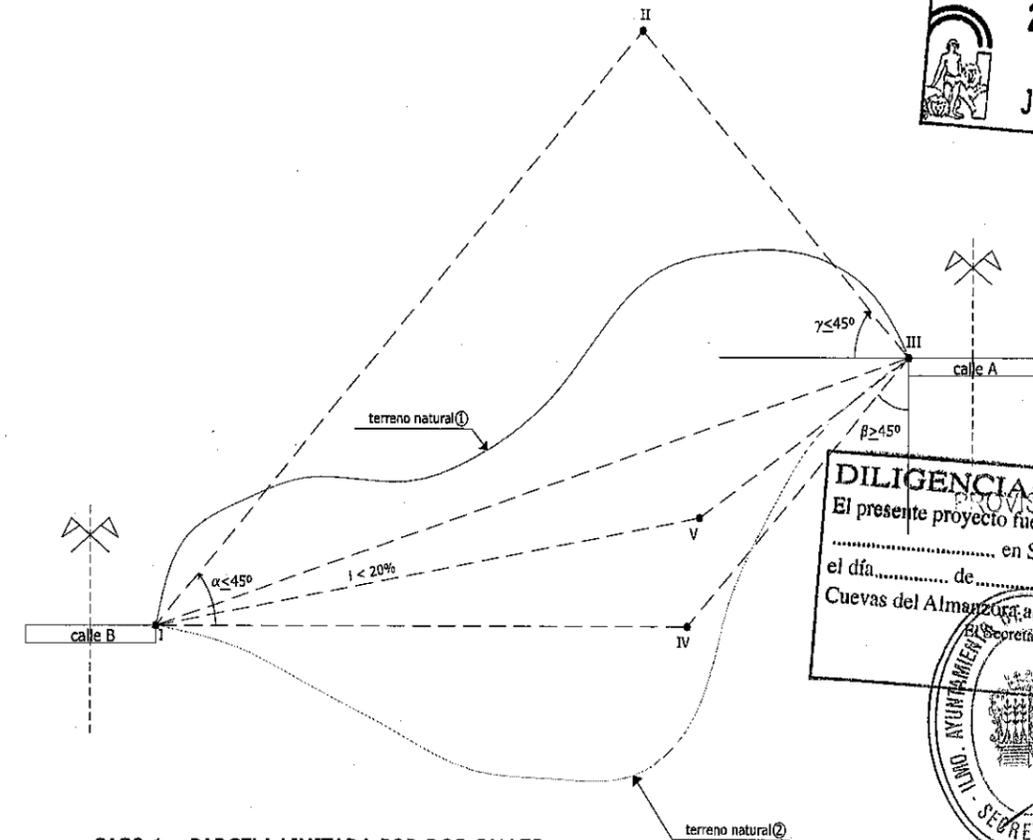
En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se habrá de disponer de forma que cumplan las condiciones siguientes:

- 1º.- Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o por debajo de la cota natural del lindero.
- 2º.- Los muros de nivelación y contención de tierras interiores de la parcela no podrán pasar, en la parte vista de la altura de una planta.
- 3º.- Se evitarán los terraplenes vistos. Solo se tolerarán cuando tengan una altura no superior a 1,50 m... justificando en todo caso su necesidad y la adaptación al entorno de la solución adoptada, mejorándola, si fuese necesario, con vegetación adecuada.

7) Edificación en Ladera

- Corresponde a edificación escalonada, apoyada en ladera, entendiéndose como ladera la que tenga pendientes medias que en general superen el 20%. Esta pendiente se refiere al denominado "Perfil de proyecto", que se define en la figura 1, es decir al perfil resultante después del movimiento de tierra realizado de acuerdo con las prescripciones de la citada figura 1.
- En las figuras 1 a 5 siguientes se definen las condiciones que simultáneamente ha de cumplir este tipo de edificación.
- En cada caso, es decir, en cada sector se define el número permitido de alturas.
- Los elementos (casetones, etc.) que se permiten sobre el número máximo de plantas admisibles, son los definidos en la normativa general de edificación.

FIGURA 1:  
 PERFIL DE PROYECTO  
 Límites entre los que puede modificarse el terreno natural.



● CASO 1a: PARCELA LIMITADA POR DOS CALLES

- ① y ② Terreno natural
- Líneas límite entre las cuales puede estar comprendido el movimiento de tierras.
  - Para terreno natural ① : Líneas I-II-III (siendo  $\alpha < 45^\circ$  y  $\gamma < 45^\circ$ )
  - Para terreno natural ② : Líneas I-IV-III (siendo  $\beta > 45^\circ$ )
- Si se opta por una opción como la definida por las líneas I-V-III, teniendo el tramo I-V una pendiente  $i < 20\%$ :
  - El tramo I-V no puede considerarse edificación en ladera
  - El tramo V-III si puede considerarse edificación en ladera.

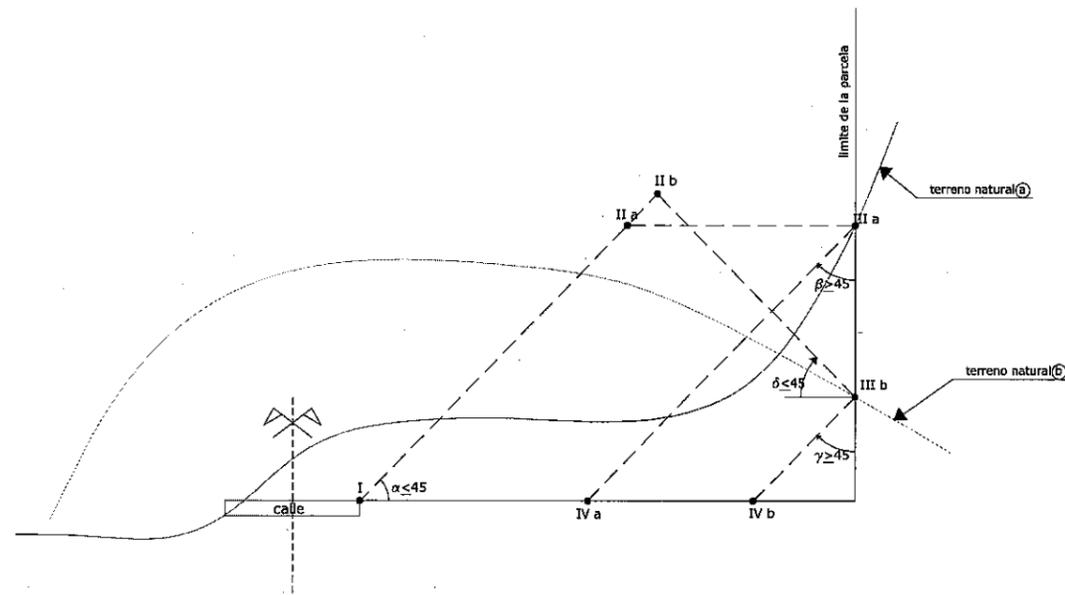


FIGURA 2:  
 SUPERFICIES COMPUTABLES

● CASO 1b: PARCELA LIMITADA POR UNA CALLE (en la cota baja de la parcela)

Líneas entre las cuales puede estar comprendido el movimiento de tierras:

Para terreno natural (a):

- Línea I-IIa (siendo  $\alpha < 45^\circ$ )
- Línea IIa-IIIa (horizontal)
- Línea IIIa-IVa (siendo  $\beta > 45^\circ$ )

Para terreno natural (b):

- Línea I-IIb (siendo  $\alpha < 45^\circ$ )
- Línea IIb-IIIb (siendo  $\delta < 45^\circ$ )
- Línea IIIb-IVb (siendo  $\gamma > 45^\circ$ )

● CASO 1c: PARCELA LIMITADA POR UNA CALLE (en la cota alta de la parcela):

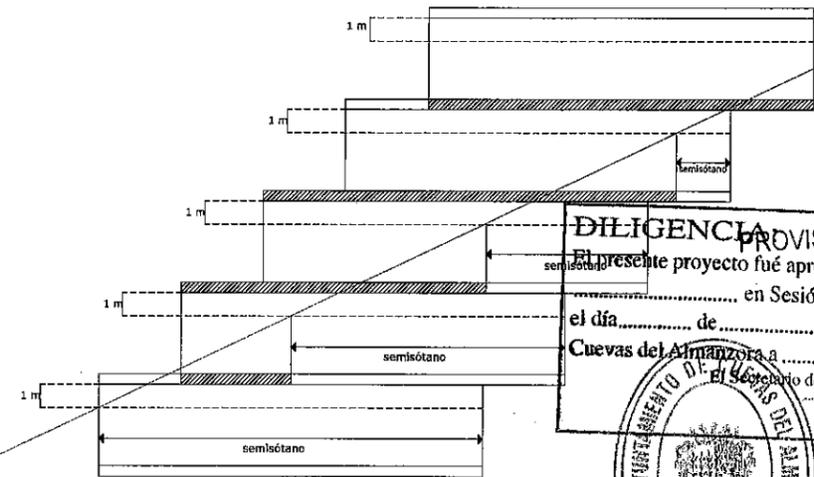
El planteamiento es enteramente análogo al caso 1b si la calle está en la cota alta de la parcela.

**Perfil de proyecto:**

Es el perfil resultante una vez hecho el movimiento de tierras. Dicho perfil está limitado de acuerdo con los croquis que se definen en la presente figura 1.

A partir de éste perfil de proyecto (rasante) se definen:

- Las alturas sobre rasante
- Las alturas bajo rasante
- Las superficies computables
- Las superficies no computables

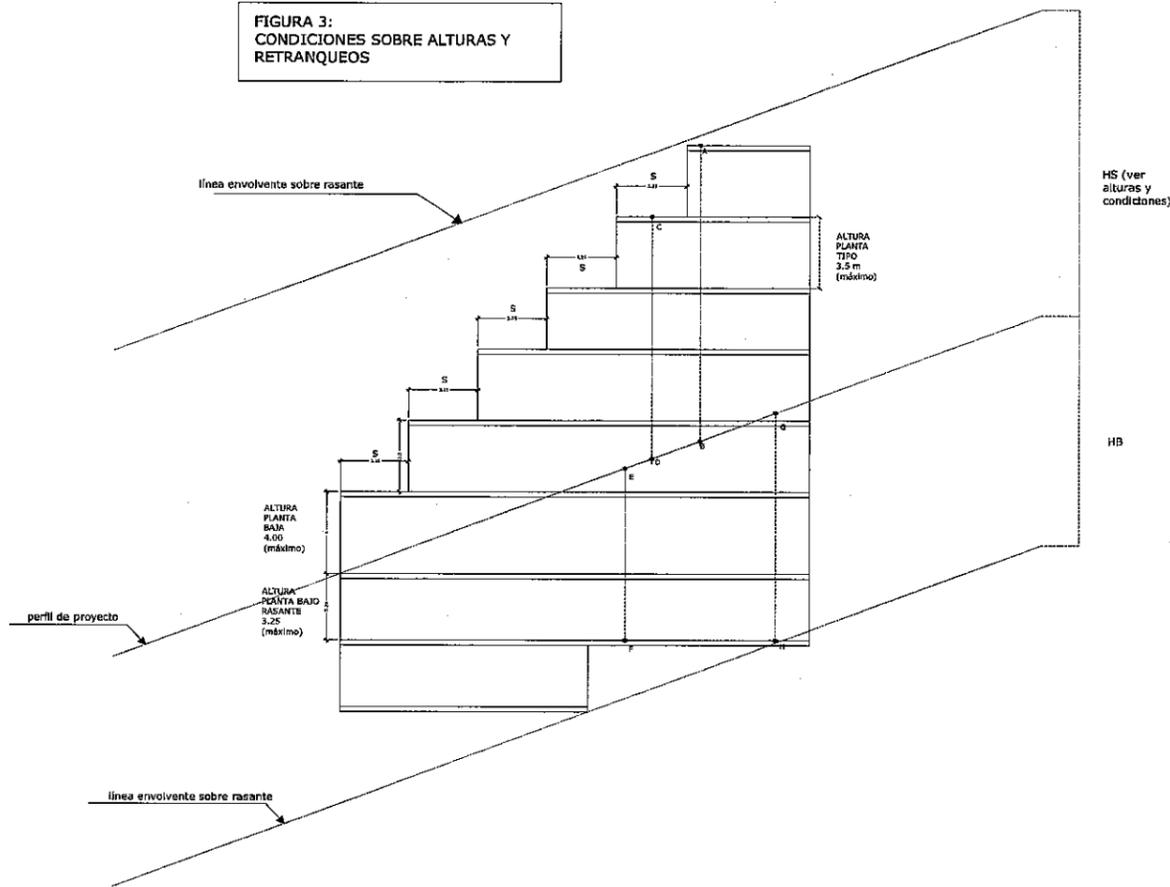


**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 SEGUN RESOLUCION DE LA CPOTU  
 CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
 DELEGACION PROVINCIAL DE ALMERIA  
 26 FEB. 2008  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**DILIGENCIA PROVISIONALMENTE 12-04-2.007**  
 El presente proyecto fue aprobado...  
 en Sesión plenaria de la Corporación  
 el día... de... de...  
 Cuevas del Almanzora a... de... de...  
 El Secretario del Ayuntamiento

- Es de aplicación la Normativa Urbanística relativa a sótanos y semisótanos incluida en el capítulo 5 "Condiciones Generales de edificación" de las Normas Urbanísticas del presente P.G.O.U.
- Con base en ella, la superficie computable de cada planta es la marcada con
- La superficie computable total en esta sección es la suma de todas las plantas.
- Dentro de la superficie computable de cada planta, deberán considerarse los porcentajes que se señalan en las Normas Urbanísticas para cada situación (terrace cubierta y cerrada, terraza cubierta y sin cerrar, etc...)

FIGURA 3:  
 CONDICIONES SOBRE ALTURAS Y  
 RETRANQUEOS



Se parte de la línea "PERFIL DE PROYECTO" definida en la figura 1.

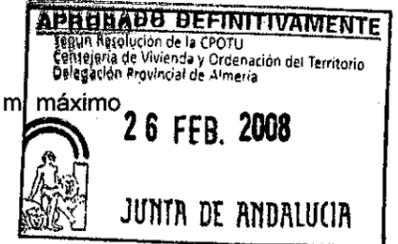
La edificación, en altura, tiene una BANDA DE MOVIMIENTO, dentro de la cual debe quedar inscrita, definida por dos líneas paralelas a de "PERFIL DE PROYECTO", que en la figura se denominan:

- LINEA ENVOLVENTE SOBRE RASANTE  
 Se sitúa a distancia HS sobre la línea de Proyecto.  
 $HS = N^{\circ}$  permitido de plantas sobre rasante + 1.
- LINEA ENVOLVENTE BAJO RASANTE  
 Se sitúa a distancia HB bajo la línea de proyecto.  
 $HB = N^{\circ}$  permitido de plantas bajo rasante + 1 m.

- A efectos de alturas máximas de piso (de cara superior de solado a cara superior de forjado de techo) se limita:

Uso Residencial:

Sobre rasante	- Planta baja:	4 m. máximo
	- Planta tipo:	Uso residencial: 3,5 m. máximo
Bajo rasante	- Planta tipo:	2,20 m. máximo

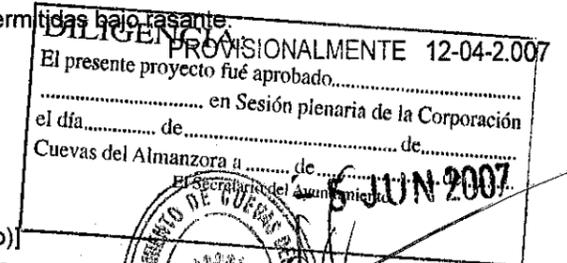


- Cada planta puede tener menor altura que las máximas indicadas (siempre que cumpla los mínimos establecidos en las Normas Urbanísticas) pero ello no implica que pueda aumentarse el número de plantas permitido (ver ejemplo siguiente), lo que podría conseguirse disminuyendo las alturas de planta. Es decir cualquier sección vertical sobre rasante, puede cortar como máximo el número máximo de plantas más una y bajo rasante el número máximo de plantas permitidas bajo rasante.

- Siendo las alturas geométricas: (considerando planta sótano)

\* Uso residencial:

1 planta	.....	5 m. [4m. +1 (sótano)]
2 plantas	.....	8,5 m. [7,5m. +1 (sótano)]
3 plantas	.....	12 m. [11m. +1 (sótano)]
4 plantas	.....	15,5 m. [14,5m. +1 (sótano)]



- El retranqueo entre plantas ("S" en la figura) es obligado y debe ser como mínimo 0,25 m.

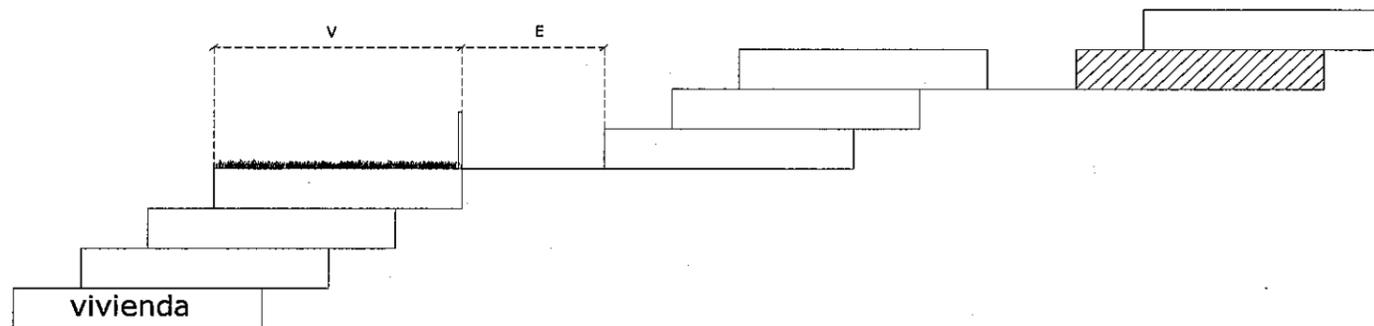
**Ejemplo:**

- N° de plantas permitido (sobre rasante) – 3 plantas (Uso residencial)
- Altura máxima de plantas:
 

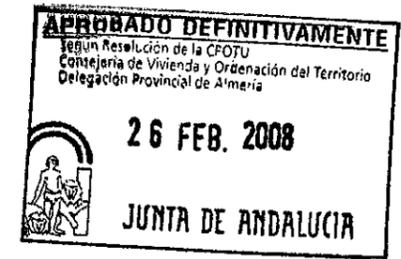
Sobre rasante:	Planta baja:	4,00 m.
	Planta tipo	3,50 m.
Bajo rasante:	Planta tipo	2,20 m.
- $HS = (4 + 3,5 + 3,5) + 2,2 = 13,2$  m.  
 Altura máxima de edificación (para 3 plantas): 12 m.
- $HB = 3$  plantas  $\times$  2,2 + 1 = 7,6 m.



FIGURA 5:  
CALLES Y "VISTAS"



- Todas las viviendas tendrán vistas sobre las demás. no permitiéndose , por tanto, que tenga uso residencial (puede ser garaje, almacén,etc...)
- Si se deja un espacio entre dos edificaciones, ese espacio ("E" en la figura), debe tener las siguientes anchuras mínimas :
  - Paso rodado: 8 metros
  - Paso peatonal o zona libre: 6 metros
- Se permite la implantación de cubierta vegetal "V" pero dicha cubierta (sea vegetal o no vegetal) es de uso privado (vivienda bajo la misma), no pudiendo por tanto utilizarse como ampliación de "E", ni sustituir a "E".
- Se permite el disponer una valla (ver figura) que impida el paso de E a V y que impida, al menos parcialmente, las vistas de E sobre V. A tal efecto la valla puede ser opaca y su altura máxima ha de ser de 1,60 metros.

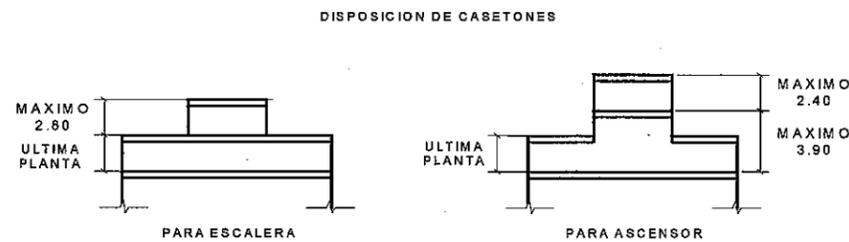




**9.2.6.- Construcciones por encima de la altura máxima y altillos**

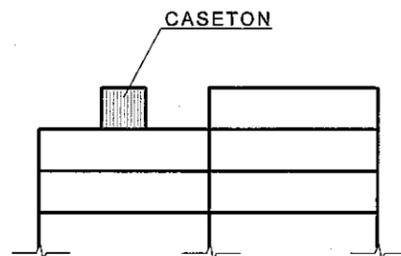
Sobre la altura máxima que establezcan las ordenanzas se permiten:

- a) Remates de la caja de escaleras, casetones de ascensor y otras instalaciones que puedan ir incluidas en casetas de fábrica, formando cuerpos regulares de los edificios, que no podrán sobrepasar una altura total de 2.8 m. sobre la altura máxima y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de la normativa sectorial lo justifiquen. Además, siempre estarán ubicados retranqueados 3m respecto al plano de fachada, tal como se dispone en el siguiente croquis:

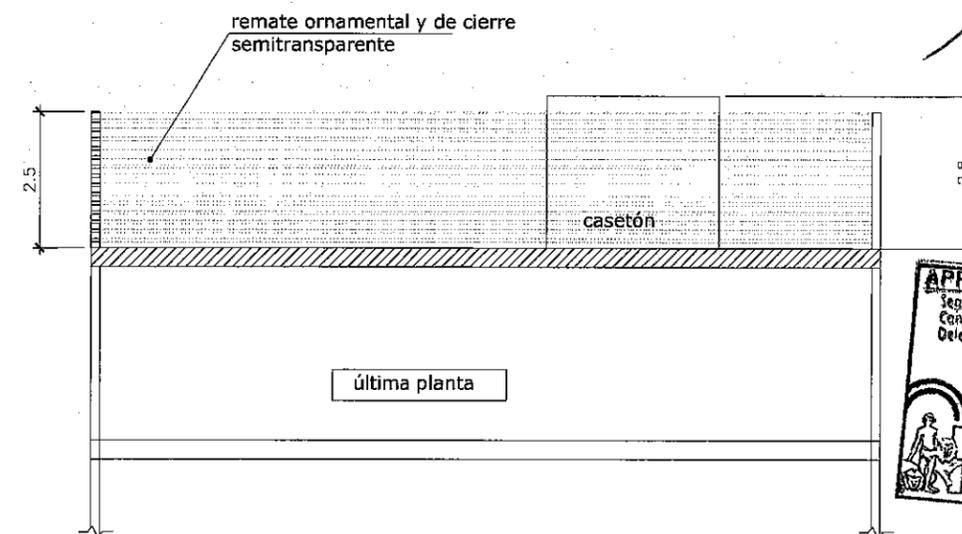


En todo caso la disposición conjunta en un solo casetón de escaleras y ascensores no podrá implicar incremento de estos máximos.

Para el caso de edificios que dan a dos calles, de distinto ancho, es decir edificios con dos alturas, los casetones, de escaleras y ascensores, se dispondrán según el croquis siguiente, es decir en la zona de menor altura.



- b) Cuerpos de luces, entendiéndose como tales los espacios construidos por encima del último forjado, cuya única función es dar iluminación cenital a las plantas inferiores.
  - c) pérgolas de madera
  - d) Trasteros anejos a las viviendas del edificio con una ocupación máxima del 20% de la superficie en planta de la edificación, retranqueados al menos 3m. de las alineaciones de fachada.
  - e) Solariums
  - f) Superficies no habitables por debajo de cubierta inclinada, siempre que la altura de cumbrera sea inferior a 2m. sobre la altura máxima permitida.
  - g) Conductos y chimeneas, antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la normativa sectorial aplicable.
  - h) Paneles de captación de energía solar, grupos de presión, etc.... O cualquier tipo de elemento de instalación necesario.
  - j) Cámaras de aire y elementos de cubierta de terrazas con altura máxima de 1.20 m.
- h) Antepechos o motivos ornamentales seguidos con el mismo paramento de fachada con una altura máxima de 1,20 metros y sobre esta línea solamente motivos ornamentales sueltos o elementos de cerrajería, con una altura máxima de 0,50 m.
- Las separaciones entre viviendas, en la cubierta del edificio, no rebasaran la altura del antepecho, ni los 1,20 m.
- i) Exclusivamente en uso hotelero y comercial: remates ornamentales y de cierre semitransparente (en fachadas anteriores, posteriores, laterales y patios) que no podrán rebasar una altura máxima de 2.5 m. desde la cara superior del forjado de la última planta según el esquema siguiente:



El presente proyecto fue aprobado... en Sesión plenaria de la Corporación... de Cuevas del Almanzora a... de... de...  
 12-04-2007

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Según Resolución de la CPOTU  
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Delegación Provincial de Almería  
 26 FEB. 2008  
 JUNTA DE ANDALUCIA

certificado final de obra, inclusión en el alta del impuesto de Bienes Inmuebles, etc.

j) Altillos asociados al uso industrial o terciario, bajo las siguientes condiciones:

#### Definición

Altillo es una construcción realizada o a realizar dentro de una nave industrial (existente o en proyecto) que consiste en un espacio de superficie útil sobre una estructura horizontal o plataforma, apoyada sobre la estructura vertical de la nave o sobre pilares o muros expresamente contruidos para ese fin. Su destino será el almacenaje de diversos objetos o materias, sin situación permanente de puestos de trabajo y con acceso restringido a operarios relacionados con el almacenaje. La referida plataforma puede al mismo tiempo facilitar una cubrición interna, con techo, para la zona inferior generalmente destinada a oficinas o despachos.

#### Aprovechamiento

La superficie del altillo tal como se define en el punto anterior no computará como superficie edificada a los efectos del aprovechamiento o edificabilidad permitida, pero si lo hará al efecto del cálculo de la superficie construida y de su repercusión en el presupuesto de ejecución material de la obra. Tampoco computará el altillo así considerado a los efectos del número de plantas, en el caso de que exista limitación.

Cualquier otro uso diferente del indicado, para una estructura similar a la definida, se entenderá que consume edificabilidad permitida, sumándose ésta a la de la nave, y debiendo situarse el total en igual o menor cantidad de la máxima edificabilidad. Asimismo, el espacio que contiene ese uso diferente, computaría en el número de plantas para el caso de que exista limitación.

#### Altura interior y superficie.

La altura libre en la zona bajo el altillo deberá cumplir con el mínimo exigido en función de su uso.

La altura mínima del altillo se fija en 2,20m.

No se limita la altura máxima sobre el altillo ni la superficie del mismo.

#### Otras disposiciones.

Por tratarse de una estructura portante se considera obra mayor y deberá reflejarse en el proyecto inicial o en proyecto independiente, redactado por técnico competente. Asimismo, y de conformidad con la legalidad vigente se precisará el nombramiento de dirección técnica,

#### 9.2.7.- Patios:

##### A) DEFINICIÓN

Se entenderá por **patio** todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las 2/3 partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases de patio:

##### a. Patio de parcela:

a.1.- Cerrado: Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.

a.2.- Abierto: Es aquél que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

##### b. Patio de manzana:

Es aquél que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela por las alineaciones interiores.

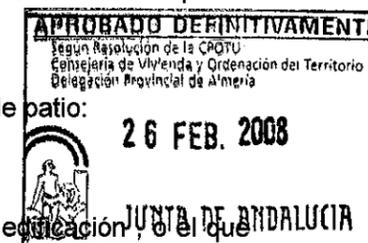
##### B) DIMENSIÓN DE PATIOS

Se entiende por anchura del patio a la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

Se permitirán patios interiores de luces siempre que su forma permita la inscripción de un círculo de diámetro equivalente a un quinto de la altura.

La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

La altura a considerar se medirá desde una rasante no superior a la más baja hasta la línea superior del último forjado. Cuando existan construcciones en áticos que se eleven sobre las paredes de los patios en más de un 50% de su contorno, la altura se medirá hasta el último forjado de dichos áticos del piso de la vivienda







metros.

En los edificios que tengan de 31 a 40 viviendas, podrán hacerse dos escaleras con anchura libre mínima en todos sus tramos de 1 m., o bien, una sola con anchura de 1,50 m. en todos sus tramos.

Los edificios de más de 40 viviendas deberán tener dos escaleras de 1,20 metros como mínimo de anchura.

**9.2.9.- Medianerías**

- 1) Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.
- 2) Cuando las medianeras den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.

**9.2.10.- Cubiertas**

En los edificios destinados a vivienda se dispondrá o bien la cubierta plana, o bien la cubierta inclinada, todo ello en base a la tipología de las edificaciones existentes en su entorno debiendo justificarse explícitamente este extremo en el proyecto.

**9.2.11.- Sótanos , semisótanos y planta baja**

Toda planta baja de edificio cuyo cerramiento exterior presente en algún punto un nivel de acera o terreno que diste igual o menos de 1 metro de la arista inferior de su techo podrá ser considerada, parcialmente, sótano, semisótano o planta baja.

La zona de dicha planta en que la acera o terreno se sitúe a 1 metro o menos se considerará sótano, y no computará como edificabilidad.

La zona de dicha planta en que la acera o terreno se sitúe entre 1 metro bajo el techo y sobre su suelo, se considerará semisótano, y computará como planta baja a efectos de edificabilidad y de

altura permitida. Podrá ser destinada a vivienda sólo si presenta un acceso o salida a nivel de suelo o inferior.

La zona en que el nivel de la acera o terreno en algún punto de la planta en cuestión se sitúe al mismo nivel del pavimento o hasta 1.40 m por debajo tendrá la consideración de planta baja. Podrá ser destinada a vivienda y, por supuesto computará como edificabilidad y altura.

El nivel de acceso a la planta baja variará entre - 1,40 m. respecto a su pavimento y 1,00 m. respecto de la arista, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

Todo ello se expresa en el siguiente croquis:

**DILIGENCIA PROVISIONALMENTE** 12-04-2.007

El presente proyecto fue aprobado.....

..... en Sesión plenaria de la Corporación

el día..... de.....

Cuevas del Almanzora a..... de..... de.....

El Secretario del Ayuntamiento.

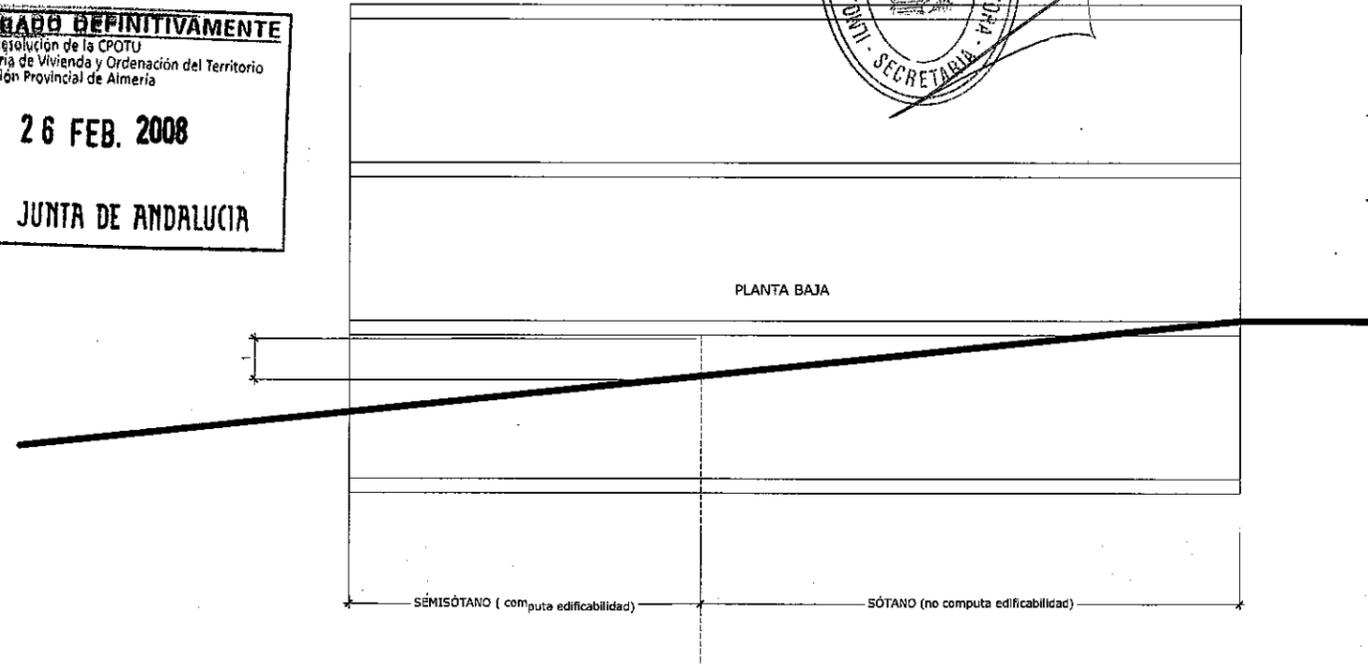
15 JUN 2007

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**

Según Resolución de la CPOTU  
Comisión de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería

26 FEB. 2008

JUNTA DE ANDALUCIA



Se permiten las construcciones en sótano siempre que guarden las debidas medidas de seguridad , pero , en ningún caso serán destinados a viviendas, pero sí a: aparcamientos, instalaciones, dependencias propias del edificio. Para otros usos se requerirá autorización expresa del Ayuntamiento y demás organismos competentes.

En general, en lo que respecta a sótanos, se permite la ocupación total del solar, excepto los retranqueos que se marquen en cada ordenanza, sin superar la ocupación de la planta baja.

Asimismo se requerirá autorización expresa del Ayuntamiento para que los límites del sótano ó semisótano excedan de los límites de la planta baja.

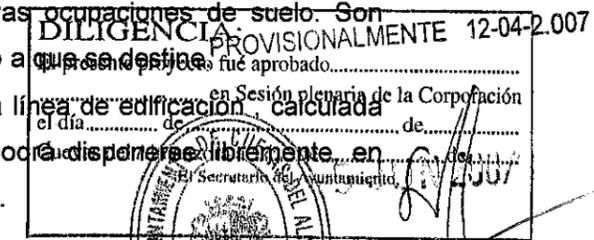
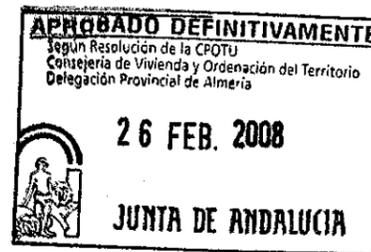
### 9.2.12.- Cómputo de superficie edificada

#### 9.2.12.1.-Ocupación

Las condiciones de ocupación son las que definen la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por la edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine.

- Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación calculada según el porcentaje establecido para cada zona, que podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre separación a linderos.
- Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas, pudiendo construir un planta sótano en viviendas unifamiliares y dos, en viviendas plurifamiliares, usos dotacionales y terciarios. Las construcciones bajo rasante podrán adosarse a los linderos, sin sobresalir sobre el terreno existente una altura superior a 150 cms.
- Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
- Superficie libre de parcela es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.
- La superficie de los patios cerrado, en ningún caso se descuenta de la superficie ocupada.



#### 9.2.12.2.- Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local a la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

#### 9.2.12.3.- Edificabilidad

Se designa como edificabilidad la medida de edificación permitida en una determinada área de suelo. Será en suelo urbano la prevista por las Ordenanzas y en suelo apto para urbanizar la definida por los Planes Parciales.

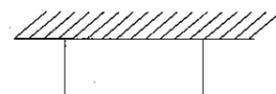
La edificabilidad será neta, si no se dice lo contrario, y se define como la relación entre la superficie total construida, en metros cuadrados y la superficie de la parcela edificable, esto es, una vez deducida las superficies ocupadas por los viales y las cesiones o reservas para usos públicos previstos.

La edificabilidad global se define con la misma relación pero sobre parcela bruta, sin deducción de viales ni espacios dotacionales.

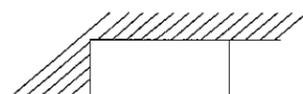
A efectos del cumplimiento de los parámetros de edificabilidad establecidos en las presentes ordenanzas y de las que se redacten en los Planes que las desarrollen se establecen los siguientes criterios para el cómputo de la superficie edificada:

- 1º) En los patios cubiertos y cerrados (patio de luces) solo se computará la superficie realmente utilizable en cada planta.
- 2º) esquemas de computo de superficies para cuerpos volados:

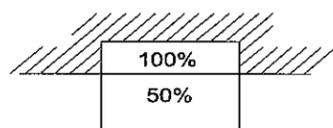
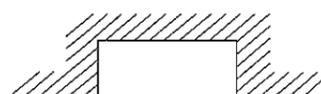
3 lados abiertos 50%



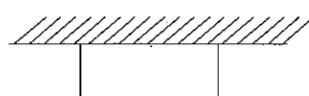
2 lados abiertos 50%



1 lado abierto 100%



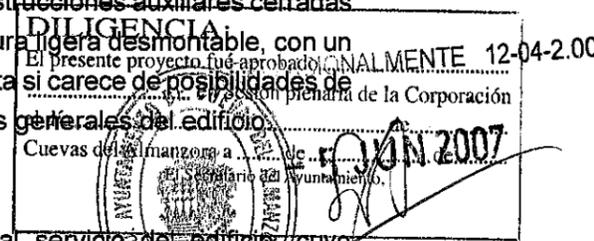
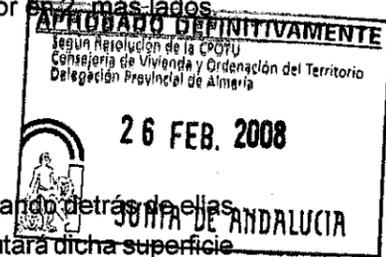
sin cubrir 0%



Computarán al 50%:

- Galerías, corredores y distribuidores a pisos abiertos al exterior en 2 más lados.  
 No computarán:

- 1º) Los balcones (entendidos en su definición tradicional)
- 2º) Las falsas fachadas no computan superficie construida salvo cuando detrás de ellas exista superficie techada y abierta al interior, en cuyo caso computará dicha superficie el 50%.
- 3º) Los patios de parcela que no están cubiertos, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, con un máximo de 9 m<sup>2</sup> de superficie, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- 4º) En construcciones por encima de la altura regulada: Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio, con un máximo de 15 m<sup>2</sup> de superficie.
- 5º) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
- 6º) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a 50 decímetros cuadrados.
- 7º) Los huecos de aparatos elevadores, que únicamente computará en la planta donde se ubique el foso, si ésta es sobre rasante.
- 8º) Los patios y espacios abiertos techados que cumplan las condiciones de patio exterior, que computarán en una planta, si están sobre rasante.
- 9º) Las terrazas transitables descubiertas y azoteas, ni aquellas porciones de éstas cubiertas por pérgolas de madera.
- 10º) Las zonas cubiertas de las terrazas, computarán al 50%, siempre que no estén cerradas por más de dos de sus lados, o, estándolo por tres, siempre que al menos uno de los lados no tenga una altura superior a 2 metros.



11º) Cuando existiesen patios de manzana, de uso y dominio público, no computarán los pasadizos de acceso a los mismos.

con poca pendiente (2%) y 4 a 5 metros de longitud, con curva de acuerdo vertical de radio igual ó mayor de 5 metros.

### 9.2.13.- Aceras y calles

1) El ancho de acera estará siempre en razón del ancho de la calle, tal como se indica en el capítulo 6 "Condiciones Generales de Urbanización". Allí se fija un ancho mínimo de acera de 1,20m.

En el caso del núcleo urbano consolidado, y dada su estructura urbana con calles estrechas, a juicio del Ayuntamiento podrán adoptarse anchos de acera menores de 1,20 m. ó bien convertir toda la calle en peatonal. En cada calle las aceras serán siempre del mismo material y dibujo, según determinación el Ayuntamiento.

2) Los bordillos tendrán un ancho mínimo de 12 cm. y su calidad mínima será la de hormigón moldeado de 250 Kg. de cemento por metro cúbico.

3) Las calles de nueva apertura previstas para el tráfico rodado deberán tener una anchura mínima, incluidas las aceras, de 8 m. de suelo urbano y 10 m. en suelo urbanizable. Las calles de nueva apertura previstas para el tráfico peatonal tendrán una anchura mínima de 5 metros.

### 9.2.14.- Aparcamientos

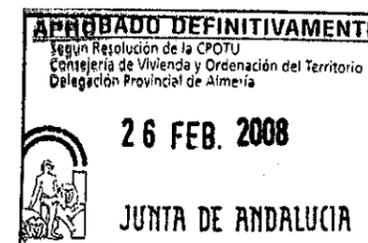
Para todos los edificios de nueva planta es obligatorio prever un número de plazas de aparcamiento igual al número de viviendas más una plaza por cada 20 m2. de oficina ó local comercial.

Se pueden computar, dentro del total anterior, un número de plazas al aire libre igual a la longitud de fachada del edificio dividida por cinco metros y siempre que ellos no rebase el 50% del número total de plazas a prever.

La previsión de plazas puede ser en el propio edificio o en lugar próximo.

Solo se eximirá de esta condición si se justifica técnicamente su inviabilidad y esta es apreciada así por el Ayuntamiento.

Aparte de las prescripciones a cumplir por las Normativas Sectoriales ó especificadas en vigor, se recomienda que las rampas para aparcamiento tengan como máximo las siguientes pendientes: 16% (dieciséis por ciento) en tramo recto y 12% (doce por ciento) en tramo curvo. Asimismo se recomienda que en los accesos directos a aceras, la rampa de salida termine en un tramo horizontal



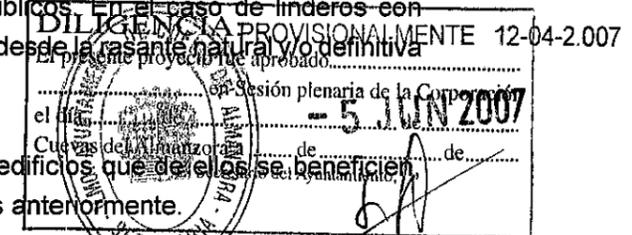
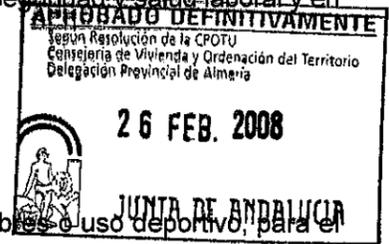
### 9.2.15.- Vallas y medidas de seguridad

- 1) Todos los solares no edificados, existentes en el suelo urbano, deberán hallarse vallados con una cerca definitiva de metal, ladrillo, mampostería, hormigón o material similar. Estas cercas han de tener 2 metros de altura mínima, tomada en el punto medio de la fachada; sin embargo, cuando las cotas extremas difieran en mas de 1 metros, se consideran dividido en secciones que no produzcan diferencias extremas de mas de 1 metro.
- 2) Fuera del suelo urbano, los terrenos no edificados que linden con una vía pública ya explanada, deberán cerrarse con una valla de análogas características que la indicada en el párrafo anterior. Las obras de cerramiento deben ser realizadas dentro del plazo de un año a partir de la apertura de la calle.
- 3) Las cercas deben levantarse siguiendo la línea y la rasante oficiales, debiendo terminarse los paramentos en su caso con revoco, pintado o el acabado propio de fachada.
- 4) El Ayuntamiento puede disponer la construcción de valla en fincas particulares, a expensas de sus propietarios cuando estos incumpliesen las anteriores obligaciones, todo ello de conformidad con lo preceptuado para las medidas de ejecución subsidiarias en la legislación vigente.
- 5) Todo propietario puede cercar su finca en la linde con los predios vecinos hasta la altura que estime conveniente, con tal que no rebase 1 metro sobre la altura reguladora máxima de cada finca.
- 6) En las zonas de edificios aislados, las cercas que limiten las fincas, cuando sean opacas, solo pueden tener la altura de 1 metro, sobre el nivel natural de las tierras pero cabe elevar hasta 3 metros las rejas o verjas traslúcidas de cualquier clase.
- 7) Es obligatoria en toda obra en construcción, sea de nueva planta o de ampliación o reforma de las existentes, cualquier que sea su destino residencial o industrial, la adopción de cuantas medidas de seguridad se precisen para eliminar cualquier riesgo o peligro, de acuerdo con la legislación vigente.

- 8) En las obras de reparación, así como en las de revoco de fachada, será igualmente exigida la colocación de vallas, o, en todo caso, la colocación de vallas móviles que limiten el frente de la obra.
- 9) En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación sobre seguridad y salud laboral y en los estudios específicos a redactar para cada proyecto.

### 9.2.16.- Espacios libres privados

- 1) Los terrenos de propiedad particular destinados a espacios libres o uso deportivo, para el servicio de uno o más edificios independientes, deberán estar dotados de instalaciones, pavimentación, alcantarillado, iluminación, riego y vegetación. El establecimiento de estas instalaciones, así como su conservación y mantenimiento será siempre a cargo exclusivo de los propietarios interesados.
- 2) Los indicados espacios libres deben cercarse con valla o seto vegetal en todo el perímetro que linda con la vía pública. En sus accesos ha de indicarse, de forma visible, el carácter particular de la propiedad. Si la valla circundante tiene una parte opaca, esta no puede tener altura superior a 1 metro, en el lindero con viales públicos. En el caso de linderos con particulares, podrán alcanzar como máximo dos metros desde la rasante natural y definitiva del terreno.
- 3) Los propietarios de espacios libres privados, o de los edificios que de ellos se beneficien, responden solidariamente a las obligaciones impuestas anteriormente.
- 4) Compete al Ayuntamiento sancionar las infracciones a lo dispuesto en este artículo, previo requerimiento a los propietarios afectados para que, en el plazo que se señale al efecto, establezcan o reparen las instalaciones de los espacios libres, cuando exista perturbación o peligro de ella, en lo relativo a la tranquilidad, seguridad y salubridad pública y con el fin de restablecerlas o conservarlas. Si este requerimiento no fuere atendido, también compete al Ayuntamiento disponer la ejecución subsidiaria de las obras necesarias, por cuenta y riesgo de los interesados, incluso exigiendo por anticipado y, en su caso, por el procedimiento de apremio, de la asociación, o en su defecto de cada uno de los propietarios el importe integro de los gastos.
- 5) En los espacios libres privados pueden ser construidos aparcamientos subterráneos, previa petición municipal, a la que se acompañará el correspondiente proyecto técnico.





#### 9.3.1.4.- Condiciones de aislamiento.

1.- Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán atenerse a las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección en materia de transmisión y aislamiento térmico, y de transmisión y aislamiento acústico.

2.- Todo local o dependencia construida mediante obras de nueva planta y/o reforma debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Junto a ello, las carpinterías exteriores cumplirán la normativa sectorial vigente de aplicación en materia de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.

#### Sección 2ª. Condiciones de salubridad en los edificios.

##### 9.3.1.5.- Pieza habitable.

1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.

2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Reaer sobre un espacio libre de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en la normativa del presente PGOU.

3.- No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

##### 9.3.1.6.- Ventilación e iluminación.

1.- Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.

2.- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a una vigésima parte (1/20) de su superficie útil.

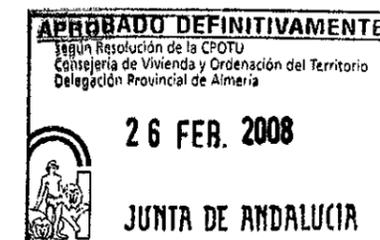
3.- Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión y/o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.

4.- La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.

5.- En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

##### 9.3.1.7.- Oscurecimiento de piezas habitables.

Con carácter obligatorio, las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan el oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante la ejecución de sistemas fijos, o mediante preinstalaciones que prevean la implantación de dichos sistemas por parte de los usuarios.



### Sección 3ª. Condiciones de seguridad en los edificios.

#### 9.3.1.8.- Prevención de incendios.

- 1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.
- 2.- Igualmente serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas.
- 3.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### 9.3.1.9.- Prevención de las caídas.

- 1.- Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros de altura mínima. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán las terrazas accesibles a personas.
- 2.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior en ningún caso inferior a noventa y cinco (95) centímetros.

#### 9.3.1.10.- Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

El presente PGOU, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten en el término de Cuevas del Almanzora atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

#### 9.3.2.- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios y condiciones ambientales.-

##### 9.3.2.1.- Definición.

Dentro del presente PGOU de Cuevas del Almanzora, se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

##### 9.3.2.2.- Ámbito de aplicación.

- 1.- Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma. 2.- En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

##### 9.3.2.3.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

- 1.- Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.
- 2.- Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajísticos a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.
- 3.- Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

DILIGENCIA:  
El presente proyecto PROVISIONALMENTE 12-04-2007  
el día ..... en Sesión plenaria de .....  
de ..... de .....  
Secretaría del Ayuntamiento  
8 MAR 2007

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería  
26 FEB. 2008  
JUNTA DE ANDALUCÍA

4.- Las nuevas construcciones residenciales deberán prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos de aire acondicionado e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, ... Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos si romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

#### 9.3.2.4.- Dotación de agua.

1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2.- La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.

3.- En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y en virtud de las facultades propias de este PGOU de Cuevas del Almanzora, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

4.- En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente, cuando menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### 9.3.2.5.- Dotación de energía eléctrica.

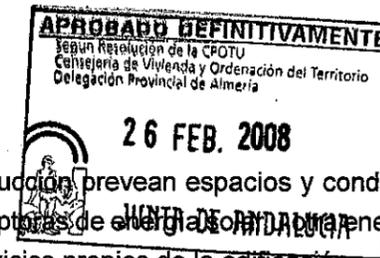
Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

#### 9.3.2.6.- Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.

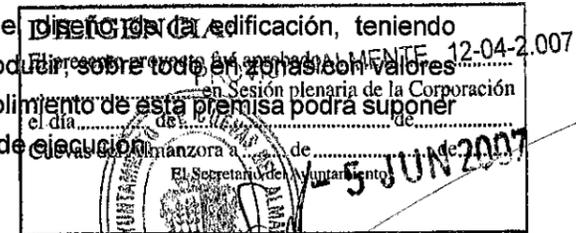
Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

#### 9.3.2.7.- Energías alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación.



Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir, sobre todo en zonas con valores históricos, artísticos y/o paisajísticos a preservar. El no cumplimiento de esta premisa podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.



#### 9.3.2.8.- Telefonía.

1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2.- En el caso de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, que asegure la comunicación desde el portal con cada una de las viviendas.

#### 9.3.2.9.- Radio, televisión y telecomunicaciones.

1.- Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada. En todas las edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar, se preverá la instalación de antena colectiva para ambos servicios.

2.- En zonas con alto valor ambiental y/o paisajístico, las edificaciones deberán optar preferentemente por sistemas de captación de señal a través de redes subterráneas y/o empotradas, frente a los sistemas que requieren de instalaciones externas al edificio.

3.- En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios y/o miradores públicos, y que no supongan deterioro y/o lesión sobre los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos del entorno, y en especial, sobre las visuales que pudiesen afectar con su implantación. Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.

4.- Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

**9.3.2.10.- Instalaciones de climatización.**

1.- Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

2.- En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

3.- Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**9.3.2.11.- Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.**

1.- Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados (conforme a lo señalado en el artículo 8.4.5.3. de la presente normativa), queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

2.- Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**9.3.2.12.- Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.**

1.- Todo inmueble que deba salvar desde su acceso desniveles superiores a tres plantas o alturas plantas superiores a los diez (10) metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, deberá disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

2.- Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en las condiciones de uso de la normativa del presente PGOU.

3.- En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

4.- El dimensionado de los ascensores quedará definido por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, que se calcularán en función del número de usuarios previstos y del número de plantas servidas. El número de ascensores y su tamaño se determinarán en función de las necesidades del edificio, siendo todos ellos aptos para el ascenso y el descenso.

5.- Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.

6.- Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

7.- Será obligatoria la disposición de montaplatos en restaurantes, bares, cafeterías y establecimientos similares para el consumo de bebidas y alimentos, cuando las áreas de expedición de los productos y las de estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8.- Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9.- Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección.

**9.3.2.13.- Servicios postales.**

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recepción de la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

**9.3.2.14.- Evacuación de aguas.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

DILIGENCIA:  
El presente proyecto fue aprobado PROVISIONALMENTE el 12-04-2007 en plenaria de la Corporación de CUEVAS DEL ALMANZORA a propuesta de El Secretario del Ayuntamiento, de 12-04-2007

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería  
26 FEB. 2008  
JUNTA DE ANDALUZ

### 9.3.2.15.- Evacuación de humos.

- 1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
  - 2.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
  - 3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.
  - 4.- Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.
- En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.
- 5.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier autoridad supramunicipal.

### 9.3.2.16.- Evacuación de residuos sólidos.

- 1.- Queda expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.
- 2.- Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición -y retirada posterior- de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto.

Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.

- 3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliar de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del

titular de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales correspondientes.

- 4.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de aplicación, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

### 9.3.2.17.- Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad a la que se destinen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, de humos y partículas, o por sus vertidos líquidos o gaseosos.

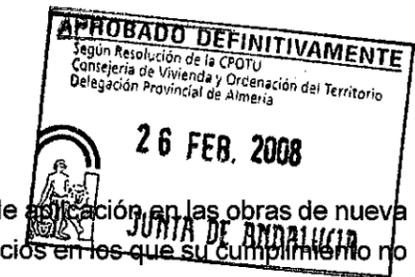
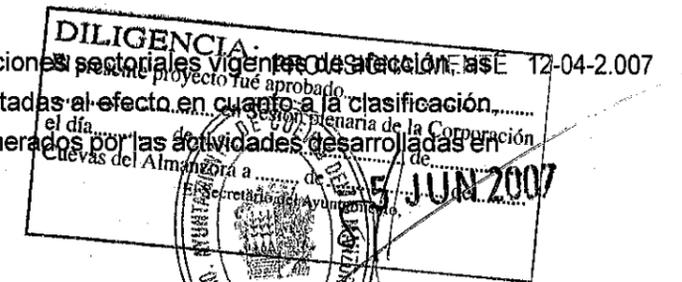
### 9.3.2.18.- Ámbito de aplicación.

- 1.- Las condiciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de reforma, y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.
- 2.- La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.
- 3.- Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de aplicación.

### 9.3.2.19.- Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.

- 1.- Sobre la edificación en Suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley Andaluza 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.



2.- Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en Suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
- b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.
- c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.
- d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.
- e) Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección De conformidad con la ORDENANZA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL CONTRA EL RUIDO, VIBRACIONES Y CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, Decreto 326/03 25 noviembre, Reglamento de Contaminación Acústica y Ley sobre el Ruido 37/03 17 noviembre.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

#### 9.3.2.20.- Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.

- 1.- Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan las mismas emanadas de los organismos competentes en la materia.
- 2.- Queda prohibido en Suelo urbano y urbanizable cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquéllas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.
- 3.- También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros.
- 4.- Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y/o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección.

#### 9.3.3.- Condiciones estéticas de las edificaciones

##### 9.3.3.1.- Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones urbanas. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, la calidad y color de las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

Respetar el aspecto exterior y homogéneo de las edificaciones en el ámbito del Núcleo Histórico, de conformidad con el Inventario Catálogo de Edificios Históricos, incorporado en el Plan General de Ordenación Urbanística. Se precisará informe Técnico específico, para el otorgamiento de Licencias afectas a la Ejecución de Obras en el ámbito del Núcleo Histórico de Cuevas del Almanzora, para el respeto a la Ordenación de los recintos y conjunto histórico del núcleo de Cuevas.

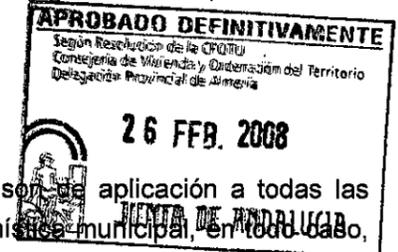
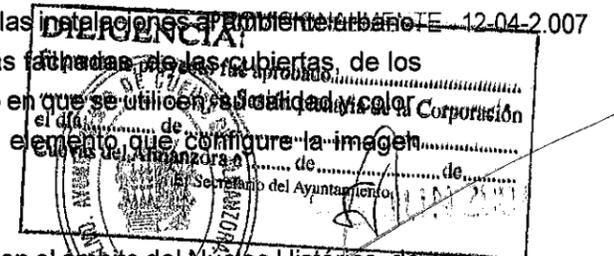
Se precisará Informe Técnico previo, preceptivo, sobre instalación de Elementos, Señalización, que afecte al aspecto exterior de las edificaciones, establecidas en el Catálogo/ Inventario, en el Núcleo Histórico de Cuevas del Almanzora.

##### 9.3.3.2.- Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

##### 9.3.3.3.- Los edificios en relación con su entorno.

- 1.- Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.
- 2.- Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia



.....  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora a..... de.....  
del Ayuntamiento.....  
SECRETARIA

de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

3.- La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

4.- La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

**9.3.3.4.- Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.**

1.- Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

2.- Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

3.- En las obras de restauración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés, así como por el cumplimiento de la normativa de protección de aplicación.

4.- En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria, aunque deberán quedar claramente explícitas las características del edificio original, diferenciándolas de la nueva actuación.

En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

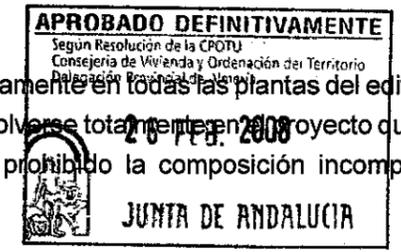
**9.3.3.5.- Composición y materiales de las fachadas.**

En relación con el suelo urbano consolidado se establece:

1.- Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación huecos-paños macizos, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las invariantes del entorno y, en su caso, la proximidad de edificaciones catalogadas, que en caso de ser colindantes, obligarán a adecuar la composición de la nueva fachada a las invariantes de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, impostas, vuelos, zócalos, siempre en consonancia y uniformidad de las edificaciones preexistentes.

En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.

2.- Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibido la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.



Fachadas de los Locales, que igualmente respetarán la uniformidad y homogeneidad del aspecto exterior de las edificaciones, garantizándose una igualdad estética con las edificaciones preexistentes.

3.- La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

Se recomienda el empleo de huecos adintelados en las fachadas, debiéndose evitar la presencia de soluciones en arco en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos, o aquellos que se deriven del empleo de sistemas constructivos o estructurales coherentes con su presencia, como arcos de descarga en muros de fábrica de ladrillo.

4.- Se recomienda el empleo de materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar. El tipo de las fábricas y la calidad, textura y acabado de los revestimientos, se realizará en función de los criterios de composición y estéticos del lugar donde se ubique la edificación.

Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón, y las fachadas total o parcialmente alicatadas.

5.- La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

6.- En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

7.- El incumplimiento de las Condiciones Estéticas, atribuye la potestad sancionadora a la Entidad Local así como el Restablecimiento del Orden Jurídico y Físico Perturbado, ejerciéndose la Potestad Ejecutoria.

#### 9.3.3.6.- Modificaciones de fachadas existentes.

1.- El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2.- Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico que actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes.

3.- En el caso de existencia de edificios donde se hubieren realizado cerramientos anárquicos de terrazas y/o balcones, la administración municipal podrá redactar de oficio un proyecto de conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario, instando al propietario o comunidad de propietarios a la ejecución del proyecto, y pudiendo ejecutarlo subsidiariamente repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

4.- Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación, salvo que los mismos respondan a un proyecto técnico unitario que afecte a toda la fachada, y siempre que la solución formal propuesta no suponga daño o deterioro los valores arquitectónicos de la misma. Se exigirá un proyecto técnico que garantice tales extremos.

#### 9.3.3.7.- Soportales.

1.- En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

2.- Queda expresamente prohibidos la disposición de soportales y/o diseño de fachadas porticadas en aquellas zonas donde no lo permitan expresamente las condiciones particulares de calificación.

#### 9.3.3.8.- Zócalos.

1.- Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sí se podrá permitir el cerramiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2.- Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

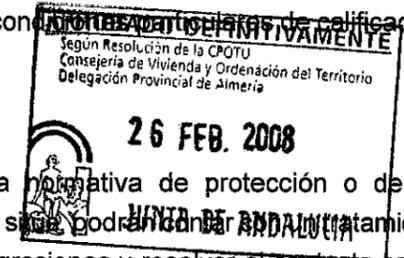
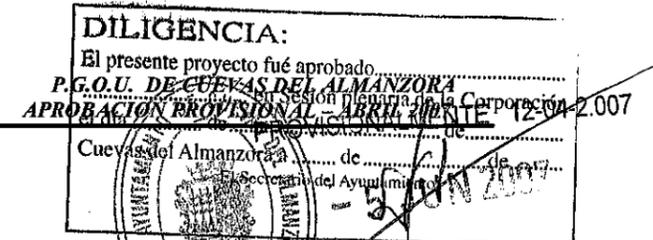
Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos vidriados, terrazos, mamposterías...

3.- El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada entre cinco (5) y diez (10) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

#### 9.3.3.9.- Cuerpos salientes.

1.- Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.



2.- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.

3.- Salvo disposición contraria recogida en las condiciones particulares de calificación ( es decir en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable en los que el planeamiento parcial definirá las condiciones del los núcleos), o en la correspondiente normativa de protección, se permiten los cuerpos salientes si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

Calles de ancho igual o mayor a 20 metros	1,00 m
Calles de ancho igual o mayor a 10 metros	0,70 m
Calles de ancho inferior a 10 metros	0,40 m

El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

4.- Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

#### 9.3.3.10.- Elementos salientes.

1.- Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

Las condiciones que siguen no son aplicables en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, en los que el planeamiento parcial definirá las condiciones.

2.- Las rejas voladas y las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3.- Para el caso de piezas de aleros y cornisas, el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, en función del ancho de la vía hacia donde se vincule la edificación.

4.- Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta (40) centímetros respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

#### 9.3.3.11.- Marquesinas y toldos.

1.- La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de tres (3) metros, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de

borde exterior de acera cuando menos cuarenta (40) centímetros.

2.- Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

#### 9.3.3.12.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras.

1.- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.

2.- En el caso de aceras existentes de ancho menor de setenta y cinco (75) centímetros, no se admitirá ninguna clase de saliente.

3.- Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Se deberá presentar un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble.

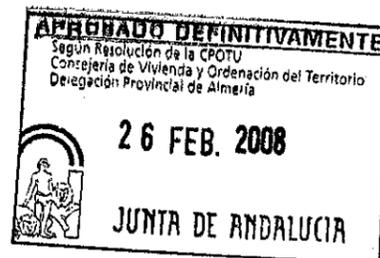
Los vuelos de anuncios y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los cuerpos y elementos salientes en las presentes Normas.

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios, salvo en el caso de los edificios de uso exclusivo comercial, o con uso exclusivo de local de espectáculos o reunión, siempre que no superen en altura un décimo de la correspondiente a la edificación, y aseguren la correcta composición con el resto de la fachada.

4.- Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

#### 9.3.3.13.- Medianerías.

1.- Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.



El presente proyecto fué aprobado  
PROVISIONALMENTE el día 12-04-2007  
Cuevas del Almanzora a las 10:00 de la mañana  
El Secretario de Urbanismo:  
5 JUN 2007

2.- Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

3.- Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desestimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

**9.3.3.14.- Cubiertas.**

1.- La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.

2.- Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés.

3.- En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se recomienda la utilización de teja cerámica curva para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cuarenta por ciento (40%).

4.- Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

5.- La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, y/o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

**9.3.3.15.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

1.- Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.

2.- Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

**9.3.3.16.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas.**

1.- Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada.

2.- Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

**9.3.3.17.- 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 el replantado de 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 y/o especial valor botánico.

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

5.- Deberá prestarse especial atención a la protección de elementos naturales que pudieran aparecer en el transcurso de intervenciones ediiicias y/o de obra civil, tales como afloramientos de vetas de

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería  
26 FEB. 2008  
JUNTA DE ANDALUCÍA

piedras naturales de interés, donde se deberá procurar la integración de los mismos en el conjunto de la intervención.

#### **9.4.- OBRAS MENORES**

##### **9.4.1.- Aplicación**

En todo lo relativo a la realización de obras menores u operaciones materiales relativas a infraestructuras comunes de telecomunicaciones en edificaciones, será de aplicación lo dispuesto en las siguientes normas:

Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Real Decreto 401/2003, de 4 abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Orden CTE/1296/2003, de 14 mayo de 2003, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Todo ello con independencia de la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación y otras instalaciones que con carácter especial regula esta materia.

Hasta tanto las vigentes Ordenanzas fiscales reguladoras del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por Licencias Urbanísticas no sean modificadas en orden al establecimiento, en su caso, de diferentes cuotas tributarias en función del procedimiento que se siga para la obtención de la licencia de obras, las cuotas aplicables a los dos procedimientos que se regulan en la presente ordenanza serán las establecidas en aquellas.

Se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo.

La diferenciación de procedimientos prevista en la presente Ordenanza no será de aplicación a aquellos que se hayan iniciado con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de aquélla.

La presente Ordenanza entrará en vigor en la forma prevista en el art. 70.2 en relación con el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, o disposiciones que la

complementen o sustituyan. Garantizándose la Eficacia, Entrada en Vigor y Vigencia con la Aprobación Definitiva mediante la Publicación y Publicidad integradas en el Boletín de la Ordenación Urbánística, de acuerdo con el art. 34, y 40 y 41 de la Ley que determina el comienzo de la eficacia y ejecutividad de la presente Disposición de Carácter General. Lo que se hace público para general conocimiento.

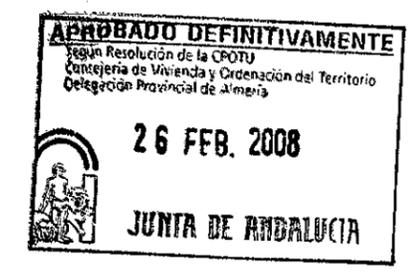
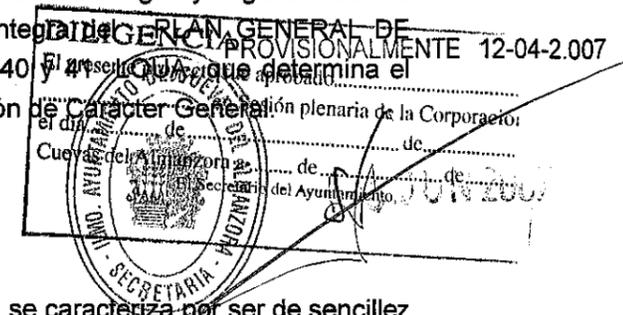
##### **9.4.2.- Ámbito material**

La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados; circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor.

En ningún caso suponen alteración de volumen o superficie construida, del uso objetivo, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas y locales, ni afectan a la estructura (pilares, vigas, etc.), o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia, como los que a continuación se relacionan de forma no exhaustiva:

- Enlucidos
- Pavimentación del suelo
- Revocos interiores
- Retejados y análogos
- Cierre o vallado de fincas particulares
- Anuncios
- Colocación de cercas o vallas de protección
- Andamios
- Apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras
- Reparación de cubiertas
- Azoteas
- Terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.)
- Colocación de toldos
- Rótulos o marquesinas
- Otras similares.

Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.



#### 9.4.3.- Tipología o supuestos de obra menor.

A los efectos de esta Ordenanza se consideran los siguientes supuestos:

##### 9.4.3.1.- Obras de conservación y mantenimiento.

Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que supongan obras de albañilería y no den a la vía pública.

**DILIGENCIA:**  
El presente proyecto fue provisionalmente aprobado el día 12-04-2007 en la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuevas del Almanzora, a las 10 de la mañana, por el Sr. Secretario del Ayuntamiento, Sr. Juan José...

##### 9.4.3.2. Obras de acondicionamiento menor.

**En viviendas:** obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurren las circunstancias siguientes

- No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda o se modifique el número de unidades de viviendas.
- No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

Estarán incluidas en este supuesto las que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.

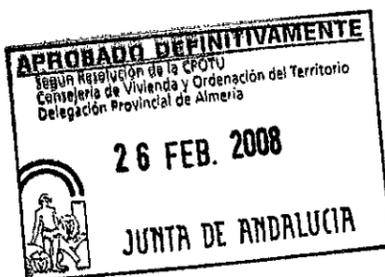
**En locales:** obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y otras; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería, etc., en las que concurren las circunstancias siguientes:

- No afecten significativamente a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de la NBE-CPI (Norma Básica de Edificación- Condiciones de Protección contra Incendios) por requerir en estos supuestos licencia de obra mayor.

**Reparaciones parciales** en paramento exterior de edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios. En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

A título enumerativo comprende:

- Reparación de portadas.
- Canalizaciones e infraestructuras menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía



básica y otros servicios por cable en edificios.

— Cambio de puertas y ventanas exteriores; en ningún caso, cierre de balcones, manteniendo la totalidad de las características.

— Reparación de aleros, con o sin canalón, y vuelo de fachada.

— Reparación y sustitución de bajantes de agua.

— Reparación de antepechos de balcón volado a la vía pública.

— Pequeños anuncios luminosos en fachada.

— Armaduras para sostener toldos, ya sean fijos o plegables, se hallen en planta baja o piso.

— Reparación de marquesinas.

— Cambio de tejas inferior al 100% de la cubierta.

Las obras de restauración del tejado no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes.

— Cambio de canalones.

— Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.

— Reja en ventana y balcones o antepecho de balcón o enrasado que se reparen o coloque, cambien o modifiquen.

— Reparación de desperfectos de repisas.

#### 9.4.3.3. Otras obras menores.

- Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

Reparación de pasos o badenes en aceras para facilitar el acceso de vehículos.

- Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación del nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.

- Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción. Apertura de catas en la tierra para exploración de cimientos que se realicen bajo dirección facultativa.

Trabajos previos, bajo dirección facultativa, consistentes en la realización de ensayos para el conocimiento del comportamiento estructural de una edificación, tendente a su rehabilitación.

- Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

- Obras necesarias para instalaciones menores de telecomunicación. En los supuestos contemplados en la Ordenanza especial reguladora de las mismas, de actividades no calificadas o inocuas, relativas a la recepción de los servicios de televisión y radiodifusión y la instalación de estaciones de radioaficionados.

- Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales de los inmuebles, o reforma integral de locales, teniendo estas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

#### 9.4.3.4. Bajantes.

Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos. Los bajantes irán, en general, embutidos en fachada.

#### 9.4.3.5. Porches, cuartos de aperos en el suelo no urbanizable y cuartos trasteros.

En general, estas obras serán resueltas mediante las siguientes soluciones estructurales:

a) Estructura portante de muro de carga de ladrillo; si se trata de porches, la estructura portante será de pilares de ladrillo.

b) Suelo conformado mediante solera de hormigón.

c) Cubierta ligera conformada por rasillones cerámicos o similar sobre perfiles metálicas de acero laminado.

Las dimensiones serán:

a) La superficie construida no podrá superar los 20 m<sup>2</sup>.

b) La edificación será como máximo de una planta.

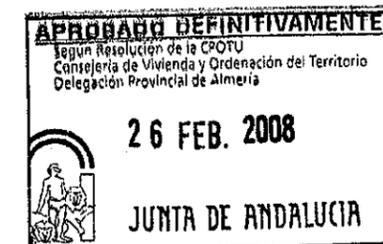
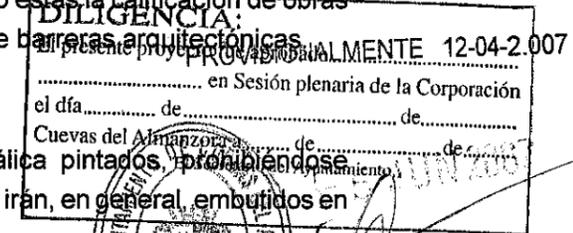
c) La altura máxima de la edificación no podrá superar los 3 m. medidos desde la rasante del techo a la cara inferior del forjado de cubierta o alero del mismo.

Estas construcciones deberán cumplir los siguientes requisitos en cuanto a su ubicación y en cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación:

a) Podrán emplazarse en cualquier zona dentro del solar o de la finca del peticionario siempre y cuando cumpla con la normativa urbanística en vigor de la zona en el caso de suelo urbano, y al menos a tres metros de distancia de los linderos en suelo no urbanizable.

b) La superficie construida y su ocupación en parcela computarán a efectos de aplicación de los parámetros de edificabilidad y ocupación máxima de la parcela donde se ubiquen.

c) En viviendas aisladas se podrán legalizar los cuartos trasteros existentes, previa solicitud de licencia municipal de obras, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el punto a) anterior.



**9.4.3.6. Instalaciones de aire acondicionado, salidas de aire caliente en fachadas o patios.**  
Precisarán autorización previa de la Propiedad Horizontal o Entidad Urbanística colaboradora, por acuerdo de Unanimidad de sus miembros.

**9.4.3.7. Piscinas.**

Las piscinas serán de agua sin contaminar o para usos domésticos.  
En todo caso las piscinas tendrán como límite un volumen de 100 metros cúbicos, con una profundidad máxima de 1,50 metros.  
Precisará autorización previa, o informe de conformidad control Sanitario de las Piscinas, expedido por el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma.

**9.4.4.- Requisitos documentales y técnicos.**

**9.4.4.1. Con carácter general:**

- Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, en la que deberán constar necesariamente la situación de la obra a realizar (dirección de la misma), los datos catastrales correspondientes a ella, plazo de ejecución de las obras y datos del constructor de la mismas.
- Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
- Título de propiedad o aquel que acredite un derecho suficiente para la ejecución de las obras.

**9.4.4.2. Documentación específica para obras cuyo presupuesto material exceda de 12.000 euros:**

- Memoria detallada de la actuación, indicando el cumplimiento de las normas urbanísticas.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Plano de situación.
- Plano de la fachada en el caso de anuncios que se instalen sobre la misma.
- Fotografía de la fachada sólo cuando se pretenda actuar en ésta.
- Sin perjuicio del expuesto art. 10 y 12 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, acreditar la Titularidad del Bien Inmueble.

**9.4.4.3 Documentación específica para obras que se ejecuten en suelo no urbanizable:**

- Memoria descriptiva de las obras proyectadas, según modelo normalizado.
- Plano de situación de la Finca a Escala 1:25.000.
- Plano de la Finca con ubicación de la Construcción o instalación proyectada a Escala 1:5.000, en el que se indiquen las distancias respecto a linderos, carreteras, caminos y arroyos, otras edificaciones existentes y superficie de estas, así como superficie de la finca.
- Fotografía del lugar donde se pretende ejecutar la obra.

**9.4.5.- Procedimiento.**

Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, o de las excepciones que expresamente se indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores y elementos auxiliares se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.

**9.4.5.1. Procedimiento normal de solicitud y resolución expresa.**

Se tramitarán por este procedimiento las obras menores en los que se dé alguno de los siguientes requisitos:

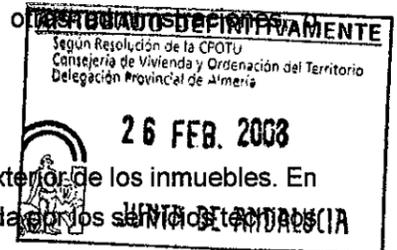
- Que no deban ser objeto de comunicación.
- Que tengan un presupuesto de ejecución superior a 12.000 euros.
- Que, a pesar de que el presupuesto de ejecución sea inferior a la cuantía anterior, requieran el informe de diversos servicios de la Administración municipal o de autorizaciones complementarias (vallas, andamios, ...)
- Que se lleven a cabo en edificios protegidos o catalogados.
- Que afecten significativamente a la disposición interior o al aspecto exterior de los inmuebles. En cualquier caso, la concurrencia o no de esta circunstancia será apreciada por los servicios municipales.
- Que así se estime pertinente por los servicios técnicos por afectar al dominio público, defensa nacional, seguridad aérea, telecomunicaciones, o dirección facultativa.

\* El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá al menos los datos señalados en el artículo 4 de la presente ordenanza y se presentará en el Punto de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento o en cualquiera de los registros establecidos en el art. 38.4 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1.999 de 13 de enero.

A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.

\* Los servicios competentes en el acto de presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días hábiles subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la Ley 30/1.992.



Se comunicará al interesado, en su caso, la improcedencia de iniciar el expediente por este procedimiento, teniendo el interesado un plazo de diez días para presentar nueva solicitud mediante el procedimiento adecuado o para desistir de su solicitud.

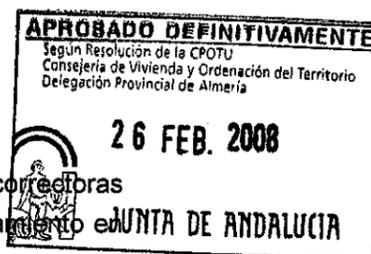
\* Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley 30/1.992.

\* Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, de carácter técnico y jurídico, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable,

ó

b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.



\* La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

\* El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse mediante requerimiento para subsanación de deficiencias, el cual deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.

#### 9.4.5.2. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas y resolución tácita.

Las actuaciones de escasa entidad técnica y presupuesto de ejecución inferior a 12.000 euros, se regirán por el procedimiento recogido en este apartado, siempre y cuando no deban someterse al procedimiento normal de solicitud y resolución expresa, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo.

\* La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en el Área de Urbanismo, una vez que haya sido registrada en el Punto de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento. Deberá presentarse convenientemente cumplimentado el citado impreso, en el que, además de los datos de identificación y domicilio del interesado y datos del inmueble, se acompañará la documentación específica de cada supuesto.

\* Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial, y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de la comunicación proseguirá o concluirá de alguna de las siguientes formas:

a) Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta el solicitante será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) Cuando se estime que la actuación comunicada no ha de registrarse por este procedimiento, en un plazo no superior a diez días hábiles, a contar desde el día siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración municipal, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

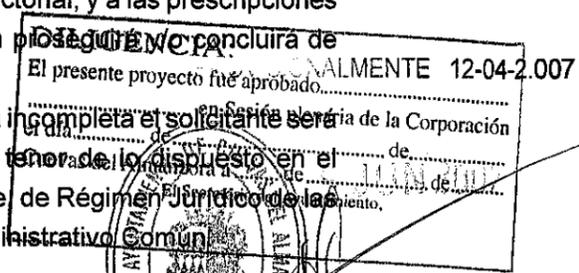
c) En los demás casos se completará la comunicación con una diligencia de «conforme», desde el punto de vista técnico y jurídico, firmada por personal del Servicio correspondiente, estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

\* En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación o ajuste de actuación a que se refieren los apartados 5.1.2. y 5.2.2.b). No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.

En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración municipal.

\* El régimen procedimental recogido en los apartados anteriores no exonera a los titulares de dichas actuaciones de sus obligaciones de carácter fiscal que se regirán por la Ordenanza correspondiente.

\* El procedimiento de actuaciones comunicadas o resolución tácita regulado en el presente artículo no supone en ningún caso que las actuaciones sujetas al mismo puedan entenderse no sujetas al deber de obtención de licencia urbanística, en la medida que aquellas quedan sometidas a la intervención administrativa de la actividad de los ciudadanos, sin perjuicio de que a raíz de la regulación procedimental que se instaura, la licencia se conceda de forma tácita previa comunicación de las obras que se pretendan realizar.



**9.4.6.- Condiciones generales y efectos.**

La licencia está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

b) Las obras se realizarán sin perjuicio de terceros.

c) Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas.

Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas se deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.

d) El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la licencia concedida o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

e) Las obras deberá comenzar a los tres meses desde la concesión de la licencia o la comunicación y deberán finalizarse en el plazo de seis meses desde la fecha de la concesión de la licencia o de la comunicación; transcurrido este plazo podrá declararse la caducidad de la licencia o comunicación, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras por un plazo que, como máximo, equivaldrá a la mitad de los anteriores.

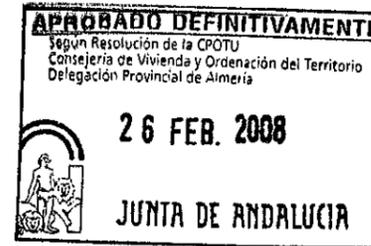
f) En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

g) Se dará cumplimiento a cuantas disposiciones estén vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo que deban contemplarse en el ejercicio de la actividad.

h) No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

i) Las autorizaciones serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

j) Las obras de reforma interior de viviendas, de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, no deberán afectar significativamente a las distribuciones de los espacios interiores (tabiques) ni, en ningún grado, a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.



k) Las dimensiones de las obras no excederán de las autorizadas o comunicadas, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.

l) Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento.

m) En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

n) Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.

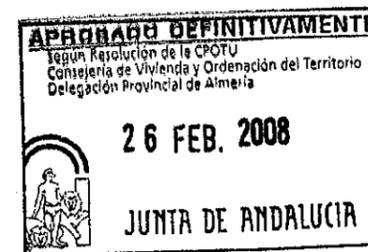
#### 9.4.7.- Régimen de control e inspección municipal.

Los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones inspectoras que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

#### 9.4.8.- Infracciones y sanciones.

- \* En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las obras menores puestas en conocimiento o solicitadas de la Administración, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se estará a lo dispuesto por la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo de aplicación Plena lo establecido del art. 181 a 226 LOUA.
- \* Por otra parte, constituyen infracción administrativa las acciones y omisiones que contravengan las normas contenidas en esta Ordenanza, las cuales se podrán sancionar, salvo previsión legal distinta en cuanto a su cuantía, con multa de hasta 450 euros, de conformidad con lo dispuesto por el art. 141 de la Ley 57/03 16 diciembre Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- \* Para la imposición de multas, se estará a criterios de graduación contenidos en el art. 131 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- \* Sin perjuicio de la exigencia, en los casos en que proceda, de las correspondientes responsabilidades civiles y penales, las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas por el Alcalde, salvo que esta competencia sea objeto de delegación.

- \* En todo caso, con independencia de las sanciones que pudieran proceder, deberán ser objeto de adecuado resarcimiento los daños y perjuicios que se hubieran irrogado en los bienes y derechos de titularidad municipal, o adscritos a los servicios públicos, o, en su caso, la reposición de las cosas a su estado anterior.



## 9.5.- CONTROL E INSPECCION DE OBRAS.

### 9.5.1.- Alineaciones y Rasantes.

#### 9.5.1.1.- Determinación de alineaciones y rasantes.

Antes de proceder a la solicitud de licencias de parcelación, u de obras cualesquiera sea su naturaleza que afecten a la fachada a vial, será necesario la tramitación de solicitud y materialización de las alineaciones y rasantes correspondientes.

#### 9.5.1.2.- Procedimiento.

1. Los propietarios solicitarán al Ayuntamiento que se les demarque la alineación o rasante de una finca, mediante petición que exprese la naturaleza de las obras adjuntando un plano suscrito por facultativo legalmente autorizado, donde indique bajo su responsabilidad el deslinde de la finca, así como su clara referencia a edificaciones, hitos, mojones, etc. de forma que quede perfectamente definido el emplazamiento; en su defecto, podrá acompañar plano de situación del solar a escala mínima 1:2000; plano de emplazamiento a escala mínima 1:500, con acotaciones a las esquinas de las calles inmediatas.

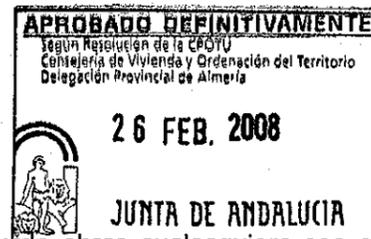
2. A los propietarios o cualquier otra persona que desee tener una copia de alineación o rasante correspondiente a una finca determinada con referencias exactas, le será facilitado previa entrega del justificante que acredite haber ingresado en la depositaria del Ayuntamiento los derechos que se establezcan como tasas.

3. Las alineaciones y rasantes se determinaran por los técnicos municipales con referencias exactas.

4. En el caso de que corresponda incorporación o cesión de terrenos a la vía pública, se procederá por el técnico municipal que se designe y por el técnico de la propiedad a la medición de los mismos, haciéndose constar por éste su conformidad o disconformidad con el dictamen de arquitecto municipal, tramitándose en cada caso el expediente según establecen las disposiciones vigentes.

El técnico municipal, además de describir en su informe la alineación, aportará un plano a escala 1:100 de las superficies que hayan de incorporarse o ceder a la vía pública, que se unirá al expediente.

5. El documento expedido por este Ayuntamiento, para el señalamiento de alineaciones y rasantes, se expedirá previa firma de conformidad por el propietario, constituyendo el mismo Acta de alineaciones y rasantes oficiales.



#### 9.5.1.3.- Eficacia del Acta de Alineaciones y Rasantes.

La alineación y rasante habrán de notificarse dentro del plazo de 15 días, a contar de la fecha de presentación de la instancia, y en caso de imposibilidad material de efectuarlo dentro de dicho plazo, se deberán hacer constar las causas que lo impidan por el técnico municipal.

El propietario de una finca sólo adquiere el derecho a edificar en la línea y rasantes señaladas cuando se le concediere licencia de construcción, quedando sin efecto cuando caduque la licencia concedida.

#### 9.5.2.- Control e inspección de obras.

##### 9.5.2.1.- Finalización de las obras.

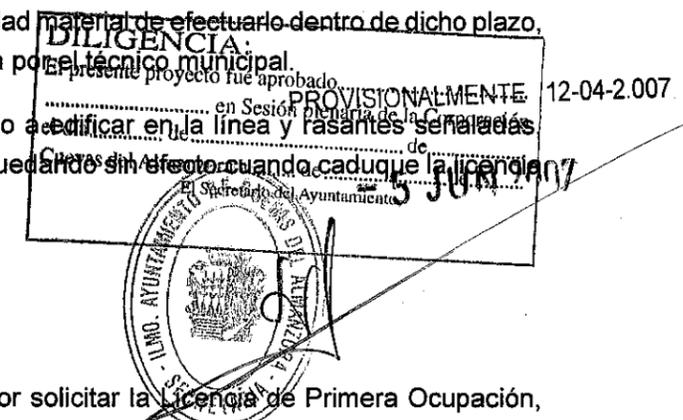
1. Una vez finalizadas las obras, deberá el promotor solicitar la Licencia de Primera Ocupación, acompañando Certificado Final de obra de los Técnicos. Hasta tanto no se expida Licencia de Primera Ocupación no podrán darse enganche ninguno de los Servicios Municipales ni de las compañías suministradoras.

En el caso de que la construcción no se ajuste al proyecto de obras aprobado y a las condiciones fijadas en la Licencia, sin que previamente hayan sido aprobadas las modificaciones introducidas, se procederá a la instrucción de expediente sancionador a la persona o entidad a quien hubiese concedido la licencia. En el caso de que las modificaciones no sean autorizables, además de la imposición de la sanción que proceda, quedarán obligados los solicitantes a ejecutar todas las obras necesarias para que la finca quede en las condiciones marcadas en la licencia, en el plazo señalado al efecto, y de no ejecutarlas dentro del mismo, se realizarán a su costa y por administración.

Ejecutadas dichas obras por administración, se expedirá por el arquitecto municipal certificación acreditativa de haberlas ejecutado y del importe de las mismas, de la que se dará traslado a la persona a quien se hubiese concedido la licencia, dándole un plazo, que será hasta el siguiente día 5 ó 20 de cada mes según notificación, para su ingreso, y transcurrido el mismo sin haberlo efectuado, se hará efectivo por el procedimiento de apremio regulado por las disposiciones vigentes, iniciándose el expediente con la certificación expedida por el arquitecto municipal, y acreditativa de haberse ejecutado la obra y su importe, y certificación expedida por la Intervención justificativa de no haberse verificado el ingreso en el plazo concedido para ello.

2. No se permitirá que las obras queden sin concluir de modo que su parte exterior desdiga del ornato público.

La autoridad municipal, en estos casos, dictará las disposiciones oportunas para evitarlo, pudiendo ordenar que se practiquen por sus operarios los trabajos a ello conducentes, haciendo efectivo el importe de las obras ejecutadas en la forma establecida.



**9.5.2.2.- Inspección de obras.**

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar en todo momento que se ajustan a la licencia municipal.

**9.5.3.- Estado ruinoso de las edificaciones.**

**9.5.3.1.- Condiciones para obtener la declaración de ruina.**

1. Aquellos edificios que señalen las Normas como Edificios Protegidos quedarán exceptuados de la aplicación de la legislación de régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de demolición.
2. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los supuestos marcados por la legislación urbanística vigente.
3. Los bienes catalogados o los declarados Monumentos Histórico-Artísticos han de atenerse a lo especificado en la Legislación Patrimonial.
4. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con el Planeamiento, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en la legislación urbanística.
5. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
6. Las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

**9.5.3.2.- Procedimiento para la declaración de ruina.**

1. La declaración de estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidentencia de conformidad con lo establecido en la vigente legislación urbanística.
2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada, según el Reglamento de Disciplina Urbanística.

**9.5.3.3.- Declaración de Ruina y Deber de Conservación.**

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para

conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

- a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA, al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

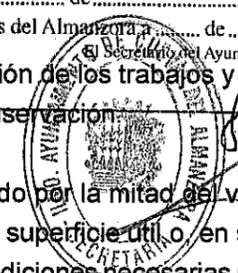
**9.5.3.4.- Inspección periódica de construcciones y edificaciones**

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la

DILIGENCIA: PROVISIONALMENTE 12-04-2.007  
El presente proyecto fue aprobado... en Sesión plenaria de la Corporación... el día... de... de... Cuevas del Almanzora... de... de... El Secretario del Ayuntamiento...



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Segun Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería  
26 FEB 2008  
JUNTA DE ANDALUCIA

estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

#### 9.5.3.5.- Situación legal de ruina urbanística

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse

acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

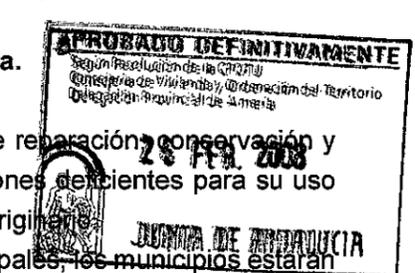
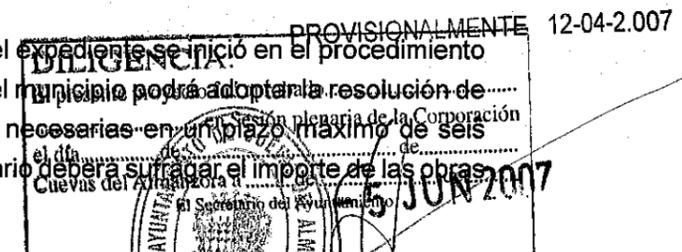
#### 9.5.3.6.- Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto original. Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.



c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

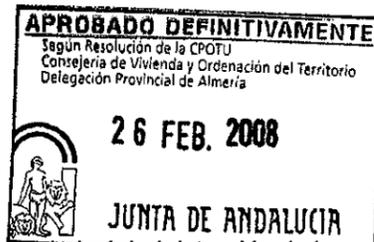
#### 9.5.3.7.- Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.
2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.
3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

#### 9.5.4.- Inspección urbanística.

##### 9.5.4.1.- Inspección Urbanística.

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde o por quien éste delegare, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.
2. En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse previamente la revisión e inspección del Servicio Municipal correspondiente en las fases siguientes:
  - a) Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.
  - b) Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de planta baja.
3. En general todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.
4. De manera específica se inspeccionará la adecuada calidad y terminación de las obras de urbanización complementarias de la edificación siendo requisito imprescindible en su recepción oficial por el Ayuntamiento.



##### 9.5.4.2.- Función Inspectora.

1. La inspección para la protección de la ordenación urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística y en particular a lo dispuesto en esta Ley.

2. deben desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y colaboración interadministrativas

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Están facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento de planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en realización a la legislación y ordenación urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen.

La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria.

Los inspectores ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

4. La inspección tiene como fines prioritarios:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, regulada en esta Ley, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de la ordenación urbanística.
- d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- e) Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.
- f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquéllas que le sean asignadas reglamentariamente.

##### 9.5.4.3.- Visitas y actas de inspección

1. Toda parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otra de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que se estimen oportunas. En caso de apreciación de indicios de la



comisión de una posible infracción urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

2. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas.

3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

#### 9.5.5.- Infracciones urbanísticas y sanciones.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ordenanza.

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta Ley dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
- Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

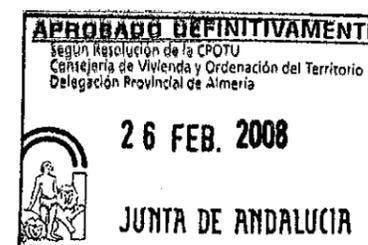
2. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

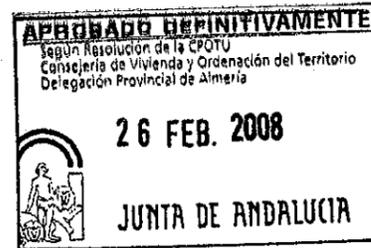
Se considerarán infracciones urbanísticas:

- La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella.
- Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.
- La vulneración de las prescripciones de estas Normas.
- La actuación con licencia caducada.
- La vulneración de lo dispuesto en la Ley del Suelo, en su Reglamento de Disciplina Urbanística y

en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

**DILIGENCIA:** PROVISIONALMENTE 12-04-2.007  
El presente proyecto fué aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora a ..... de ..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento.....  
15 JUN 2007





**DILIGENCIA:** PROVISIONALMENTE 12-04-2.007  
El presente proyecto fue aprobado.....  
..... en Sesión plenaria de la Corporación  
el día..... de..... de.....  
Cuevas del Almanzora..... de..... de.....  
El Secretario del Ayuntamiento



**CAPITULO 10.- CONDICIONES GENERALES DE LA  
URBANIZACIÓN**

## CAPITULO 10.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### 10.A.- CONDICIONES TECNICAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

#### 10.A.0.- Aplicación

La presente Ordenanza Urbanística, reguladora de las Condiciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización, y Obras de urbanización, entrará en vigor en la forma prevista en el art. 70.2 en relación con el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, o disposiciones que la complementen o sustituyan. Garantizándose la Eficacia, Entrada en Vigor y Vigencia con la Aprobación Definitiva mediante la Publicación y Publicidad íntegra del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, de acuerdo con el art. 34, y 40 y 41 LOUA, que determina el comienzo de la eficacia y ejecutividad de la presente Disposición de Carácter General.

Los proyectos de urbanización que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza continuarán su tramitación de acuerdo con el régimen vigente en la fecha en que se presentaron en este Ayuntamiento.

#### 10.A.1.- Proyectos de Urbanización: Generalidades

##### 10.A.1.1.- Conceptos

1. Los Proyectos de Urbanización, según lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de Diciembre, (en adelante LOUA), son proyectos de obras que tienen por objeto la ejecución material y de forma íntegra las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. El carácter íntegro de los Proyectos de Urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación - que será como mínimo el de una 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 113.1 de la LOUA y artículo 70 del Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana, (en lo sucesivo RPU), y otras previstas por los instrumentos de planeamiento.

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 un instrumento de planeamiento, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, instalaciones de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, así como las de alumbrado, telefonía y telecomunicaciones, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

3. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

4. La presente Ordenanza, será de aplicación para la ejecución material de obras de urbanización, sin perjuicio de la implementación de los Proyectos de Urbanización debidamente tramitados.

##### 10.A.1.2. Contenido

1. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar con precisión las obras y sus características técnicas para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del mismo Proyecto.

2. En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del instrumento de planeamiento que desarrollan (global, pormenorizada o detallada), 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 instrumento de planeamiento en lo que se refiere a la ordenación, régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto; deberá aprobarse, previa o simultáneamente, la innovación del correspondiente instrumento de planeamiento, tramitándose en procedimiento independiente.

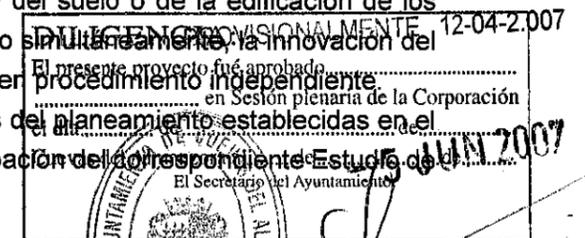
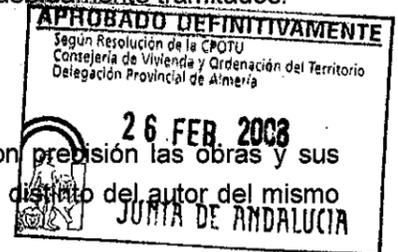
5. Si la innovación afectase a alguna de las determinaciones del planeamiento establecidas en el artículo 15.1 de la LOUA será suficiente la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

##### 10.A.1.3. Documentos que integrarán los proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización se presentarán en soporte papel y en soporte informático. Estarán constituidos por la documentación establecida en el artículo 98.3 de la LOUA y artículo 69 del RPU y quedarán integrados por los siguientes documentos:

a) Memoria, en la que se describa el objeto de las obras y que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

El contenido de la Memoria se ajustará a lo dispuesto en el artículo 127 y 128 del Real Decreto 1.098/2001, de 12 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos



de las Administraciones Públicas (en adelante RGCAP).

Figurarán como anexos a la memoria justificativa y descriptiva los correspondientes documentos de cálculo y dimensionamiento de las distintas redes de servicios a implantar y obras a ejecutar, de tráfico y aparcamientos necesarios.

b) Los planos de conjunto y de detalle, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuada para su correcta interpretación, necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de los terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos para que puedan deducirse de ellos las mediciones que sirvan de base para las valoraciones pertinentes y para la exacta realización de la obra.

Los planos se presentarán en tamaño máximo de DIN A-1 y las carpetas o cajas que contengan los planos incluirán un índice de planos colocado en la contratapa de las mismas.

c) El pliego de prescripciones técnicas particulares donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, de la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad y de las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista.

El pliego de prescripciones técnicas deberá consignar, expresamente o por referencia a los pliegos de prescripciones técnicas generales u otras normas técnicas que resulten de aplicación, las características que hayan de reunir los materiales a emplear, especificando la procedencia de los materiales naturales, cuando ésta defina una característica de los mismos, y ensayos a que deben someterse para la comprobación de las condiciones que han de cumplir; las normas para la elaboración de las distintas unidades de obra, las instalaciones y medios auxiliares que se exigen y las medidas de seguridad y salud a adoptar durante la ejecución de las obras. Igualmente, detallará las formas de medición y valoración de las distintas unidades de obra ejecutadas y las de abono de las partidas alzadas, especificándose las normas y pruebas previstas para su recepción.

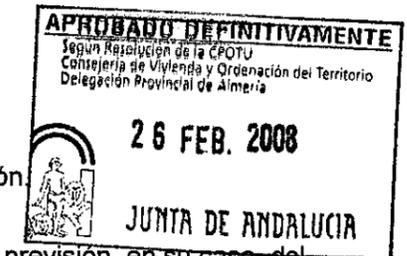
d) Un presupuesto, integrado por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

El cálculo de los precios unitarios de las distintas unidades de obra se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 130 del RGCAP.

e) Los Proyectos de Urbanización que se refieran a actuaciones urbanísticas en las que la actividad de ejecución corresponde a los particulares, deberán contener un pliego de condiciones económico-administrativas que establecerá las declaraciones jurídicas, económicas y administrativas, que serán de aplicación al contrato de obras objeto del Proyecto de Urbanización.

El pliego se referirá, como mínimo, a los siguientes aspectos de los efectos del contrato:

- Ejecución del contrato y sus incidencias.
- Derechos y obligaciones de las partes, régimen económico.
- Modificaciones del contrato, supuestos y límites.
- Resolución del contrato.
- Extinción del contrato, recepción, plazo de garantía y liquidación.



f) Un programa del desarrollo de los trabajos de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 132 del RGCAP.

g) Un estudio de seguridad y salud, en su caso, un estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en el Real Decreto 1.627/1997 de 24 de Octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

h) Un plan de restauración ambiental y paisajístico.

i) Cuanta documentación venga prevista en otras normas de carácter legal, reglamentario o exigida por la legislación sectorial aplicable.



2. Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar, salvo que resultare incompatible con la naturaleza de las obras.

3. En desarrollo de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción y ejecución de las obras de urbanización y otras obras municipales.

4. Como documentación complementaria al Pliego de Condiciones Técnicas se podrá elaborar un documento sobre Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización (NEC).

El objetivo de la normalización será la de facilitar a los proyectistas una información detallada de las formas y características constructivas de los elementos más empleados en las obras de infraestructura urbana construidas por el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora y Empresas Distribuidoras de servicios públicos.

#### 10.A.1.4. Medidas correctoras de impacto ambiental

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán, en su caso, un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación que abarcará, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias

de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos de escombros y desmontes, que deberán gestionarse en un vertedero autorizado al respecto.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, exigiéndose a los ejecutores de las obras que el origen de los áridos necesarios para pavimentaciones y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- 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 dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- 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 de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de la maquinaria pesada.

2. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestados deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto. Las medidas que no puedan presupuestarse se deberán incluir en los pliegos de condiciones técnicas particulares y en su caso, económico-administrativas, de las obras y servicios.

3. El Plan de restauración ha de ejecutarse antes de la emisión de recepción provisional de las obras. En el Acta de Recepción se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición de la Consejería de Medio Ambiente en una eventual inspección.

#### 10.A.1.5.- Medidas de protección del patrimonio histórico

Con carácter general, salvo justificación de su no realización, previo a la ejecución de las obras contenidas en los Proyectos de Urbanización, deberá llevarse a cabo una prospección arqueológica superficial de la zona de actuación. En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto de inmediato conocimiento de la Delegación

Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 y 50 de la Ley 1/91, de 3 de Julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### 10.A.1.6. Obras a incluir en los proyectos de urbanización

1. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados en los artículos anteriores, serán las previstas en el artículo 113.1 de la LOUA, artículo 70 del RPU y otras previstas por los instrumentos de planeamiento que desarrollan:

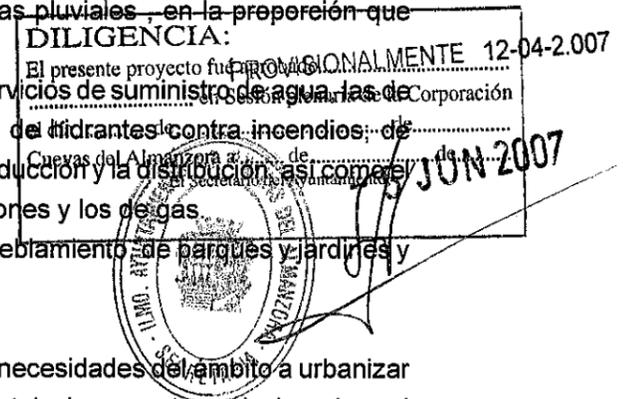
- Obras de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, y redes para aguas pluviales, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios de suministro de agua, las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, los de telefonía y telecomunicaciones y los de gas.
- Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento de parques y jardines y vías públicas.

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 o instalaciones antes relacionadas, el Proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos de la unidad de ejecución con las redes generales municipales o supramunicipales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

4. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichas redes manteniendo la funcionalidad de éstas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.3 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, y artículo 113.1.i) de la LOUA.

5. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se deberá aportar, como documentación aneja a la Memoria del Proyecto de Urbanización, las certificaciones técnicas de las Organismos competentes y Empresas Suministradoras respecto de la suficiencia de las infraestructuras,



servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar el enlace de la red viaria y los servicios públicos que la actuación demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación, dicha certificación técnica, deberá venir especialmente reflejada en la cartografía presentada.

#### 10.A.1.7. Control de Calidad. Pruebas y ensayos

1. El Proyecto de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad a realizar sobre los materiales y unidades de obra con su correspondiente presupuesto de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 13/1998, de 27 de Enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública y lo previsto en el articulado de la presente Ordenanza.

El Programa de Control Calidad se realizará con independencia del Plan de Autocontrol de la Ejecución de la Calidad de la Obras que deberá adoptar el Contratista de las obras con el objeto de comprobar las características de los materiales y las unidades de obra.

2. El Programa de Control de Calidad versará sobre los siguientes aspectos:

- Recepción de materiales.
- Control de ejecución.
- Control de calidad de las unidades de obra.
- Recepción de la obra.

3. Los ensayos y las pruebas analíticas deberán contratarse con un laboratorio inscrito en el Registro de Entidades Acreditadas de la Junta de Andalucía, debiéndose prever para tal menester en el Programa de Control de Calidad un presupuesto no inferior al 2,0% del coste total de la obra.

4. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los Servicios Técnicos Municipales y Empresas Suministradoras a las que afecten.

#### 10.A.1.8. Aprobación de los proyectos de urbanización

1. El procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a las siguientes a las reglas contenidas en los siguientes apartados.

2. Expedientes iniciados a instancia de particulares:

a) Competencia. Corresponde la aprobación de los Proyectos de Urbanización al Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del régimen Local.

b) Documentación. Para la tramitación del expediente, deberá presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud formulada por la Entidad promotora acompañada del Proyecto de Urbanización, redactado por técnico competente, y visado por el correspondiente colegio profesional.
- Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones e informes que la legislación aplicable y esta Ordenanza exijan con carácter previo a la aprobación del Proyecto. Asimismo, cuando las obras supongan la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.
- Cuando las infraestructuras proyectadas afectasen de manera definitiva o temporalmente a terrenos de propiedad privada se establecerá, según proceda, el correspondiente documento de imposición de uso, servidumbre o expropiación; debiéndose acompañar, cuanta documentación sea necesaria para acreditar la disposición real de los terrenos.

Certificado, en su caso, de la Junta de Compensación acreditativo de aprobación del Proyecto de Urbanización.

Resguardo justificativo de la constitución de una garantía por el importe equivalente del veinte por ciento (20 %) del presupuesto base de licitación del Proyecto, si esta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.

La citada garantía será devuelta una vez transcurrido el plazo de garantía de un año previsto en el artículo 154.2 de la LOUA, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía sin que proceda la devolución parcial de la misma.

c) Procedimiento. El Ayuntamiento recibida la documentación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir a la Entidad Promotora, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane y, en su caso mejore la documentación.

El Proyecto de Urbanización será informado por los Servicios Técnicos Municipales y el Servicio de Urbanismo y Contratación, antes de elevarse el expediente al Alcalde para resolver sobre su aprobación con las modificaciones que procedieren.

El acuerdo de aprobación se notificará a la Entidad Promotora.

3. Expedientes iniciados de oficio por el Ayuntamiento

En el caso de Proyectos de Urbanización correspondientes a actuaciones de iniciativa municipal será necesario la presentación de los documentos señalados en el apartado anterior, salvo el propio Proyecto y autorizaciones e informes pertinentes.

#### 10.A.1.9. Inspección de las obras de urbanización

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 de la LOUA y artículo 175 del Reglamento de

DILIGENCIA PROVISIONALMENTE 12-04-2007  
El presente proyecto fue aprobado...  
el día... de... de...  
Cuevas del Almanzora a... de... de...  
La citada garantía será devuelta una vez transcurrido el plazo de garantía de un año previsto en el artículo 154.2 de la LOUA, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía sin que proceda la devolución parcial de la misma.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Según Resolución de la CPOTU  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio  
Delegación Provincial de Almería  
26 FEB. 2008  
JUNTA DE ANDALUCIA

Gestión Urbanística (RGU), el Ayuntamiento tiene facultades de inspección y control de la ejecución de las obras e instalaciones, para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento, el Proyecto de Urbanización y los acuerdos adoptados para su ejecución. A tal efecto, y como mínimo, se realizará:

a) Un Acta de Comprobación de Replanteo que se firmará por el Técnico Director de la obra, propuesto por la Propiedad, y un Técnico de los Servicios Técnicos Municipales.

b) Antes del inicio de los terraplenes se comprobará la base de éstos y se entregará el ensayo del terreno a utilizar. Posteriormente se irán tomando las densidades de compactación de las capas del terraplén mediante un laboratorio homologado.

Una vez realizada la explanación de los viales, y la compactación de la misma, que nunca será inferior al 95% del Ensayo Proctor Normal, se comunicará a los Servicios Técnicos Municipales para su control.

c) Una vez realizada la excavación para la implantación de los servicios (agua, saneamiento, canalizaciones, etc.) y colocados los mismos, se avisará a los Servicios Técnicos Municipales, antes de enterrar la zanja.

Se realizará una inspección de los colectores con cámara de televisión.

d) Una vez que se ha llegado a la capa de explanación (final del terraplén), se entregarán los resultados de las compactaciones anteriores y se facilitará el ensayo del material a utilizar en la primera capa del firme que en este caso podrá ser de zahorra natural.

Antes del inicio de la capa de aglomerado se facilitarán los resultados de la compactación de la capa anterior.

Colocadas las diferentes capas de la base y sub-base y compactadas, nunca inferior al 100% del Ensayo Proctor Modificado, se avisará a los Servicios Técnicos Municipales.

Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el Proyecto, el Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo al Entidad Promotora. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la Dirección facultativa de la obras, si se comprobare que no se ajustan al Proyecto aprobado o que se hubiesen ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

2. En la obra deberá existir copia del Proyecto de Urbanización debidamente diligenciado por el Servicio competente del Ayuntamiento y, así mismo existirán un Libro de Ordenes y un Libro de

Incidencias a disposición de la Dirección de las Obras que se abrirá en la fecha de comprobación del replanteo y se cerrará en la recepción de las obras.

Transcurrido el plazo de garantía, los Libros pasarán a poder del Ayuntamiento, si bien podrá ser consultado en todo momento por la Entidad Promotora y el contratista.

#### 10.A.1.10. Recepción de las obras de urbanización

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154.1 de la LOUA la recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la Entidad Promotora.

2. A la solicitud de recepción de las obras de urbanización formulada por la Entidad Promotora se acompañara la siguiente documentación:

a) Certificado final de las obras emitido por el Director de éstas y visado por el correspondiente colegio oficial.

b) Actas de recepción y/o certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas y servicios de telecomunicaciones, respecto de la ejecución y funcionamiento de los servicios e instalaciones implantadas.

c) Actas de puesta en servicio de las instalaciones eléctricas (redes de media tensión, centros de transformación, redes de distribución en baja tensión, alumbrado exterior e instalaciones de gas) otorgadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Trabajo y Tecnología de la Junta de Andalucía.

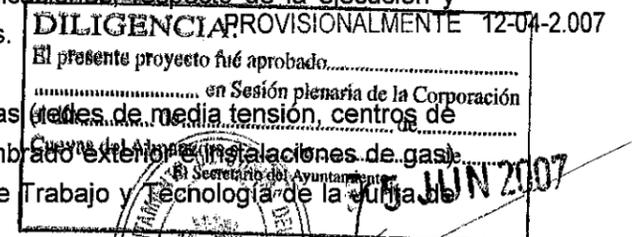
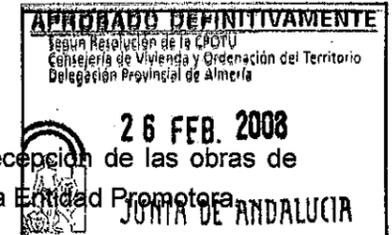
d) Documentación final de las obras ejecutadas compuesta por:

**Memoria:** en la que se incluirá el historial de las obras ejecutadas junto con las incidencias surgidas, describiéndose con detalle las características de las obras realizadas tal como se encuentran en el momento de la recepción.

**Anejos a la Memoria:** que contendrá entre otros, copia del Libro de Ordenes, Libro de Incidencias, ensayos y pruebas analíticas realizadas para la comprobación de las características de los materiales y de las unidades de obra.

**Planos finales "FIN DE OBRA";** de las obras realmente ejecutadas.

**Estado de dimensiones y características;** de las obras ejecutadas que defina con detalle las obras realizadas tal como se encuentran en el momento de la recepción.



3. La recepción de las obras de urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA.

Solo podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público y que así se prevea en el correspondiente instrumento de planeamiento y Proyecto de Urbanización.

#### 10.A.1.11. Conservación de las obras de urbanización

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al Ayuntamiento o a los propietarios agrupados en una Entidad Urbanística Colaboradora, en los supuestos previstos en el artículo 153.3 de la LOUA.

La asunción por el Ayuntamiento de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la Entidad Promotora, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

No obstante lo anterior la conservación por el Ayuntamiento sólo tendrá lugar en los supuestos de que la misma no corresponda a la Entidad Urbanística Colaboradora.

#### 10.A.2. Condiciones generales para la redacción y ejecución de proyectos y obras de urbanización

##### 10.A.2.1.- Infraestructuras e instalaciones. Condiciones generales

1. Se consideran en la presente Ordenanza 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 infraestructuras y redes de servicios del área de actuación.

2. Para todo lo no contemplado en la presente Ordenanza relativo a determinados 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 Suministradoras, tales como Telefónica, Endesa Distribución Eléctrica S.L., GALASA.

##### 10.A.2.2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo suministro o abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar.

En suelo urbano consolidado los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de ordenación del área de actuación o bien del estado actual.

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 los siguientes artículos.

##### 10.A.2.3.- Redes superficiales y áreas

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 subsanar los tendidos aéreos actualmente existentes.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos (tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.) éstas se atenderán a la normativa general que les sea de aplicación, a la específica de las Empresas Suministradoras y a las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones 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 Suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

4. No obstante lo indicado en los apartados anteriores, se especifican a continuación las condiciones correspondientes a cada situación urbanística.

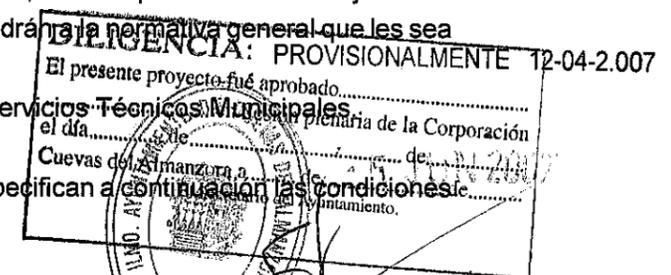
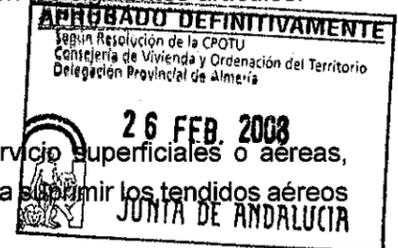
##### a) Suelo urbano consolidado:

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 empotradas en la fachada que permitan el paso de los circuitos de las diferentes instalaciones.

##### b) Conjunto Histórico Artístico.

Además de las medidas previstas para las instalaciones en el suelo urbano consolidado, deberán seguirse las siguientes:

- En general se evitarán los módulos de contadores en las fachadas de los edificios situados en esta zona, particularmente en los edificios catalogados y si, excepcionalmente, tuvieran





que colocarse, porque no fuera posible disponer otra solución, se alojarán en hornacinas practicadas en la fachada con puerta exterior de características que afecten en la menor medida posible a la composición arquitectónica de la misma.

- Se actuará de igual forma para las cajas generales de protección.

#### c) Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

1. Hasta que no se produzca la aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución no se admitirá la implantación, ampliación, modificación o modernización de tendidos eléctricos de alta, media o baja tensión, así como de telecomunicaciones y telefonía o de cualquier otro tipo, salvo aquellas instalaciones en precario y naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna.

2. Los Proyectos de Urbanización contemplarán la construcción de las canalizaciones de todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado exterior, telecomunicaciones y telefonía o cualquier otro servicio, en disposición subterránea entubada y registrable y/o en galerías y cajones de servicio, de forma que permitan la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

Las líneas aéreas existentes previas a la clasificación urbanística o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización, modificando su trazado actual a canalización subterránea.

#### 10.A.2.4. Disposición de servicios en aceras y calzadas

1. Como norma general todas las redes de servicios públicos, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal.

2. Salvo casos debidamente justificados todas las redes de servicios públicos (excepto la red de saneamiento) se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para las acometidas domiciliarias.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios de; suministro de energía eléctrica en baja tensión, telefonía, distribución de agua y alumbrado exterior, el ancho mínimo de ésta será de dos (2) metros.

4. La posición relativa en planta de las redes de servicios en canalizaciones enterradas con relación a la línea de fachada será; canalización de distribución de agua, energía eléctrica en baja tensión, telefonía, alumbrado exterior y saneamiento. La canalización más próxima a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre ella y dicha línea de, al menos, cincuenta (50) centímetros.

5. La posición relativa, en planta y sección transversal, de las canalizaciones 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 las redes de los servicios públicos; alumbrado público, distribución de agua, telefonía, energía eléctrica en baja tensión, energía eléctrica en media tensión y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de las redes de servicios respecto a las presentes prescripciones 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 árboles ni a menos de setenta y cinco (75) centímetros del eje de los árboles.

8. En los proyectos de obras ordinarias, en suelo urbano consolidado, que no tengan por objeto desarrollar integralmente las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los Servicios Técnicos Municipales.

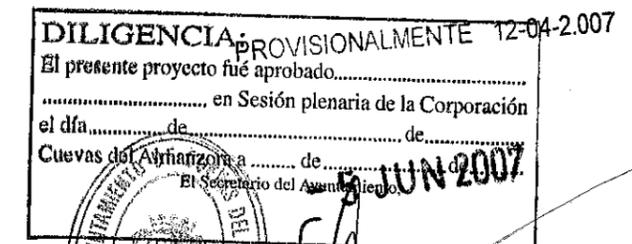
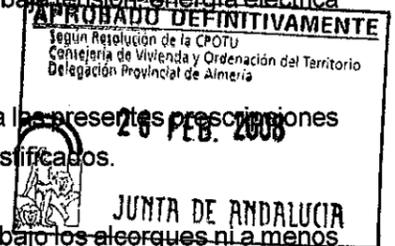
9. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento de agua: negro o azul.
- Saneamiento: teja
- Alumbrado público: rojo.
- Comunicaciones: azul.
- Energía eléctrica: rojo.
- Semáforos: naranja.
- Telefonía: verde o negro.
- Vacío: blanco.
- Gas natural: amarillo.

3. Los elementos de cubrición de arquetas serán de fundición y antideslizantes que cumplirán las prescripciones de la Norma UNE-EN-124:95.- Dispositivos de cubrición y de cierre para zonas de circulación utilizadas por peatones y vehículos. Igualmente se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

#### 10.A.2.5.-Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

En general, salvo justificación razonada, además de las conducciones necesarias para las redes de los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de PVC de diámetro ciento diez (110) milímetros situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.



#### 10.A.2.6.-Instalaciones especiales

Cuando los Proyectos de Urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales y/o no previstas en la presente Ordenanza, tales como obras de depósitos de almacenamiento, centros de transformación, etc., las condiciones de diseño y de ejecución de éstas se atenderán a la normativa general que les sea de aplicación y a las especificaciones que los Servicios Técnicos Municipales y las Empresas Suministradoras dicten al respecto, en defecto de las citadas normativas.

#### 10.A.3.- Condiciones para la señalización y balizamiento de las ocupaciones de las vías públicas por la realización de obras y trabajos

##### 10.A.3.1.-Ámbito y disposiciones generales

1. Las presentes disposiciones regulan la señalización y balizamiento de todas las obras o trabajos que se realicen en la vía pública o que afecten a la misma, ejecutadas dentro del término municipal de Cuevas del Almanzora, por las Administraciones Públicas, empresas, particulares o cualquier otra entidad, estableciendo los requisitos que deberán cumplir al respecto.

2. La obligación de señalizar alcanzará no sólo a la propia ocupación de la vía pública, sino a aquellos lugares en que resulte necesaria cualquier indicación como consecuencia directa o indirecta de las obras y trabajos que se realicen. Las señales deberán ser las establecidas preceptivamente en la normativa vigente y habrán de ser instaladas por la entidad o empresa que realice las obras o trabajos.

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

4. Durante la ejecución de las obras se deberá disponer, en todo momento, los medios necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

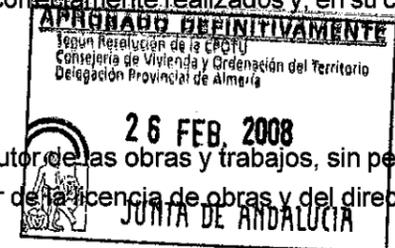
5. En ningún caso podrá ocuparse la vía pública sin que haya instalado la señalización y balizamiento prevista en este Capítulo.

6. La infracción a cada uno de los preceptos contenidos en el presente Capítulo, sin perjuicio de las demás responsabilidades que de su incumplimiento pudieran derivarse, podrá ser sancionada, atendidas las circunstancias de gravedad que concurran en los hechos, y la importancia de la vía en

que se produzcan, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 339/1990, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de vehículos a Motor y Seguridad Vial.

El Ayuntamiento podrá proceder a la retirada de acopios incorrectamente realizados y, en su caso, a la paralización de las obras.

A estos efectos se considerará responsable directo al ejecutor de las obras y trabajos, sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria del promotor, como titular de la licencia de obras y del director de las obras.



##### 10.A.3.2.-Reglamentación y normativa

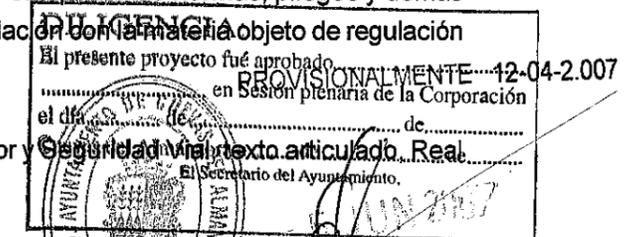
Con carácter general las obras reguladas por este Capítulo cumplirán las normas, pliegos y demás disposiciones vigentes. En particular y por su especial vinculación con la materia objeto de regulación son de singular relevancia:

Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, texto articulado, Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de Marzo.

Ordenanza General de Circulación de Vehículos a Motor, Tráfico, Seguridad Vial, Retirada de Vehículos de Tránsito Público. BOP 18 septiembre de 2006. Se dispone en el ámbito del Principio de Legalidad Ordenanza General, que respeta el Principio de Legalidad, según la disposiciones Normativas con fuerza de Ley dictadas por el Estado, según art. 149.1.21 CE, Ley 18/89, modificado por RDLg 339/90 2 marzo y modificaciones posteriores en su redacción dada por la Ley 5/1997, de 24 de marzo (BOE núm. 72, de 25 de marzo de 1990); por el Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Vehículos (Disposición final cuarta) (BOE núm. 22, de 26 de enero de 1999); por la Ley 11/1999, de 21 de abril (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1999); por la Ley 43/1999, de 25 de noviembre (BOE núm. 283, de 26 de noviembre de 1999), por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre (Disposición adicional vigésima octava) (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1999); por la Ley 19/2001, de 19 de diciembre (BOE núm. 304, de 20 de diciembre de 2001), por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre (BOE núm. 313, de 31 de diciembre de 2003), por el Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre (BOE núm. 306, de 23 de diciembre de 2003) y por la Ley 17/2005, de 19 de julio (BOE núm. 172, de 20 de julio de 2005).

Orden Ministerial de 28 de Diciembre de 1999, por la que se aprueba la Instrucción de Carreteras 8.1-IC.- Señalización Vertical.

Orden Ministerial de 16 de Julio de 1987, por la que se aprueba la Instrucción de Carreteras 8.2-IC.- Marcas Viales.



- Catálogo Oficial de Señales Verticales de Circulación y Marcas Viales (Marzo de 1992), de la Dirección General de Trafico del Ministerio de Fomento.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se aprueba las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Real Decreto 485/1997, de 14 de Abril, por el que se aprueba las disposiciones mínimas en materia de señalización, de seguridad y salud en el trabajo.
- R.D. 486/1997, de 14 de Abril, por el que se aprueban las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Recomendaciones para la Señalización Horizontal en Áreas Urbanas, FEMP (1984).
- Recomendaciones para la Señalización Informativa Urbana, AIMPE.
- 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.

Igualmente se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06  
17 marzo

#### 10.A.3.3.- Características generales de la señalización

1. La señalización deberá ajustarse en todo momento a los establecido en el Real Decreto 1.627/1997, de 24 de Octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, Real Decreto 485/1997, de 14 de Abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo, e Instrucción de Carreteras, 8.3-IC, Señalización de Obras, Orden de 31 de Agosto de 1987, modificada por R.D. 208/1989, de 3 de Febrero.

Igualmente se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

2. En un mismo poste no podrán colocarse más de dos señales reglamentarias, debiendo quedarse el borde inferior de la más baja a un metro del suelo como mínimo.

No deben utilizarse las señales combinadas de "dirección prohibida" y "dirección obligatoria" en un mismo poste.

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

3. La señalización de las obras deberá estudiarse como un elemento primordial que, como tal, debe ser adecuadamente diseñado, presupuestado y exigido. La señalización estará en función de las circunstancias concurrentes en cada tipo de ocupación, debiendo valorarse las siguientes:

- Tipo de vía: calzada única con doble sentido de circulación, con sólo dos carriles; calzadas

separadas con uno o más carriles cada una.

- Intensidad y velocidad normal de la circulación antes y a lo largo de la zona que ocuparán las obras, en ausencia de éstas.
- Visibilidad disponible antes y a lo largo de la zona de obras.
- Importancia de la ocupación de la vía: sin o con cierre de uno o más carriles, o cierre total.
- Duración de la ocupación, con especial referencia a la permanencia durante la noche o a lo largo de un fin de semana.
- Peligrosidad que reviste la presencia de la obra en caso de que un vehículo invada la zona a ella reservada.

En función de estas circunstancias y de otras que se consideren relevantes, deberá establecerse una circulación consistente en una o varias de las medidas siguientes:

- El establecimiento de un itinerario alternativo para la circulación en la zona de obra.
- La limitación de la velocidad, incluso hasta la detención total.
- La prohibición del adelantamiento entre vehículos.
- El cierre de uno o más carriles a la circulación.
- El establecimiento de carriles y/o desvíos provisionales.
- El establecimiento de un sentido único alternativo.
- Una señalización relacionada con la ordenación adoptada.
- Un balizamiento que destaque la presencia de los límites de la obra, así como la ordenación adoptada.

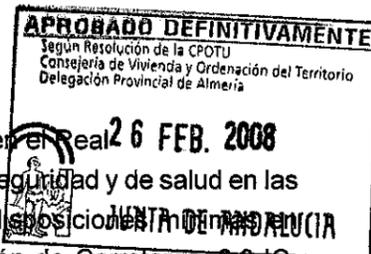
4. El peticionario de la ocupación viene obligado y es responsable del mantenimiento y buena visibilidad de la señalización vertical existente en la calle y que quede afectada por la zona de obra, debiendo comunicar a la Delegación de Trafico las posibles modificaciones necesarias en la señalización.

La reposición de la señalización vertical, una vez finalizada la ocupación deberá hacerse de tal manera que mantenga los mismos criterios del resto, es decir, que la altura y la situación transversal sea la que indica la normativa para zona urbana.

En todo momento se prohíbe retirar una señal ya instalada sin que ésta sea sustituida por otra igual en lugar más visible, a no ser que esté motivado por un cambio en el esquema de direcciones de la calle. En este caso, deberán contar con la autorización de la Delegación de Tráfico.

5. Cuando por la naturaleza y extensión de las obras se haga necesaria la señalización horizontal en el pavimento, el color de las marcas que se utilicen será naranja reflectante.

Si se tratase de un desvío provisional y las marcas pintadas en la calzada pudiesen provocar equivocaciones a los conductores, éstas deberán ser eliminadas por los procedimientos previstos en la Instrucción 8.2-IC.- Marcas Viales. Si se optase por ocultar la marca definitiva con pintura negra, dicha pintura se mantendrá en perfecto estado de conservación durante el tiempo que dure el desvío.



Una vez finalizada la obra, deberá reponerse la señalización horizontal que existía antes de efectuar aquélla, con el mismo tipo de material y geometría.

#### 10.A.3.4.- Señalización y balizamientos mínimos

1. Toda actuación por obras o trabajos llevada a cabo en la vía pública, cualquiera que sea su naturaleza, deberá estar advertida por la señal de "peligro, obras".

2. Se dispondrá siempre de vallas que limiten frontal y lateralmente la zona no utilizable para el tráfico rodado o peatonal. Las vallas se colocarán formando un todo continuo, esto es, sin ninguna separación entre ellas. Reforzándose con paneles direccionales reflectantes en los extremos de la ocupación, colocados perpendicularmente al movimiento de los vehículos.

3. Las vallas que se utilicen no tendrán, en ningún caso, una altura inferior a un metro, ni una longitud menor de 1,25 metros. La totalidad de las vallas y palenques utilizados deberán corresponder a modelos homologados. Las vallas contarán con una placa de dimensiones mínimas, 40 por 25 centímetros, donde figurará el nombre y anagrama de la empresa titular de la licencia o promotora de las obras, nombre de la empresa ejecutora de las mismas, tipo de obras (avería, cala o canalización), anagrama del Ayuntamiento y número de licencia municipal.

Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente, en caso necesario se anclarán al pavimento.

En las obras cuya duración en un mínimo espacio físico exceda de seis meses, y en aquellas obras que así se determine, las condiciones de cerramiento se ajustarán a lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

El vallado debiera ser estrictamente opaco, para evitar la visualización interior de la obra.

#### 10.A.3.5.- Señalización complementaria

1. Según las circunstancias, se deberá completar o intensificar la señalización mínima con otras señales y elementos, entre los que se pueden destacar los indicados en los apartados siguientes.

2. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones de veinte (20) kilómetros / hora, desde la velocidad autorizada en la calle hasta la máxima que se determine en la señalización de la ocupación.

3. Cuando el estrechamiento de la calzada o el corte de la misma sea imprescindible, se señalizará con suficientes carteles-croquis de preaviso el camino de desvío a seguir.

4. Cuando las actuaciones reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la desviación con señales de "dirección obligatoria" inclinada a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°). Estas señales se colocarán formando una alineación, cuyo ángulo con el borde de la calle disminuya a medida que aumente la velocidad permitida en el tramo.

#### 10.A.3.6.- Señalización nocturna

1. La señalización habrá de ser claramente visible por la noche, por lo que cuando la zona de ocupación no tenga buena iluminación las vallas serán reflectantes o dispondrán de captafaros o bandas reflectantes verticales de diez (10) centímetros de anchura.

Las señales serán reflectantes en todos los casos.

2. Se exige como retroreflexión mínimo el nivel 1, de acuerdo con la definición establecida en el artículo 701 del Pliego PG-3/75. Para mantener este nivel de retroreflexión, la señalización será conservada en perfecto estado de limpieza.

3. Los recintos vallados o balizados llevarán siempre luces propias, colocadas a intervalos máximos de 10 metros y siempre en los ángulos salientes, cualquiera que sea la superficie ocupada.

#### 10.A.3.7.- Modo de efectuar las ocupaciones

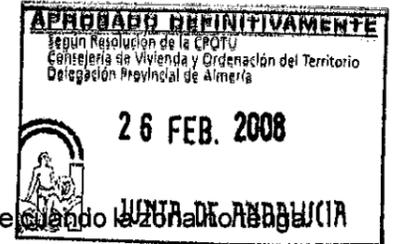
1. Como norma general, no se podrá cortar ninguna calle ni producir estrechamientos en sus calzadas superiores a lo indicado en los apartados siguientes.

2. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres (3) metros libres para el tráfico.

3. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis (6) metros libres para el tráfico. A estos efectos se considerará que las calles con dos sentidos de circulación separados por mediana, seto, isleta o cualquier otro elemento de discontinuidad, son dos calles de sentido único.

4. Cualquier obra o trabajo que, no siendo motivado por causas catastróficas, no pueda ajustarse a las normas anteriores, habrá de estar especialmente autorizado por la Delegación de Tráfico en cuanto se refiere a señalización, balizamiento y ordenación de la circulación, previa presentación y aprobación de un plan de actuaciones y señalización, al que deberá atenderse en todo momento.

5. Las ocupaciones que se realicen en aquellas vías públicas que constituyan la red básica de transporte, tanto si se ajusta a lo previsto en los apartados anteriores, como si no lo hiciese,





necesitarán autorización previa de Delegación de Tráfico en cuanto se refiere a señalización, balizamiento y ordenación de la circulación.

La autorización obrará en poder del responsable de la ocupación y en el lugar donde ésta se realice. Se exhibirá a requerimiento de los agentes de la autoridad municipal, que podrán tomar nota de la misma, pero no la recogerán. Se admitirá que, en sustitución de la autorización, se exhiba fotocopia de la misma.

6. Solamente las obras urgentes que no puedan esperar este trámite presentarán el plan de obras a posteriori, pero no podrán iniciarse sin cumplir las normas generales de señalización, y además, por carácter urgente, habrá de trabajarse en ellas en turno doble.

7. Independientemente del tipo de ocupación o de vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos las autorizaciones necesarios, comunicar a la Policía Municipal, al menos con cuarenta y ocho (48) horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la ocupación, para que se tomen las medidas necesarias. Incluso en los casos más urgentes, se comunicarán igualmente con la mayor antelación posible.

#### 10.A.3.8.- Pasos de peatones

1. En las ocupaciones que afecten a las aceras y puntos de la calzada señalizados como paso para peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos.

2. La anchura mínima del paso para peatones será de uno con veinte (1,20) metros, medido desde la parte más saliente de las vallas o de los elementos de balizamiento. Garantizándose la misma en una altura de dos con diez (2,10) metros.

Los cruces de calzada señalizados para peatones no verán reducida su anchura en más de un cincuenta por ciento (50%).

Siempre que sea posible deberá producirse el paso de peatones por la acera, aunque para ello sea preciso disponer elementos constructivos verticales con desarrollo en altura.

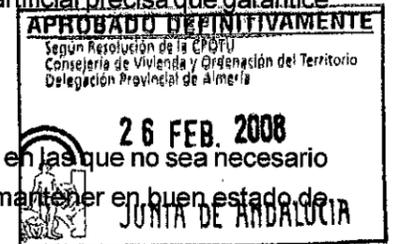
3. Habrán de instalarse pasarelas, tablonas, estructuras metálicas, etcétera, de manera que el paso se haga sin peligro de resbalar y adecuadamente protegido, y cuidando que los elementos que forman el paso estén completamente fijos.

4. Cuando a menos de un (1) metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

5. En aquellos casos en que se justifique la imposibilidad de realizar las obras sin mantener el paso de peatones por la acera, obligando con ello a circular a éstos por la calzada, se habilitarán pasos como los indicados en los tres apartados anteriores.

6. Si, además de lo indicado anteriormente, existiese peligro de que cayesen materiales, habrá de protegerse el paso con un tejadillo suficientemente resistente.

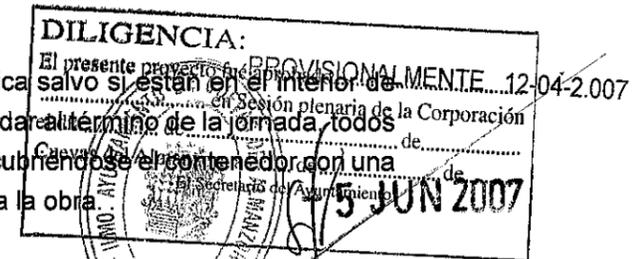
En este caso, paso de peatones cubierto, será necesario la iluminación artificial precisa que garantice la cómoda circulación de peatones, tanto de día como de noche.



7. En todo caso, y aunque se trate de ocupaciones de poca importancia en las que no sea necesario habilitar pasos especiales, el responsable de la ocupación cuidará de mantener en buen estado de limpieza los lugares por donde los peatones deban pasar.

#### 10.A.3.9.- Contenedores

1. No deberán depositarse escombros y chatarra en la vía pública salvo si están en el interior de contenedores o recipientes de volumen adecuado, debiendo quedar todos los materiales ordenados y recogidos y la zona de trabajo limpia cubriéndose el contenedor con una lona que impida el depósito de basuras u otros residuos ajenos a la obra.



2. Cuando para la realización de las obras sea preciso instalar contenedores para el acopio de materiales o para la recogida de escombros, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, en todos los lugares en que esté prohibido el estacionamiento, en cuanto a señalización, balizamiento y ordenación de la circulación se refiere.

En las calles sin prohibición de estacionamiento, los recipientes mencionados se colocarán sin sobresalir de la línea exterior formada por los vehículos correctamente estacionados.

3. La obligación de señalizar, incluso el balizamiento nocturno, alcanza a los casos expresados en los apartados anteriores; los contenedores dispondrán de una banda de material reflectante, en las condiciones expresadas en el artículo 23.1, de al menos quince (15) centímetros a lo largo de todo su perímetro, en la parte superior.

El Ayuntamiento podrá proceder a la retirada de los contenedores que, en la ocupación, infrinjan alguna de las normas anteriores. Sobre cada contenedor figurará el nombre de la empresa propietaria, domicilio social y teléfono. Debiendo mantener el contenedor en buen estado de pintura exterior.

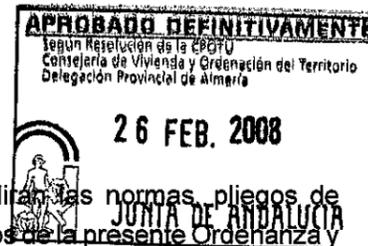
#### 10.A.4.- Condiciones generales para las obras e instalaciones en las vías y espacios públicos municipales

##### 10.A.4.1.- Ámbito y disposiciones generales

Estas disposiciones tienen por objeto regular, dentro del ámbito de la competencia municipal, las condiciones a que deben ajustarse cuantas obras e instalaciones de servicios se efectúen en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos dentro del término municipal de Cuevas del Almanzora, estableciendo los requisitos que deberán cumplir al respecto.

#### 10.A.4.2.-Reglamentación y normativa

Con carácter general las obras reguladas por este Capítulo cumplirán las normas, pliegos de prescripciones técnicas generales señalados en los siguientes Capítulos de la presente Ordenanza y demás disposiciones vigentes de carácter nacional y autonómico que les afecten.



#### 10.A.4.3.- Tipos de obras

Dentro de estas Normas se contempla los siguientes tipos de obras e instalaciones:

- Canalizaciones. Se consideran canalizaciones todas las aperturas de suelo o pavimento cuya anchura sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros o las que siendo su anchura superior a ciento cincuenta (150) centímetros, la superficie afectada no supere los cincuenta (50) metros cuadrados.
- Pasos de vehículos. Son aquellas obras necesarias para la construcción o supresión de pasos de vehículos consistentes en el rebaje o levantado del bordillo y la modificación de acera, efectuadas para permitir o impedir el acceso de vehículos desde la calzada a un inmueble o parcela.
- Otros tipos de obras. Se recogen en este apartado los tendidos aéreos, la reconstrucción de aceras, las acometidas de servicios públicos y, en general, todos aquellos trabajos que afectando a las vías y espacios públicos municipales no se encuentren recogidos en los apartados anteriores.

#### 10.A.4.4.- Modalidad de instalación de servicios

Las redes de servicio y conducciones que discurren por el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales se dispondrán de uno de los siguientes modos:

##### a) Alojados en galerías y cajones de servicios

- Galerías de servicios.** Son aquellas construcciones lineales subterráneas visitables proyectadas para alojar conducciones de abastecimiento de agua, energía eléctrica y comunicaciones.
- Cajones de servicios.** Son aquellas construcciones de sección generalmente rectangular,

accesibles desde el exterior y cubiertas con losas.

Se situarán necesariamente bajo las aceras discurriendo su eje sensiblemente paralelo a la alineación del bordillo.

Podrán ser simples o múltiples, con capacidad suficiente para que los cables y tuberías instaladas queden dispuestas de forma ordenada, funcional, segura y con holgura para poder realizar los trabajos de mantenimiento.

**Construcción de nuevas galerías o cajones de servicios.** Cuando las características de las vías y espacios públicos municipales afectados y de las redes a instalar así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá realizar por si mismo o exigir a la Entidad Promotora, Empresas Suministradoras u Organismos Públicos, la construcción de galerías y cajones de servicios.

Si fuese el Ayuntamiento quien realizase estas obras, el importe de las contribuciones especiales que correspondiera abonar a las Empresas Suministradoras que utilicen dichas galerías y cajones de servicios se calculará conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

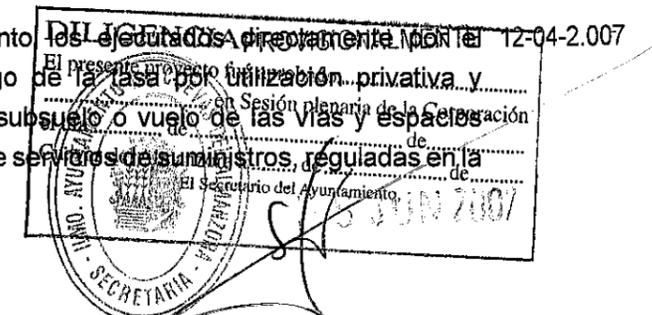
En el caso de que las obras no sean ejecutadas por el Ayuntamiento, el coste de las mismas corresponderá íntegramente a la Entidad Promotora, Empresa Suministradora u Organismo Público que las haya ejecutado, quien deberá, previamente a su ejecución, solicitar la correspondiente licencia municipal que establecerá todas aquellas condiciones que fuesen necesarias con objeto de velar por la salvaguardia de los intereses generales, que, en ningún caso, podrán contravenir la legislación vigente aplicable a la materia y serán proporcionadas al interés público que ha de preservarse. Una vez finalizadas las obras y recibidas por el Ayuntamiento pasarán a ser de titularidad municipal.

En cualquier caso, la vigilancia, el control y el mantenimiento de todos los servicios instalados en las galerías y cajones de servicios corresponderá siempre al titular del servicio instalado, quien deberá admitir la instalación de todos aquellos cables o conducciones técnicamente compatibles, cuando los Servicios Técnicos Municipales lo consideren conveniente.

El uso de dichas galerías y cajones de servicios, tanto los ejecutados directamente por el Ayuntamiento como por terceros, estará sujeto al pago de la tasa por utilización privativa y aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías y espacios públicos municipales a favor de empresas explotadoras de servicios de suministros, reguladas en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

##### b) Enterrados.

Bajo esta modalidad deberán instalarse entubados, y son los que se alojan en tubos de cualquier tipo de material, de modo que el tendido de cables o conductos se pueda realizar sin necesidad de afectar al pavimento entre dos arquetas consecutivas.



Estas instalaciones deberán disponer de arquetas de registro y/o tiro a distancias no superiores a cuarenta (40) metros, o a las que se establezcan en la licencia, atendiendo a las características del servicio.

Los tubos y sus elementos de unión deberán tener unas características tales que, en el caso de realizar inyecciones para consolidar el subsuelo, el material inyectado no pueda penetrar en ellos, no siendo responsable el Ayuntamiento si ello sucediera. La misma condición se exigirá a las arquetas en cuanto a la estanqueidad y normalización.

Si el cable o conducción instalado requiriese expresamente algún tipo de protección o aislamiento especial, será la empresa propietaria de dicha conducción la única responsable del comportamiento de las medidas adoptadas al respecto.

c) En tendidos superficiales y aéreos.

Son los que discurren por el vuelo de las vías y espacios públicos municipales, adosados a las fachadas de las edificaciones o apoyados en soportes. La distancia al suelo de los tendidos aéreos en ningún caso podrá ser inferior a 6 metros. En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 14.3 de la presente Ordenanza.

En aquellos casos en que fuera necesario modificar el trazado de algún tendido adosado o aéreo existente, el Ayuntamiento podrá exigir que la línea sea enterrada, al menos en todo el tramo afectado.

#### 10.A.4.5.- Cartografía

1. Las Empresas Suministradoras facilitarán a los Servicios Técnicos Municipales en el plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, los planos de planta de todas las instalaciones que poseen en las vías y espacios públicos municipales; esta documentación se facilitará en soporte digital. En caso de que no se disponga de planos de alguna parte de la red en el referido soporte, la Empresa correspondiente la facilitará en aquél de que disponga.

2. Los citados planos deberán contener toda la información que la Empresa Suministradora conozca tanto en cuanto a la situación en planta y alzado de las canalizaciones ubicadas en las vías y espacios públicos municipales como de las características concretas de cada uno de los elementos instalados, con un grado de detalle suficiente para que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar la naturaleza e importancia del servicio instalado.

3. Las Empresas Suministradoras entregarán anualmente una copia actualizada de la información cartográfica indicada.

4. El Ayuntamiento no podrá utilizar la información facilitada por las Empresas Suministradoras para otros fines que no sean los de conocimiento de las redes existentes en las vías y espacios públicos municipales para el desarrollo y planificación de las obras.

#### 10.A.4.6.- Modificación de las instalaciones

1. Si el Ayuntamiento exigiese el retranqueo o modificación de un servicio instalado en una vía o espacio público municipal, deberá abonar a la Empresa Suministradora correspondiente el coste de las obras, conforme a las disposiciones legales, convenios o acuerdos que fueran de aplicación

2. Si la modificación del servicio fuese propuesta por una Empresa Suministradora el importe íntegro de la obra será a cargo de la misma.

#### 10.A.4.7.- Información ciudadana

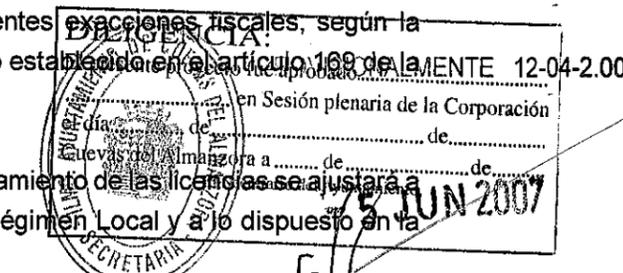
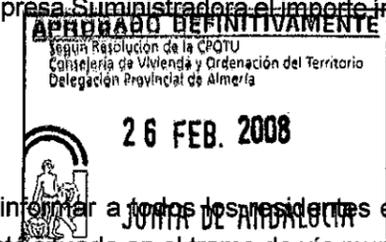
La Empresa Suministradora titular de una licencia deberá informar a todos los residentes en las calles por donde discurre la traza de la obra, y cuyo portal esté situado en el tramo de vía municipal comprendido entre el inicio y el final de aquella, previamente al inicio de la obra, del motivo de su ejecución, las fechas de comienzo y terminación, y cortes del suministro que sean necesarios realizar durante la ejecución de las obras. Dicha información se hará efectiva mediante escrito remitido a todos los residentes o por medio de un anuncio colocado en lugar visible de los portales afectados por las obras con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas.

#### 10.A.4.8.- Licencias y autorizaciones

1. Obligatoriedad de la licencia. Toda obra o instalación a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, estará sometida a la obtención previa de licencia y demás autorizaciones municipales o, en su caso, a la autorización para reparación de avería y posterior obtención de licencia, así como al pago de las correspondientes exacciones fiscales, según la normativa aplicable en cada supuesto y de conformidad con lo establecido en el artículo 169 de la LOUA.

2. Normativa reguladora. El procedimiento general para el otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la LOUA, así como en la legislación sobre Régimen Local y a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

3. Obras municipales. Las obras municipales están exentas de la necesidad de obtención de la correspondiente licencia. No obstante, tal y como se establece en el artículo. No obstante, tal y como se establece en el artículo 169.4 de la LOUA, el acuerdo municipal que autorice o apruebe la realización de dicha obra producirá el mismo efecto que aquella.



Los diferentes servicios municipales comunicarán a los Servicios Técnicos Municipales la fecha estimada de comienzo de las obras que vayan a ejecutar en las vías o espacios públicos municipales, al objeto de que se puedan realizar las labores de coordinación con las diferentes Compañías Suministradoras.

4. Coordinación de acometidas. Los peticionarios de licencias de obras en edificios tanto de nueva edificación como de rehabilitación, acondicionamiento, sustitución, ampliación o reconstrucción definidas en las vigentes Normas Urbanísticas, que impliquen obras o instalaciones a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales deberán presentar, al solicitar la licencia, el proyecto de ejecución de las acometidas de instalación para los servicios tanto municipales como no municipales, con la conformidad del titular del servicio. En el caso de que tales acometidas no fueran necesarias, el solicitante deberá declarar expresamente esta circunstancia, justificándolo debidamente.

5. Coordinación de Empresas Suministradoras entre sí. Previamente a la solicitud de una licencia de canalización la Empresa Suministradora solicitante deberá comunicar por escrito y de forma fehaciente al resto de Empresas Suministradoras su intención de ejecutar la obra. En la comunicación deberá incluir un plano en el que se detalle el trazado en planta de la obra.

En el caso de que alguna Empresa Suministradora considerara conveniente ejecutar alguna obra dentro del tramo incluido en la comunicación, deberá notificarlo tanto a la Empresa Compañía solicitante como al Ayuntamiento. Se tendrá en cuenta a estos efectos la normativa sectorial que resulte de aplicación en materia de compartición de infraestructuras.

Si la coordinación de varias Empresas Suministradoras fuera posible, el Ayuntamiento se lo comunicará a todas ellas antes de la concesión de la licencia, significándoles que la misma quedará condicionada a que tal coordinación se realice.

6. Licencias para canalizaciones. En el momento de formular la solicitud de la licencia se aportará la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar.
- Planos de planta de trazado sobre cartografía municipal a escala 1:1000, acompañadas de las secciones tipo de zanja y planos de detalle de elementos complementarios y obras especiales.
- Planos de información de servicios existentes.
- Tipología de pavimentos afectados.
- Estudio de Seguridad, definición de riesgos y medidas de protección viaria.

f) Plano de Planta de ocupación por motivación de obras, acopios, casetas e instalaciones de medios auxiliares.

g) Presupuesto, a precios de mercado de las obras.

h) El Proyecto vendrá firmado por técnico competente, y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

i) Los Proyectos correspondientes a obras de mas de doscientos (200) metros de longitud, se acompañarán de un plan de obras que determinará las sucesivas fases de ejecución de las mismas. Para cada fase se definirán, al menos, las actividades de investigación de servicios existentes, aperturas de zanjas, instalación y reposición de servicios, pavimentos y elementos de vialidad.

j) Plazo de duración de las obras.

k) Autorización expresa de la obra a ejecutar cuando afecten terrenos de propiedad particular o cuya tutela corresponde a otra Administración o entidad de derecho público.

l) Dirección facultativa de las obras por técnico competente.

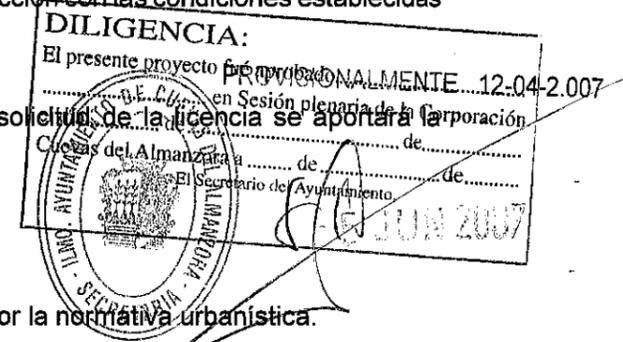
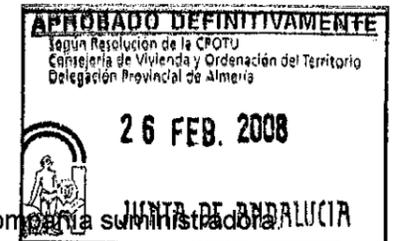
m) Las canalizaciones se proyectarán por la acera.

n) Los planos de planta de trazado deberán tener el conforme de la Compañía suministradora.

ñ) Justificación de contar con un seguro a todo riesgo construcción con las condiciones establecidas en el apartado 10 del presente artículo.

7. Licencias para pasos de vehículos. En el momento de solicitud de la licencia se aportará la siguiente documentación:

- Solicitud indicando y justificando la necesidad del paso.
- Licencia de instalación de actividad, cuando se requiera por la normativa urbanística.
- Título de propiedad o cualquier otro que acredite la legítima ocupación del inmueble o local y, en su caso, autorización del propietario.
- Situación del paso de vehículos representada sobre cartografía municipal.
- Plano a escala que indique el número de plazas y superficie destinada a aparcamiento, cota del pavimento del local respecto de la acera, zona de carga y descarga, ancho de acera, ancho de acceso a la finca, ancho del paso. Se señalarán además los elementos urbanísticos afectados,



indicando la tipología de los pavimentos afectados.

- Duración estimada de la ejecución de la obra.
- Presupuesto que refleje el coste real y efectivo de la obra a juicio del solicitante.
- Justificación de contar con un seguro a todo riesgo construcción con las condiciones establecidas en el apartado 10 del presente artículo.

Cuando el Ayuntamiento ejecute obras de construcción o remodelación de aceras, que incluyan pasos de vehículos, no será necesario presentar la documentación antes requerida.

8. Autorizaciones y licencias para reparación de averías. En el caso de que aparezca una avería en una red de servicio, el Ayuntamiento podrá expedir autorizaciones que permitirán al titular de aquél actuar de forma inmediata en las vías y espacios públicos municipales afectados. La solicitud deberá contener la siguiente información:

- Nombre y apellidos o razón social del solicitante y domicilio del mismo, así como DNI o NIF de la persona física que haga la petición.
- Localización y descripción de la avería producida, resumiendo las actuaciones a realizar.

La autorización para reparación de averías facilita la posibilidad de ejecutar las obras correspondientes en horario ininterrumpido, durante todos los días necesarios, laborables o festivos, para la terminación de los trabajos.

9. Autorizaciones especiales. Cuando concurren circunstancias de urgencia, peligro o sean necesarias instalaciones cuya finalidad así lo aconseje, el Ayuntamiento podrá emitir autorizaciones especiales de trabajo en las vías y espacios públicos municipales para su inmediata ejecución.

La solicitud de emisión de una autorización especial para trabajo en las vías y espacios públicos municipales deberá acompañarse de la correspondiente solicitud de licencia, con la documentación establecida en los artículos anteriores, con excepción, en su caso, de la justificación de la recepción por parte del resto de las Empresas Suministradoras de la comunicación indicada en el apartado 5 del presente artículo.

La autorización especial permite la posibilidad de ejecutar las obras correspondientes en horario ininterrumpido, durante todos los días necesarios, laborables o festivos, para la terminación de los trabajos.

10. Seguro todo riesgo construcción. El titular de una licencia deberá justificar que dispone de un seguro a todo riesgo construcción con una duración que cubra tanto el periodo de ejecución de las obras como el de garantía de las mismas, que cubrirá los posibles daños a personas

o cosas que pudieran producirse con ocasión de la ejecución de la obra objeto de licencia. Dicho seguro cubrirá un importe mínimo de trescientos mil (300.000) euros por siniestro y sin franquicia alguna.

En el caso de que el solicitante de la licencia prevea realizar un número elevado de solicitudes en el año, podrá presentar un seguro de estas características que cubra las eventualidades descritas en el párrafo anterior relativas a todas las licencias que el solicitante pudiera presentar durante el año.

11. Fianza y acción sustitutoria. El titular de una licencia deberá depositar en la Tesorería Municipal aval o su equivalente metálico, por un importe igual al coste de reposición de la vía o espacio público municipal a su estado original, para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras correspondientes, en lo que se refiere al cumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente Ordenanza y a las condiciones establecidas en la licencia.

Fianza del 10% del coste de Ejecución del Proyecto de Urbanización.

El coste de reposición será el establecido por los Servicios Técnicos Municipales obtenido a partir de las mediciones contenidas en la documentación presentada.

#### 10.A.4.9.- Condiciones para la instalación de servicios

1. Las redes de servicios se instalarán en el vuelo, suelo y subsuelo de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza y en el planeamiento urbanístico vigente.

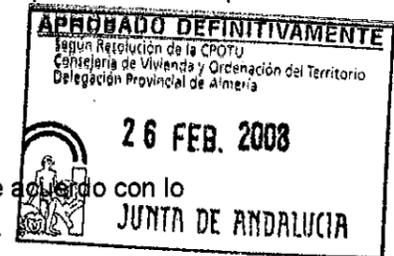
2. Antes de proceder a la redacción de un proyecto de canalizaciones se solicitará del Ayuntamiento y Empresas Suministradoras los oportunos informes acerca de las obras, instalaciones y conducciones a su cargo existentes en las zonas afectadas por el proyecto.

3. Las redes de servicios que discurran por las vías y espacios públicos municipales, excepto las de saneamiento, se dispondrán bajo aceras, bandas laterales de aparcamiento y zonas terrazas o ajardinadas, salvo imposibilidad debidamente justificada durante la Comprobación del Replanteo por el Ayuntamiento.

4. Las distancias de separación entre cables o conducciones de los diferentes servicios, así como de sus profundidades y distancias a elementos vegetales, se ajustarán a lo dispuesto en esta Ordenanza y, en su caso, a la normativa específica de aplicación.

5. La afección a especies vegetales tendrá, a todos los efectos, el mismo tratamiento que si de una obra municipal se tratara, debiendo el titular de la licencia acatar cuantas indicaciones, a este respecto, le haga los Servicios Técnicos Municipales.

6. El Ayuntamiento podrá exigir, previa audiencia del titular del servicio, la retirada de las conducciones que se encuentren definitivamente fuera de servicio.



7. Las conducciones eléctricas y de comunicaciones enterrados se instalarán siempre entubados.

#### 10.A.4.10.- Condiciones para la ejecución de las obras

1. Condiciones generales. Las obras se adecuarán en todo momento a la documentación técnica que acompañe a la licencia concedida, así como a las condiciones especificadas en la misma.

Durante el desarrollo de los trabajos deberán mantenerse en la obra a disposición de los agentes e inspectores municipales, el original o una fotocopia tanto de la licencia como de la autorización de inicio de obras. Aquellos podrán requerir dichos documentos para hacer cuantas anotaciones o comprobaciones consideren pertinentes.

Si durante la ejecución surgieran impedimentos que imposibilitasen su realización de acuerdo al trazado previsto o a los plazos fijados, se comunicará esta circunstancia a los Servicios Técnicos Municipales, sometiéndose el titular de la licencia a las instrucciones que por éstos se formulen, quedando expresamente prohibida cualquier alteración sin la previa autorización de aquél.

Cualquier daño que durante la ejecución de las obras se cause al Patrimonio Municipal, a las instalaciones de otra Empresa Suministradora o a una propiedad particular deberá ser comunicado de forma inmediata tanto a los Servicios Técnicos Municipales como, en su caso, a la Empresa Suministradora o al propietario del bien afectado. El titular de la licencia al amparo de la cuál se ejecutan las obras, deberá abonar los gastos ocasionados por la reparación correspondiente, sin perjuicio de las acciones a que hubiere lugar.

Si razones técnicas o de interés público así lo aconsejasen, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de los trabajos en horas determinadas del día, festivos y vísperas de festivos.

2. Protección y señalización de las obras. Salvo en el caso de reparación de averías, siempre que la obra requiera ocupar espacio en el que se permita el aparcamiento de vehículos, cuarenta y ocho (48) horas antes del inicio de la obra el titular de la licencia deberá colocar sobre el pavimento, a lo largo de la zona de aparcamiento a ocupar y en el lado más próximo al carril de circulación, una banda adhesiva de color amarillo de diez (10) centímetros de anchura mínima, removible sin daño para el pavimento; también colocará sobre la acera señales de prohibición de aparcamiento en la que se indique el plazo a partir del cuál quedará prohibido el mismo. En el momento de inicio de la obra retirará la citada banda adhesiva. Una vez iniciada la obra, todo su perímetro, deberá quedar protegido mediante vallas unidas entre sí solidariamente formando uno o varios recintos cerrados. Las vallas utilizadas serán del tipo definido en el Capítulo Tercero de la presente Ordenanza. Todas ellas serán de color blanco, excepto las que se utilicen en las obras de reparación de averías, que estarán pintadas en colores rojo y blanco. Cuando se ejecuten obras en acera y no sea posible mantener en la misma un paso de peatones de al menos ciento veinte (120) centímetros de anchura,

deberá habilitarse un pasillo de dicha anchura en la zona de la calzada más próxima al bordillo. Dicho pasillo deberá protegerse en sentido longitudinal, por ambos lados, con una línea continua de vallas. Queda prohibida la interrupción de la circulación de peatones por una acera, salvo que se haya autorizado expresamente en las condiciones particulares de la licencia.

La señalización de las obras se ajustará a lo establecido en Capítulo Tercero de la presente Ordenanza.

Dadas la naturaleza y duración de las obras objeto del presente Capítulo, no se considera necesaria la señalización horizontal provisional del pavimento, salvo que tal extremo se especifique en las condiciones particulares de la licencia.

Cuando haya que permitir el paso de vehículos o peatones en una zona afectada por las obras en la que aún no se ha repuesto la capa de rodadura, deberá protegerse el pavimento de forma que el desnivel entre la superficie de la afectada por la obra y la del pavimento adyacente no sea superior a tres (3) centímetros. Si la protección se realiza con palastros, éstos deberán estar debidamente asegurados para evitar su desplazamiento.

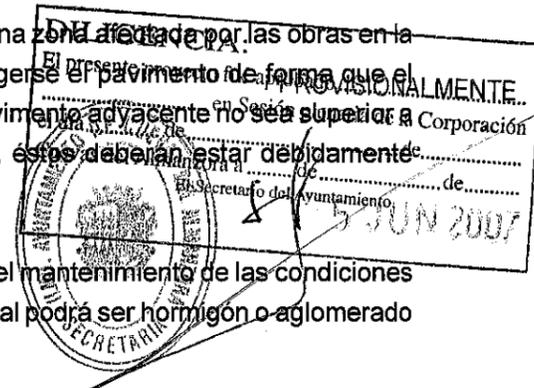
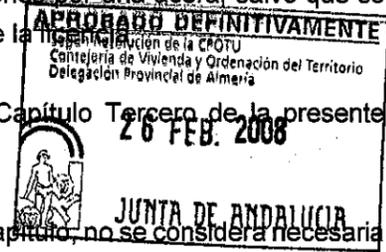
En caso de que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, el mantenimiento de las condiciones de seguridad así lo aconseje, el material de protección provisional podrá ser hormigón o aglomerado asfáltico.

Los elementos de señalización y protección horizontales y verticales tales como vallas, palastros, señalización complementaria y nocturna, deberán mantenerse hasta la total finalización de los trabajos de reposición, limpieza y retirada de maquinaria y escombros.

3. Acopio de materiales y medios auxiliares. Los materiales, maquinaria, útiles y herramientas, necesarios para la ejecución de las obras se situarán en un emplazamiento que minimice su incidencia en el tráfico peatonal y de vehículos, aprovechando las zonas no utilizadas regularmente por éste; se ordenarán, vallarán y señalizarán conforme a lo establecido en el epígrafe anterior, reduciendo a lo imprescindible el espacio ocupado en planta, no permitiéndose su estancia más que el tiempo necesario para su utilización o puesta en obra.

4. Apertura de zanjas. La demolición del pavimento se realizará mediante el equipo más apropiado para el tipo de firme de que se trate. Se prohíbe de forma expresa el empleo de maquinaria de tara superior a tres mil (3.500) kilogramos en aceras y zonas excluidas al tráfico rodado. Los equipos dispondrán de elementos que aseguren niveles de perturbación acústica inferiores a los máximos establecidos en la normativa específica de aplicación.

El pavimento existente, en su caso, deberá recortarse practicando un corte limpio, preferentemente con sierra circular, cuando se trate de losetas, macadam, aglomerados, etc. Aquel otro que se



componga de elementos separados, tales como losas de piedra, adoquinado sobre arena, etc., deberá removerse y levantarse con sumo cuidado. En todos los casos la rotura se hará de tal forma que los desmoronamientos y las superficies afectadas sean las mínimas posibles.

En función de las características de cada tramo, deberán dejarse puentes de cuarenta (40) centímetros de ancho sin levantar o romper, con el objeto de evitar el desmoronamiento de sus bordes. Indicativamente deberán realizarse puentes cada veinte (20) metros.

El titular de la licencia será responsable de tomar las medidas necesarias para evitar daños a terceros, debiendo realizar si fuera necesario las correspondientes calas de inspección previa.

En el momento de replanteo de las obras se recabará confirmación o rectificación de los datos aportados para el proyecto, así como el nombramiento de un representante del Ayuntamiento y Empresas Suministradoras, con el que se relacionarán directamente para todas las incidencias de la construcción.

En la ejecución de las zanjas se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Norma NTE-ADZ/1976 y en el artículo 321 del Pliego PG-3/75. Y se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

Las dimensiones de las zanjas serán función del diámetro de la canalización a instalar y debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones.

La excavación de la zanja se realizará preferentemente a máquina. No obstante, si se sospecha o constata la existencia de otros servicios públicos, la excavación se realizará a mano.

Cuando la excavación se realice a máquina, es primordial garantizar la integridad de los diferentes servicios enterrados existentes, por lo que cuando se sospeche la existencia de otros servicios se dispondrá de una segunda persona que dirija la excavación, además del maquinista.

En la excavación de calas para la construcción de acometidas sobre tubo existente se actuará de manera cuidadosa con objeto de no producir daño a la canalización existente.

El material resultante de la excavación se depositará directamente y sin acopios intermedios en recipientes adecuados para este fin, admitiéndose su carga directamente sobre camión, sólo en el supuesto de que las maniobras del mismo, y de la máquina de carga, no produzcan una mayor ocupación de la zona afectada.

Se prohíbe depositar escombros o materiales procedentes de la excavación directamente sobre las vías y espacios públicos municipales, salvo en el caso de autorizaciones para reparación de averías, en que el plazo máximo para la retirada de los escombros será de dos días naturales desde el comienzo de la obra.

Los materiales que estén destinados a ser empleados de nuevo deberán dejarse de forma que no dificulten la circulación ni entorpezcan la buena marcha de los trabajos. Los materiales no aprovechados que pudieran ser objeto de posterior utilización tales como bordillo adoquines, losas graníticas, elementos de mobiliario urbano, y cualquier otro que a criterio de los Servicios Técnicos Municipales sea reutilizable, serán depositados en los almacenes municipales siendo los gastos que se originen por su arranque, carga, transporte y descarga por cuenta del titular de la licencia.

La máxima longitud de obra en ejecución simultánea será de cincuenta (50) metros, incluyéndose en esta longitud cualquier fase de la obra en ejecución, desde la apertura de zanja hasta la reposición de pavimento, salvo que condiciones especiales de la obra aconsejen modificarla, en cuyo caso se indicará la longitud autorizada en las condiciones de concesión de la licencia.

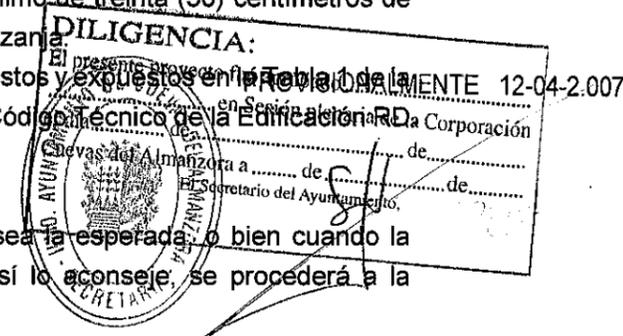
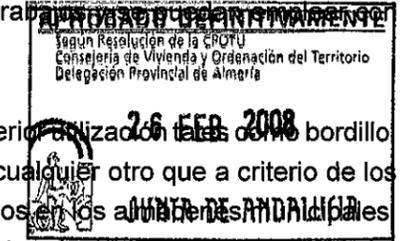
En canalizaciones que discurran por calzada se dejará un mínimo de treinta (30) centímetros de separación desde el bordillo hasta la arista más próxima de la zanja. La entibación de las zanjas se deberá realizar en los casos previstos en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

En casos especiales, cuando la consistencia del terreno no sea la esperada, o bien cuando la profundidad de la zanja, según lo anteriormente expuesto así lo aconseje, se procederá a la entibación a medida que se vaya profundizando.

Se excavará en forma de puente en las zonas en las que no se haya levantado el pavimento, con el objeto de evitar el desprendimiento de bordes.

5. Relleno de zanjas. En el relleno de las zanjas será de aplicación lo dispuesto en la en la Norma NTE-ADZ/1976 y en los artículos 321 y 332 del Pliego PG-3/75. Y se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo.

Con anterioridad a la instalación de las canalizaciones, el fondo de la zanja habrá sido desprovisto de piedras y de todos aquellos elementos duros que se hayan encontrado en la excavación, habiendo procedido a su saneamiento y compactación cuando no ofrezca garantías de estabilidad permanente. Antes de iniciar los trabajos de tapado deberán demolerse los puentes que se hubiesen podido mantener durante las fases anteriores, para poder proceder a un relleno y compactación uniformes a lo largo de la conducción. Durante la fase de tapado se eliminarán asimismo las entibaciones realizadas.



Dependiendo del tipo de canalización se deberá proceder al acondicionamiento del fondo de la zanja donde se apoya según prescripciones de las Empresas Suministradoras.

Sobre la tubería ya instalada en su posición, se procederá a su protección con el tipo de material y en una altura por encima de su generatriz superior prevista en las normas técnicas de las Empresas Suministradoras. El posterior relleno de las zanjas se realizará por tongadas sucesivas de 25 centímetros de espesor máximo, con zahorras artificiales que cumplirán las prescripciones del artículo 501 del Pliego PG-3/75 y cuya curva granulométrica se ajustará al huso ZA-25, debiéndose alcanzar un grado de compactación no menor del 100 por ciento del Proctor modificado.

Cuando los asientos previsibles de los materiales de relleno no tengan consecuencias de consideración, se podrá admitir el relleno total con una compactación al noventa y cinco por ciento (95%) del Proctor modificado.

El hormigón constitutivo de la base del pavimento tendrá una resistencia característica a compresión simple superior a quince (15) MPa. El espesor de este hormigón será igual al existente y, en ningún caso inferior a veinticinco (25) centímetros en calzada y pasos de carruajes y a quince (15) centímetros en acera.

La cara superior del hormigón de base deberá quedar al mismo nivel que el de la base circundante no afectada por las obras.

6. Reposición de la capa de rodadura. La reposición de la capa de rodadura afectará a la superficie necesaria para que, se restablezcan las condiciones existentes del pavimento antes del inicio de las obras, asegurando el perfecto acabado de la zona donde se abrieron las zanjas. En todo caso, éstas deberán presentar bordes rectos y una forma regular, levantando para ello cuanta superficie de capa de rodadura se considere necesaria.

El pavimento repuesto, ya sea en calzada o acera, será idéntico al existente en la zona objeto de las obras previamente a su inicio. En caso de que dicho pavimento tenga características especiales que así lo aconsejen, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que, antes del inicio de la obra, el titular de la licencia acopie el material suficiente para garantizar su reposición.

En aceras de anchura igual o inferior a un (1) metro y en calzadas de anchura igual o inferior a cuatro (4) metros se repondrá la capa de rodadura en toda la superficie de las mismas y en una longitud tal que se asegure un buen remate con el pavimento no afectado por las obras. Cuando la canalización discurra por la banda lateral de aparcamiento se podrá exigir el levantado y reposición de la capa de rodadura en toda su anchura.

En calzadas, el pavimento bituminoso se repondrá con mezcla bituminosa en caliente del tipo D-12, según artículo 542 del Pliego PG-3/75, de siete (7) centímetros de espesor y cuya anchura rebasará

como mínimo veinte (20) centímetros, por cada lado, la capa de hormigón hidráulico de base. En canalizaciones que discurran de forma sensiblemente paralela a la alineación de bordillo se repondrá íntegramente la capa de rodadura hasta llegar a aquél. En cruces de calzada el ancho mínimo a reponer será de un (1) metro. Las juntas entre el aglomerado asfáltico preexistente y el repuesto se sellarán con material de aplicación en caliente en aquellos casos en que los Servicios Técnicos Municipales lo consideren necesario.

En aceras se utilizarán losetas enteras de manera que no quede sin reponer ninguna pieza deteriorada por la obra.

Las marcas viales transversales, flechas, símbolos y pasos de peatones que resulten afectados total o parcialmente por las obras se repintarán íntegramente.

En ningún caso los plazos de reposición de capa de rodadura, tanto en aceras como en calzadas, podrá ser superior a setenta y dos (72) horas desde la terminación de la capa de hormigón base.

7. Arquetas. Las cámaras, registros y arquetas destinadas a alojar los servicios asociados a las canalizaciones de servicios, se construirán de acuerdo con las especificaciones y detalles de las normas técnicas de las Empresas Suministradoras.

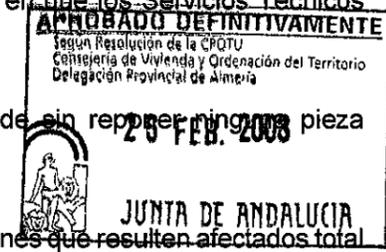
Las formas, características y dimensiones de los dispositivos de cubrimiento y cierre (tapas de registro, marcos y cercos) serán las señaladas en las normas técnicas de las Empresas concesionarias y cumplirán las condiciones fijadas en la Norma UNE-EN-124:95.- Dispositivos de cubrición y de cierre para zonas de circulación utilizadas por peatones y vehículos.

Los dispositivos de cubrimiento y cierre estarán fabricados con fundición de grafito esferoidal tipo EN-GJS-500-7 o EN-GJS-600-3 según Norma UNE-EN 1563.

Todas las tapas, cercos y marcos deberán ir marcados de forma clara y duradera de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9 de la Norma UNE-EN-124, con el indicativo del servicio público.

8. Reiteración de actuaciones. En las calles o tramos de calles donde una Empresa suministradora haya realizado durante un período de hasta 2 años actuaciones debidas a averías, el Ayuntamiento podrá exigir, cuando la distancia media entre actuaciones sea igual o inferior a quince (15) metros, la renovación del tramo de red afectado por aquellas, debiendo, en todos los casos, las Empresas actuantes reponer a su costa los pavimentos en la totalidad de la superficie de la calle o tramos de calles afectados.

9. Inspección municipal. Durante la realización de las obras, los Servicios Técnicos Municipales comprobará su forma de ejecución, tanto en lo referido a sus aspectos técnicos como de ocupación y señalización, a fin de que se adapten a las condiciones de la licencia, a lo dispuesto en esta Ordenanza y en la restante normativa que pudiera resultar aplicable, debiendo atender tanto el titular



de la licencia como las empresas ejecutoras de las obras, las instrucciones que reciban de los Servicios Técnicos Municipales.

10. Control de calidad. Las obras estarán sujetas al control de calidad, realizado por Laboratorio Homologado por la Junta de Andalucía, dando cuenta a los Servicios Técnicos Municipales, que dará su conforme para la continuidad de las obras.

11. Plazo de ejecución. El plazo de ejecución de las obras, cuyo cómputo se iniciará a partir del día indicado en la autorización para el inicio de las mismas, será el que conste en las condiciones de concesión de la licencia, siendo responsable el titular de la misma de que la empresa directamente ejecutora de la obra disponga de los medios, tanto humanos como materiales, necesarios para su cumplimiento.

Una vez iniciadas las obras, cualquier ampliación del plazo establecido deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, previa solicitud debidamente fundamentada del titular de la licencia.

Cuando por causas imprevistas no imputables al titular, sea necesaria la paralización temporal de los trabajos amparados por una licencia o autorización para ejecución de obras en la vía o espacio público municipal, el plazo de ejecución fijado se verá ampliado por un período de igual duración al de la suspensión producida.

12. Recepción de las obras. El titular de la licencia comunicará por escrito la finalización de la obra acompañada de la actualización, en planta y alzado, con mediciones referidas a puntos fijos, de la situación de todos y cada uno de los servicios de su propiedad que aparezcan durante la ejecución de la obra. Idéntica actuación se requerirá con el servicio que se instala al amparo de la licencia concedida.

Los Servicios Técnicos Municipales inspeccionarán las obras ejecutadas y requerirán, en su caso, la reparación de las deficiencias observadas. En el plazo de quince (15) naturales, el titular deberá iniciar las operaciones de subsanación, procediendo el Ayuntamiento, en caso contrario, a incautar la fianza depositada. El titular deberá comunicar por escrito la subsanación de las deficiencias notificadas.

13. Plazo de garantía de las obras. Toda obra ejecutada al amparo del presente Capítulo tendrá un plazo de garantía de un (1) año. Dicho plazo se contará a partir de la fecha de comunicación de la finalización de la obra o, en su caso, de reparación de deficiencias, siempre que hayan transcurrido quince (15) días naturales sin que el titular de la licencia haya recibido requerimiento alguno de los Servicios Técnicos Municipales para la subsanación de defectos en la obra. Los trabajos destinados a reparar los desperfectos aparecidos en las obras durante el período de garantía, deberán iniciarse en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas a contar desde la recepción de la notificación cursada al titular de la licencia por el Ayuntamiento, procediendo éste, en caso contrario, a su reparación mediante ejecución sustitutoria, siendo con cargo al titular de la licencia la totalidad de los

costes originados, que se cubrirán con la fianza depositada; si ésta fuera insuficiente, dicho titular deberá abonar la diferencia hasta cubrir el importe total de la reparación, todo ello con independencia de las sanciones a que hubiere lugar.

#### **10.A.5. Condiciones específicas de la red viaria. firmes y pavimentos. señalización**

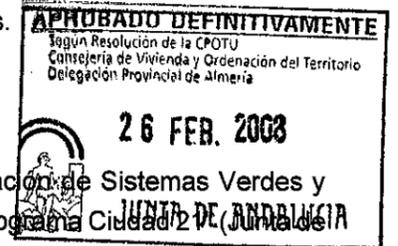
##### **10.A.5.1.- Red viaria. Generalidades**

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 se trata de una normativa exhaustiva y ha de estar abierta 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 Municipales.

##### **10.A.5.2.- Reglamentaciones y Normas**

Además de tenerse en cuenta los "Criterios de Base para la planificación de Sistemas Verdes y Sistemas Viarios Sostenibles en las Ciudades Andaluzas acogidas al Programa Ciudad Verde de Andalucía, Consejería de Medio Ambiente, 2004) será de aplicación en el diseño de la red vía viaria la siguiente normativa:

- Instrucción de Carreteras, 3.1I-C. Trazado, aprobada por la Orden del Ministerio de Fomento de 27 de Diciembre de 1999.
- Orden del Ministerio de Fomento de 16 de Diciembre de 1.997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.
- 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.
- Carreteras Urbanas. Recomendaciones para su planeamiento y proyecto, MOPU (1992).
- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano, MOPU (1995).
- Recomendaciones para el proyecto de intersecciones, MOPU (1997).
- Recomendaciones para el proyecto de enlaces, MOPU (1986).
- Recomendaciones sobre glorietas, MOPU (1989).



- Trayectorias de giro de vehículos a baja velocidad, MOPU (1988).
  - Instrucción de Carreteras, 6.1/IC, Secciones de Firme, aprobada por la Orden Circular 10/02 de la Dirección General de Carreteras del ministerio de Fomento de 30 de Septiembre de 2002.
  - Instrucción de Carreteras, 6.3-IC, Refuerzo de Firmes, aprobada por la Orden del MOPU de 26 de Marzo de 1980.
  - Recomendaciones para el Proyecto de las actuaciones de rehabilitación estructural de firmes con pavimento bituminoso, aprobada por la Orden Circular 323/97 T de la Dirección General de Carreteras del ministerio de Fomento de 24 de Febrero de 1997.
  - Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (O.C.1/99).
  - Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG3/75), aprobado por Orden del MOPU de 6 de Febrero de 1976.
- Y se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

#### 10.A.5.3.- Clasificación de la red viaria

De acuerdo con su relación con la movilidad se distinguen los siguientes clases de viales:

- Viales estructurantes (V1): son las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado que estructuran el territorio del término, conectando con la red viaria supramunicipal.
  - Vías distribuidoras: son las de acceso a las distintas zonas del término y barrios, cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el viario local hacia las vías de jerarquía superior.
- A los efectos de esta Ordenanza se distinguen dos tipos de vías distribuidoras:
- Vías distribuidoras en zonas residenciales (V2)
  - Vías distribuidoras en zonas industriales (V4)
  - Viales locales: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito. Deberán garantizar el estacionamiento.

A los efectos de esta Ordenanza se distinguen dos tipos de viales locales:

- Viales locales en zonas de viviendas plurifamiliares (V2)
- Viales locales en zonas de viviendas unifamiliares (V3)

- Viales locales o secundarios en zonas industriales (V5)
- En relación con estos tipos de vías para el tráfico motorizado, o con trazado independiente de ellas, se contempla la existencia de espacios exclusivos destinados al tránsito de bicicletas que se consideran, respectivamente, carril-bici o pista-bici.

#### 10.A.5.4.- Red viaria. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal

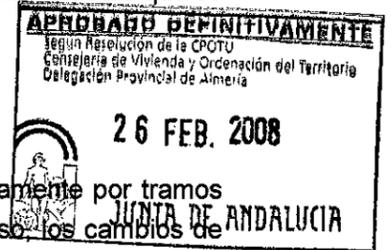
1. En general, en las vías urbanas, se diseñaran trazados compuestos básicamente por tramos rectos, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán, en su caso, los cambios de alineación evitándose así las curvas.
2. En los casos en que los cambios de alineaciones rectas no coincidan con intersecciones se proyectarán curvas circulares, no disponiéndose, salvo casos excepcionales, curvas de transición.
3. En el diseño de la red viaria se debe buscar la buena integración paisajística de la misma y la reducción del movimiento de tierras, animando a adaptar las vías a la topografía, debiendo el proyectista tratar de conjugar ambas exigencias.
4. Deberá ser objetivo del proyectista la reducción de las pendientes al mínimo, dentro de lo que una buena integración en la topografía permita en cada situación concreta.
5. En áreas residenciales las vías locales de acceso se adaptarán, preferentemente, al terreno natural, siendo obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%).
6. En vías locales de acceso el conjunto de parámetros geométricos de trazado tratarán de evitar velocidades superiores a los treinta kilómetros por hora (30 km/h). No podrán disponerse tramos rectos de calzadas de circulación, entre reductores de velocidad o intersecciones con pérdida obligada de prioridad, de longitud superior a los setenta y cinco (75) metros.

#### 7. Radios de giro: Se establecen los siguientes radios mínimos en curvas horizontales:

- Carril-bici 15-25 4-6,5
- V-3 30 30
- V-2 y V-5 40 50
- V-1 y V-4 50 85

#### TIPO DE VÍA VELOCIDAD DE DISEÑO (km/h) RADIO MÍNIMO (m)

8. Pendientes: Según el tipo de vía, las pendientes máximas recomendables serán las que a continuación se indican:  
Intersecciones - Recomendable: [3%



- Recomendable: 2%
- Admisible: hasta el 5% en distancias cortas (: [80 m.)
- Excepcionalmente: 7% en distancias muy cortas (: [40 m.)

#### Carril-bici

- Análogas a las anteriores
- Adaptación al terreno natural
- Movimientos de tierras elevados justifican valores mayores
- Excepcionalmente: 12 - 15%, tráfico restringido

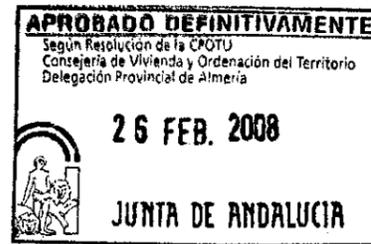
#### V-3

- Recomendable: 4%
- Admisible: hasta el 6 - 7%
- Excepcionalmente: 10% en distancias cortas

#### V-2 y V-5

- Recomendable: 4%
- Excepcionalmente: 7% en distancias cortas

#### V-1 y V-4



### TIPO DE VÍA PENDIENTES MÁXIMAS Y CONDICIONES

En cualquier tipo de vía la pendiente longitudinal en tramos largos no deberá ser inferior a cero con ochenta (0,80) o uno (1) por ciento, con objeto de facilitar el drenaje de los valles del viario. Estos planos relativamente horizontales serán lo más cortos posibles.

10. Curvas de transición vertical: En los cambios de pendiente será necesario introducir curvas de transición vertical con los siguientes parámetros mínimos:

30 150 100 30/20

40 300 200 40/25

50 750 600 50/30

#### LONGITUD MÍNIMA DEL

#### ACUERDO (m)

VELOCIDAD DE ÁNGULO CONVEXO ÁNGULO CÓNCAVO

DISEÑO (km/h)

11. Fondos de saco: Solo se permitirán en vías tipo (V3) Los radios mínimos en el bordillo exterior de los fondos de saco serán superiores a nueve (9) metros en áreas residenciales.

10.A.5.5.- Red viaria. Parámetros de diseño de la sección transversal

1. Condiciones de diseño y cálculo

a) En suelo urbano y urbanizable con ordenación detallada y pormenorizada en el que estén fijadas alineaciones de la red viaria, las secciones de viario serán las indicadas en el plano correspondiente del Plan General de Ordenación Urbanística.

b) En las unidades de ejecución y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado el instrumento de planeamiento de desarrollo urbanístico definirá el trazado y las características de la red viaria propia del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el PGOU, señalando las alineaciones, rasantes y sección transversal de cada tramo con la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto atravesado.

c) Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse, al menos:

La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.

Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.

La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.

El trazado de los servicios infraestructurales a disponer.

La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.

d) En el caso del carril-bici debe contemplarse la posibilidad de su segregación del tráfico motorizado mediante barreras rígidas, señalización, bordillos remontables, cambios de nivel, pavimentos diferenciados u otras medidas.

También se puede considerar su integración como espacio de coexistencia con el peatón debiéndose en este caso definir con claridad las prioridades y limitaciones de cada modo.

2. Calzada. Tráfico Rodado y Paso Peatonal.

a) La calzada es el espacio de la sección de la vía en el que tiene lugar la circulación de los vehículos, estando dividida en bandas longitudinales denominadas carriles.

b) Con el objeto de dotar de homogeneidad a la red viaria, se establecen las siguientes anchuras de carril, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo:

En zonas residenciales:

**TIPO DE VÍA ANCHURA MÍNIMA CUATRO METROS (m), para cada sentido de la Circulación.**



En zonas industriales, las anchuras mínimas de cada carril, serán de Cuatro metros.  
Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será igualmente de cuatro (4) metros.

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

d) El número de carriles en una vía será función básicamente de la capacidad con que se quiera dotar a la misma.

e) La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del dos por ciento (2%) hacia cada lado a partir del eje de la misma.

f) Los carriles-bici tendrán una anchura mínima de ciento ochenta (180) centímetros si son de un sentido y de doscientos cuarenta (240) centímetros si son de dos sentidos

g) Las calzadas afectas a paso Peatonal, tendrán un ancho mínimo de Cuatro Metros (4 m).

### 3. Aceras

a) Las aceras son las bandas longitudinales laterales elevadas respecto a la calzada y reservada para el tránsito de los peatones.

b) En el trazado y diseño de los itinerarios peatonales será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6 y siguientes del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

c) Se establece como anchura de acera en los nuevos tramos viarios del suelo urbanizable, o en los planeamientos de desarrollo, en suelo urbano, medida perpendicularmente desde el bordillo exterior en cualquier punto, la siguiente:

V-5 4,00

V-4 5,00

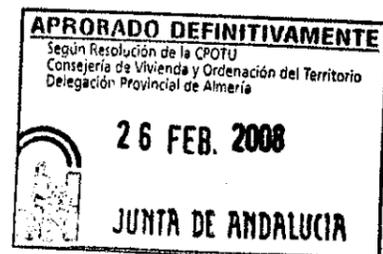
EN ZONAS INDUSTRIALES

V-3 2,00

V-2 4,50

V-1 4,50

EN ZONAS RESIDENCIALES



### TIPO DE VÍA ANCHURA MÍNIMA (m)

En las aceras de las vías tipo V-1, V-2, V-4 y V-5 se dispondrá de una banda con una anchura de un

(1,5) metro y medio en la que se absorberán las rampas de accesos a garajes con el objeto de que la acera quede con una pendiente transversal constante.

d) En aceras que pertenezcan a la red de itinerarios peatonales, la anchura mínima será de seis (6) metros.

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

f) Se recomienda evitar pendientes superiores al cinco por ciento (5%), siendo obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones, con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%), cuando la pendiente de la calzada supere el ocho por ciento (8%).

g) Cuando excepcionalmente en las aceras sea necesario disponer escalones, no se admitirán los constituidos por un único peldaño, y en cualquier caso constarán con rampa alternativa.

h) La acera se dispondrá una pendiente transversal mínima comprendida entre el uno (1) y el dos (2) por ciento, hacia el lado del bordillo.

i) Las aceras deberán ir siempre delimitadas con bordillos. Como norma general, los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de doce (12) centímetros, no recomendándose alturas superiores a catorce (14) centímetros, con un mínimo absoluto de diez (10) centímetros.

Se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada, en los pasos de peatones.

También podrán utilizarse bordillos montables en:

Las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada.

Recintos de templado de tráfico, cuando el enrasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

j) Los árboles situados en itinerarios peatonales 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 dos (2) por dos (2) centímetros.

### 4. Bandas de estacionamiento

a) Son bandas situadas junto a las aceras, en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos.



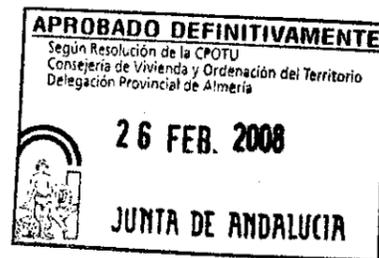
b) De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación con el bordillo, se distinguen tres tipos de bandas de aparcamiento:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
- En batería, cuando se disponen perpendicularmente al bordillo.
- Oblicuo, cuando el eje longitudinal del vehículo forma un ángulo entre cero (0) y noventa (90) grados sexagesimales con la línea del bordillo, normalmente de treinta (30), cuarenta y cinco (45) y sesenta (60) grados sexagesimales.

c) Se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosados a las aceras:

En ángulo 3,80 - 4,80 3,60 - 4,40  
En batería 5,00 4,50  
En línea 2,50 2,00

**ANCHURA MÍNIMA ZONAS  
RESIDENCIALES (m)**  
**ANCHURA MÍNIMA ZONAS  
INDUSTRIALES (m)**  
**TIPO DE BANDA**



Para determinar las anchuras de los carriles de acceso para bandas en batería y ángulo consultar la publicación Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano, Ministerio de Fomento.

d) Los aparcamientos para personas con movilidad reducida tendrán dimensiones de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros y quedarán señalizados con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

e) La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento se situará entre el dos (2) y dos con cinco (2,5) por ciento.

f) Las bandas de estacionamiento adosadas a la aceras se delimitarán mediante el avance de éstas sobre la calzada y deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando una distancia recomendable de diez (10) metros y mínima de seis (6) metros.

5. Anchura mínimas de la sección transversal

a) La anchura total de la sección transversal de las vías será el resultado de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: acera, calzada y aparcamientos, que la compongan.

b) Con independencia del resultado del cálculo anterior, la anchura mínima de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo en suelo urbano no será inferior a catorce (14) metros.

c) En calles peatonales, de tráfico restringido o en calles interiores dentro de un conjunto de edificaciones en una parcela, correspondientes a urbanizaciones de nuevo desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles con anchura mínima de seis (6) metros.

Estas calles podrán tener dos disposiciones:

- Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.
- Con acerado de uno con cincuenta (1,50) metros a ambos lados, carril circulatorio de tres (3) metros de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en línea, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de las áreas residenciales inmediatas, además de los de reparto y servicios públicos.

Este tipo de calle con anchura mínima de seis (6) metros se podrá hacer en todo caso en zonas de uso vivienda unifamiliar, debiendo justificarse de forma expresa.

10.A.5.6.- Red viaria. Intersecciones

1. Criterios generales de diseño

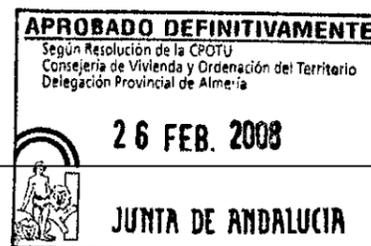
a) Se denomina intersección al área en que dos más vías se encuentran o se cruzan y al conjunto de plataformas y acondicionamientos que pueden ser necesarios para el desarrollo de todos los movimientos posibles o permitidos de vehículos y peatones.

b) La localización de intersecciones se establecerá de forma justificada, atendiendo al tipo de itinerario o nivel jerárquico de las vías confluentes, que puede recomendar mantener una distancia mínima entre intersecciones, y a objetivos de reducción de la velocidad y la intensidad en las vías confluentes, que pueden animar a establecer unas distancias máximas entre intersecciones, para que actúen directamente como instrumentos de templado de tráfico.

c) Con objeto de mejorar su seguridad, el diseño de las intersecciones debe favorecer su fácil comprensión por conductores y peatones, utilizando formas sencillas y dotando de coherencia al conjunto de sus elementos.



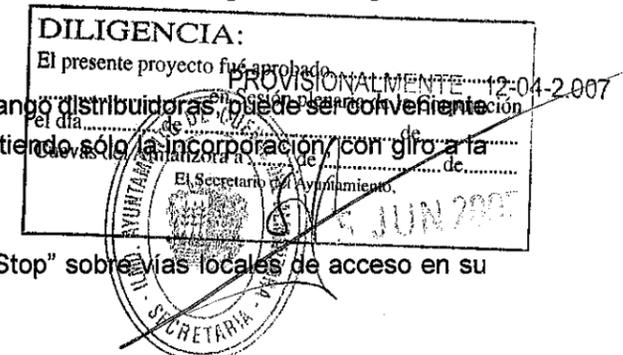
- d) Se tratará de reducir la complejidad de las intersecciones descomponiendo las operaciones, separando espacialmente los conflictos, identificando claramente los puntos en que estos pueden producirse e, incluso, imposibilitando los movimientos indeseables.
- e) En todas las intersecciones urbanas, se debe estudiar la ubicación de pasos de peatones, señalizados y acondicionadas para personas con movilidad reducida.
- f) Se tratará de sustituir, en lo posible, cruces de trayectorias por incorporaciones con ángulos reducidos. No obstante, cuando las trayectorias de los vehículos deban obligatoriamente cruzarse, el ángulo será preferentemente recto o lo más próximo a éste, con el objeto de reducir la longitud del cruce.
- g) La disposición de la intersección, así como su acondicionamiento, debe garantizar la visibilidad de parada en todos los ramales de acceso.
- h) La mayor complejidad que implica su previsión puede hacer conveniente prohibir los giros a la izquierda en algunas intersecciones de un itinerario y concentrarlos en otras, especialmente diseñadas para ello.
- i) Los ramales que pierdan la prioridad en cualquier tipo de intersección deberán disponer de una plataforma lo más horizontal posible, contigua a la línea de entrada en la intersección, como área de espera para atravesarla. La longitud de esta plataforma de espera será función de las colas previsibles según el adecuado estudio previo.
- j) En todas las intersecciones del viario principal, se prestará especial atención a la señalización informativa sobre destinos.
- k) Todas las intersecciones contarán con el drenaje adecuado, tanto en superficie, como subterráneo, para evitar la formación de charcos y bolsas de agua.
2. Intersecciones convencionales a nivel
- a) Son las que solucionan a nivel el encuentro o cruce de vías sin regulación semafórica o circulación circular.
- b) Para el diseño de intersecciones convencionales a nivel, en todo no contemplado en la presente Ordenanza, se atenderá a las Recomendaciones para el proyecto de intersecciones, MOPU (1987).
- c) Se establecen los siguientes radios mínimos de giro en bordillos de intersecciones, según el rango de vías (suelo urbano y urbanizable), serán los establecidos en el siguiente cuadro:
- |               |              |       |
|---------------|--------------|-------|
| V-3           | 4,00 a 6,00  | 3,00  |
| V-2           | 8,00 a 10,00 | 6,00  |
| V-1, V-4, V-5 | 15,00        | 10,00 |



#### TIPO DE ENCUENTROS RADIO RECOMENDADO (m) RADIO MÍNIMO (m)

En áreas rurales (suelos no urbanizables y urbanizables sin desarrollar), el radio mínimo en todas las intersecciones será de quince (15) metros.

- d) En todas las intersecciones en que puedan utilizarse como refugio de peatones, las isletas se construirán con una anchura mínima de uno con cincuenta (1,50) metros y se dotarán de bordillos elevados de protección o barrera.
- e) En áreas urbanas solo se permitirán intersecciones sin canalizar entre vías locales de acceso.
- f) En áreas urbanas, no se recomienda, en general, el empleo de isletas canalizadoras en intersecciones, salvo cuando su objetivo sea proteger el paso de peatones o constituyan la prolongación de las medianas o bulevares de las vías confluentes.
- g) En áreas urbanas, se recomienda intersecciones en "T" o en "cruz" por su mejor adaptación a la trama urbana y mayor facilidad de travesía. En caso de intersecciones con "stop", éstas se diseñarán preferentemente en ángulo recto y nunca con ángulos inferiores a sesenta grados sexagesimales (60°).
- h) En el encuentro de vías locales de acceso con vías de rango distribuidoras, puede ser conveniente suprimir la travesía de la vía principal por la local, permitiendo sólo la incorporación con giro a la derecha, del tráfico local.
- i) Se recomienda la señalización de "Ceda el Paso" o "Stop" sobre vías locales de acceso en su intersección con vías distribuidoras.
- j) En intersecciones entre vías locales de acceso, se recomienda la colocación de señalización de "Stop" en todos los ramales de acceso.
- k) No deben superarse en los ramales pendientes superiores al tres por ciento (3%), salvo condiciones excepcionales, en las que se podrán llegar a un seis por ciento (6%).



#### 3. Intersecciones giratorias o glorietas

- a) Son aquellas intersecciones que se basan en la circulación de todos los vehículos por una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías, que discurre en torno a un islote central y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan por la calzada anular.
- b) Para el diseño de intersecciones giratorias o glorietas, en todo no contemplado en la presente Ordenanza, será de aplicación lo dispuesto en las Recomendaciones sobre glorietas, MOPU (1989).
- c) Se recomiendan islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre tres cuartos (3/4) y uno (1), y diámetros comprendidos entre los quince (15) y los treinta (30) metros.



La señalización incluirá; bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de cincuenta (50) centímetros, y señal previa P-20, "Peligro, paso para peatones" en puntos de mala visibilidad.

#### 10.A.5.7.- Firmes y pavimentos

##### 1. Criterios generales

a) El firme es la estructura situada sobre el terreno cuya finalidad es transmitir las acciones y tensiones del uso normal de la vía a la explanada, en condiciones adecuadas de deformación, y proporcionar una superficie duradera y funcional a las actividades que soporta el viario. Está constituido por una o varias capas de distintos materiales, que complementan las propiedades del terreno natural.

Se entiende por pavimento la capa superior del firme del conjunto de los elementos que componen el suelo de la vía pública, es decir, las calzadas, aceras, bandas de aparcamiento, bulevares, etc.

b) El pavimento deberá contribuir a hacer legible y facilitar la comprensión de la distribución funcional del espacio de la vía pública, mejorando con ello la percepción por los usuarios y su seguridad, por lo que puede ser conveniente diferenciar mediante ritmos, colores, materiales o texturas cada una de los elementos de la vía pública.

El uso de pavimentos diversos deberá permitir el reconocimiento de los distintos elementos funcionales de la vía pública a las personas invidentes y, en general facilitar el tránsito de todas las personas, muy especialmente las discapacitadas.

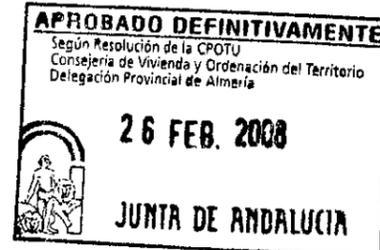
c) En general, se recomienda no conceder un protagonismo excesivo a los pavimentos desde un punto de vista estético frente al resto de elementos urbanos, por lo que se tenderá a mantenerlos como un fondo neutro, sobre el que pueda destacar la edificación, la vegetación, los elementos ornamentales o incluso los usuarios.

En cualquier caso, se considera imprescindible su coordinación estética con la arquitectura y el resto del acondicionamiento del espacio vial en colores, diseño, grano, texturas, etc.

d) En la elección del tipo del pavimento deberán tenerse en cuenta las cotas de la edificación o instalaciones circundantes, con el objeto de lograr una adecuada articulación formal.

Según el uso proyectado, se atenderá especialmente al mantenimiento del pavimento y a su comportamiento frente a sustancias tales como aceites de automóvil, chicles, suciedad, etc.

En la reposición parcial o puntual de pavimentos de la vía pública, se utilizarán pavimentos de las mismas características (valoración, calidad, tamaño, disposición, etc.) que los existentes.



En la pavimentación de viales en el ámbito del casco histórico se tendrá en consideración los tipos existentes en sus proximidades y el Proyecto de pavimentación se adaptará a la misma tipología.

e) Para la elección del tipo de pavimento en sectores de nueva construcción y la definición de las secciones y espesores de las capas de los firmes, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- Calzadas: pavimentos de mezclas bituminosas en caliente, sobre bases granulares, excepcionalmente podrán utilizarse bases tratadas con cal o cemento.
- Aceras: pavimentos de baldosa de terrazo, baldosas de hormigón, losetas y losas de hormigón y piedra natural, adoquinados.
- En bandas de protección de la calzada, pueden utilizarse pavimentos terrizos, ajardinamientos, etc.
- Sendas peatonales y áreas estanciales: pavimentos de losas prefabricadas de hormigón, losas de piedra natural, pavimento asfáltico, adoquines de hormigón o de piedra natural, etc.
- Aparcamientos: en bandas de aparcamiento de vehículos ligeros adosados a las calzadas se utilizará la misma pavimentación que en éstas. No obstante, podrán proyectarse pavimentos en colores oscuros de tipo continuos de hormigón, enlosados de hormigón y adoquinados.

f) En aparcamientos de vehículos pesados, los pavimentos se proyectarán de hormigón y adoquinados.

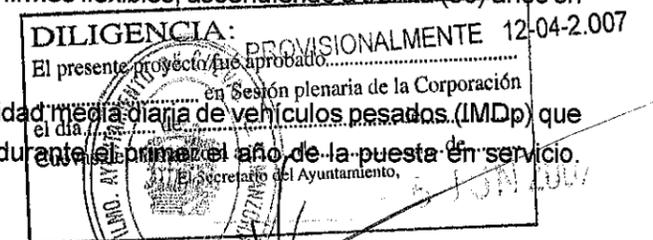
Las variaciones de los distintos tipos de firmes y pavimentos que se consultarán previamente con los Servicios Técnicos Municipales.

##### 2. Dimensionamiento de secciones de firmes en sectores de nueva construcción

a) El dimensionamiento de la sección estructural de un firme es función básicamente de las cargas que deberá soportar durante el periodo que se considera como vida útil del firme, por otra parte dependerá de la calidad o capacidad portante de la explanada en tierras o superficie que soporta el firme y finalmente dependerá también de los materiales escogidos para su construcción, tanto en relación con el pavimento, como con la capa de base.

b) Por la dificultad de ejecución de posteriores capas de refuerzo, se considerará un periodo de servicio de veinte (20) años para las secciones de firmes flexibles, ascendiendo a treinta (30) años en firmes rígidos.

c) La estructura del firme será función de la intensidad media diaria de vehículos pesados (IMDp) que se prevea que circularán por la vía proyectada durante el primer año de la puesta en servicio. (Circulación en un sentido).



Por otra parte hay que tener en cuenta que en el caso de pavimentos urbanos en zonas de nueva urbanización, el periodo de solicitud mas importante corresponde al año de puesta en servicio, que coincide aproximadamente con la fase de edificación de los espacios parcelados.

Salvo que el Estudio de Trafico, justificase unos aforos de intensidades y proporción de vehículos pesados superiores a los que a continuación se detallan, se pueden considerar las siguientes intensidades medias diarias de vehículos pesados para cada una de las categorías de vías consideradas y en el año de la puesta en servicio:

V-4 100 > IMDp m50 T32

V-3 50 > IMDp m 25 T41

V-2 200 > IMDp m 100 T31

V-1 IMDp m200 T2

#### TIPO DE VÍA IMDp CATEGORÍA DE TRAFICO PESADO

d) Una de las misiones de la sección estructural del firme es repartir las cargas del trafico para que éstas puedan ser soportadas por la explanada. Por el motivo anterior, el espesor de todo el paquete del firme y la disposición de su sección estructural, dependerá de la capacidad portante de la explanada.

Se ha considerado los tres tipos diferentes de explanadas señaladas en la Instrucción 6.1-I.C, determinadas según el módulo de compresibilidad en el segundo ciclo de la carga (EV2), obtenido de acuerdo con la Norma NLT-357.

Ensayo de carga con placa.

Los procedimientos para la definición y, en su caso la formación de la explanada de las distintas categorías de explanada se recogen en la Figura 1 de la citada Instrucción, dependiendo del tipo de suelo de la explanación o de la obra subyacente, y de las características y espesores de los materiales disponibles según se definen en el artículo 330 del PG-3/75.

Con carácter general, se recomienda al proyectista la formación de explanadas tipo E2 y E3, con aportación de suelos seleccionados con CBR m 20 e IP  $\geq$  0.

El dimensionamiento de las secciones del firme de calzada se podrá realizar por cualquiera de los siguientes procedimientos:

Método empírico; preconizado por la Instrucción de Carreteras, 6.1/IC, Secciones de Firme, aprobada por la Orden Circular 10/02 de la Dirección General de Carreteras del ministerio de Fomento de 30 de Septiembre de 2002.

Justificándose y seleccionándose, en cada caso concreto, entre las posibles soluciones del Catalogo de Secciones de Firme, la más adecuada técnica y económicamente.

Modelo matemático; preconizado por Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y

Transportes de la Junta de Andalucía (O.C.1/99) y su aplicación mediante el programa informático ICAFIR.

f) Para el dimensionamiento de las secciones estructurales de firmes con pavimentos de adoquines de hormigón se podrá utilizar el método descrito en el Manual de pavimentos de adoquines de hormigón del Instituto Español del Cemento y sus Aplicaciones (IECA).

En todo caso la base de la estructura del firme será de hormigón en masa con un espesor mínimo de quince (15) centímetros.

g) En el dimensionamiento de las secciones de firmes en aceras se podrá utilizar el método descrito en la Guía del Terrazo, auspiciada por el Instituto Español del Cemento y sus Aplicaciones (IECA).

En cualquier caso la base del firme del acerado será del tipo rígido, constituida por una capa de hormigón en masa con un espesor mínimo de quince (15) centímetros.

#### 3. Materiales para las secciones de firme

Los materiales a utilizar en la construcción de las explanadas y secciones del firme cumplirán las prescripciones técnicas establecidas en el artículo 6.2 de la Instrucción 6.1/IC y las siguientes especificaciones complementarias:

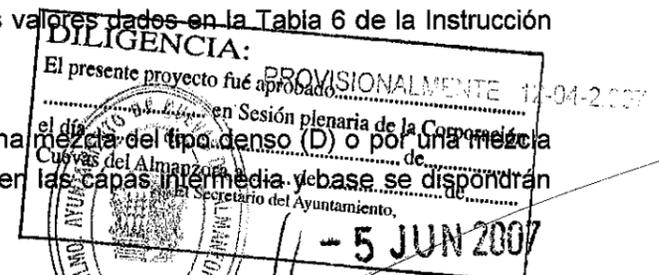
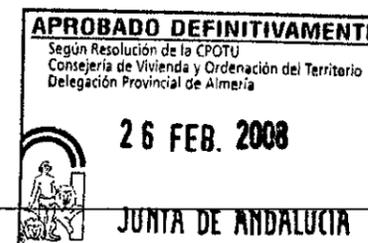
a) Materiales para explanadas: cumplirán las prescripciones técnicas señaladas en los artículos 330, 512 y 610 del PG-3/75 y las prescripciones complementarias establecidas en la Tabla 4 de la Instrucción 6.1/IC.

b) Pavimentos de mezclas bituminosas: para todas las categorías de trafico se emplearán exclusivamente mezclas bituminosas en caliente según artículo 542 y 543 del Pliego PG-3/75.

La elección del tipo de betún asfáltico, así como la fijación de la relación ponderal entre su dosificación y la del polvo mineral, se realizará para una zona térmica estival cálida.

El espesor total mínimo del pavimento no será inferior a ocho (8) centímetros, dividido en dos capas. El espesor de cada capa vendrá determinada por los valores dados en la Tabla 6 de la Instrucción 6.1/IC.

La capa de rodadura podrá estar constituida por una mezcla del tipo denso (D) o por una mezcla bituminosa discontinua en caliente de tipo M o F, en las capas intermedia y base se dispondrán mezclas del tipo semidensa (S) o densa (D).



c) Pavimento de hormigón: son losas de espesor superior a 15 centímetros; se construirán "in situ" mediante extendido y vibrado del hormigón y ejecución de juntas de construcción o serradas, según artículo 550 del PG-3/75 e Instrucción EHE, con las siguientes prescripciones particulares:

- Los áridos que se utilicen para la fabricación del hormigón, tendrán un coeficiente de desgaste de los Ángeles inferior a treinta (30). Su tamaño máximo será de quince milímetros (15 mm).
- La masa unitaria del total de partículas cernidas por el tamiz 0,160 milímetros de la UNE-EN 933, incluyendo el cemento, no será mayor de cuatrocientos cincuenta kilogramos por metro cúbico (450 kg/m<sup>3</sup>) de hormigón fresco.
- En la fabricación del hormigón se utilizará cemento del tipo CEM IV/A-42,5.
- La resistencia característica a compresión simple será superior a 25 MPa.
- Relación agua/cemento inferior a 0,50 y un contenido de cemento superior a 300 kg/m<sup>3</sup>.
- La consistencia del hormigón será plástica, con asiento en el cono de Abrams comprendido entre tres y cinco (3 y 5) centímetros.
- El curado del pavimento de hormigón se realizará mediante aplicación de un producto filmógeno, con dosificación mínima de 250 gr/m<sup>2</sup>.
- Las juntas podrán ser de construcción (encofradas) o serradas. La distancia entre juntas será inferior a veinte veces el grosor. En caso de losas rectangulares la relación de longitudes será inferior a 2:1. Tampoco se dispondrán ángulos interiores de losas, inferiores a sesenta grados sexagesimales (60°).
- Si la junta está serrada, se efectuará la operación de serrado entre seis y veinticuatro horas después de colocado el hormigón en obra. La profundidad del serrado estará comprendida entre 1/4 y 1/3 del grosor de la losa.

d) Pavimentos de piezas de hormigón: son los ejecutados con adoquines colocados sobre arena y base de hormigón hidráulico, según la Norma NTE-RSR/1984. Revestimientos de suelos y escaleras. Piezas Rígidas. Las formas y dimensiones, características de aspecto, textura y color y las propiedades físicas y mecánicas así como los métodos de ensayo se ajustarán a las prescripciones señaladas en la norma UNE 127.015.- Adoquines prefabricados de hormigón, las características de la arena de nivelación y de sellado se ajustarán a lo descrito en el Manual de pavimentos de adoquines de hormigón del Instituto Español del Cemento y sus Aplicaciones (IECA).

e) Pavimentos de baldosas: son los ejecutados con baldosas de terrazo, baldosa de hormigón y loseta de hormigón sobre una base de hormigón en masa, según la Norma NTE-RSR/1984. Revestimientos de suelos y escaleras. Piezas Rígidas.

Las baldosas de terrazo en cuanto características de composición, acabado, aspecto, geométricas, físicas y mecánicas cumplirán las condiciones exigidas en la Norma UNE 127.021. Baldosas de terrazo. Uso exterior.

Las baldosas y losetas de hormigón en cuanto características de composición, acabado, aspecto, geométricas, físicas y mecánicas cumplirán las condiciones exigidas en las Normas UNE 127.022. Baldosas de Hormigón y UNE 127.023.

Losetas de hormigón.

Las características de los morteros de agarre y apoyo se ajustarán a lo descrito en el Guía del Terrazo.

Y se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

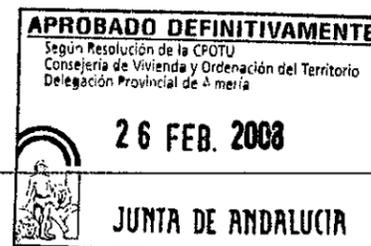
f) Zahorra artificial: es el material granular formado por áridos total o parcialmente machacados, en el que la granulometría del conjunto de los elementos que la componen es de tipo continuo, según artículo 510 del Pliego PG-3/75.

g) Bases de hormigón: son las ejecutadas con una capa de hormigón hidráulico en masa, compactado mediante vibrado y cuya superficie superior, recibirá un revestimiento de acabado, cumplirá las prescripciones técnicas generales establecidas en la Instrucción EHE, con las siguientes especificaciones particulares:

- Los áridos que se utilicen para la fabricación del hormigón, tendrán un coeficiente de desgaste de los Ángeles inferior a treinta y cinco (35). Su tamaño máximo será de quince (15) milímetros.
- En la fabricación del hormigón se utilizará cemento del tipo CEM I y II.
- La resistencia característica a compresión simple será superior a 15 MPa.
- Relación agua/cemento inferior a cero con sesenta (0,60) y un contenido de cemento superior a 200 kg/m<sup>3</sup>.
- La consistencia del hormigón será plástica, con asiento en el cono de Abrams comprendido entre tres y cinco (3 y 5) centímetros.
- El curado del pavimento de hormigón se realizará mediante aplicación de un producto filmógeno, con dosificación mínima de 250 gr/m<sup>2</sup>.
- Las juntas podrán ser de construcción (encofradas) o serradas. La distancia entre juntas será inferior a cinco (5) metros.
- Si la junta está serrada, se efectuará la operación de serrado entre seis y veinticuatro horas después de colocado el hormigón en obra. La profundidad del serrado estará comprendida entre un cuarto (1/4) y un tercio (1/3) del grosor de la losa.

h) Riego de imprimación: consiste en la aplicación de un ligante hidrocarbonado sobre una capa granular, previamente a la colocación sobre ésta de una capa o tratamiento bituminoso según artículo 530 del Pliego PG-3/75, con una dotación mínima de betún residual de 0,50 kg/m<sup>2</sup>.

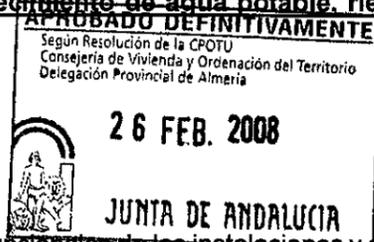
i) Riego de adherencia: consiste en la aplicación a aplicación de un ligante hidrocarbonado sobre una







**10.A.6.- Condiciones específicas de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes**



**10.A.6.1.- Generalidades**

1. Se incluyen en este Capítulo las características técnicas y funcionales de las instalaciones y de los elementos básicos y más comunes que componen las redes de distribución de agua potable desde la toma en un depósito o redes de distribución de la Empresa Distribuidora hasta las acometidas a los centros de consumo.

2. Para las restantes obras fundamentales de captación, aducciones, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un Proyecto de Urbanización, se seguirá la normativa y directrices que fijen los Servicios Técnicos Municipales.

**10.A.6.2.- Reglamentaciones y normas**

Las redes de distribución, riego e hidrantes deberán proyectarse y construirse de acuerdo con la normativa vigente, normas y prescripciones técnicas del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora y en especial:

- Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones, D.G.O.H. del MOPU, Diciembre de 1977.
- Orden de 28 de Julio de 1974, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas (PGTA-74).
- Norma Tecnológica de Edificación NTEIFA/1976. Instalaciones de Fontanería. Abastecimiento.
- Norma Tecnológica de Edificación NTEIFR/1974. Instalaciones de Fontanería. Riego.
- Norma Tecnológica de la Edificación NTEIPF/1974. Instalaciones de Protección. Contra el Fuego.
- Real Decreto 2177/1996, de 4 de Octubre, por la que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96. Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.
- Orden 9 de Diciembre de 1.975, por la que se aprueban las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.
- Decreto 120/1991, de 11 de Junio de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de Febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Ordenanzas Municipales del Servicio Municipal de Abastecimiento y Saneamiento Domiciliario.
- Normas Técnicas del Servicio Municipal de Abastecimiento y Saneamiento Domiciliario.

Y se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

**10.A.6.3.- Condiciones generales para el diseño y dimensionado de las redes**

1. El proyecto de las de las redes de distribución de las redes de abastecimiento de agua potable se redactará conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento facilitado por los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta las previsiones y determinaciones establecidas en el correspondiente instrumento de planeamiento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se deberá aportar, como documentación aneja a la Memoria del Proyecto de Urbanización, un informe en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas de abastecimiento de aguas suscrito por los Servicios Técnicos Municipales.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 140/2003, de 7 de Febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, se deberá aportar informe sanitario de las instalaciones proyectadas de abastecimiento de agua emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía.

**10.A.6.4.- Caudales de consumo**

Los caudales de consumo se calcularán considerando las dotaciones y los coeficientes punta de consumo.

**1. Dotaciones**

Las dotaciones de consumo se pueden calcular estimando el consumo medio de la zona que va ser abastecida o bien mediante las dotaciones de todos los usos que se prevé que se van a consumir.

a) Las dotaciones medias para urbanizaciones y polígonos industriales son las que se reflejan en la Tabla 6.1. Para ello se ha considerado el consumo medio domestico, industrial, del servicio municipal y fugas.

Para los núcleos mixtos donde figuren varios de los grupos indicados se deberá considerar la media ponderada de los consumos medios correspondientes.

**TABLA 6.1**

10-3	3,00
TERCIARIO (l/s x m2 edificado)	0,20 - 0,50 3,00
INDUSTRIAL (l/s x ha.)	- Viviendas plurifamiliares: 1,00 2,50
> 1.000	2,50 2,50
500 < S	[1.000 2,00 2,50
200 < S	[ 500 1,50 2,50



S [ 200 1,00 2,50

Superficie de parcela S (m2)

- Viviendas unifamiliares:

RESIDENCIAL (m3/viv. x día)

### USO Y TIPOLOGÍA DOTACIÓN COEFICIENTE PUNTA

b) Cuando las dotaciones medias se calculen por las dotaciones de todos los usos, se podrán utilizar los valores que figuran en la Tabla 6.2.

#### TABLA 6.2

Boca de incendio 280 mm. 500 l/minuto

Boca de incendio 2100 mm. 1.000 l/minuto

Instalaciones oficiales 1,50 l/habitante x día

Almacenes, tiendas y locales comerciales 2 l/habitante x día

Bares y espectáculos 1,50 l/habitante x día

Piscinas, baños y servicios públicos 2 l/habitante x día

Lavado de coches 200 l/ud. x día

Mercados 700 l/puesto x día

Mataderos 500 l/cabeza x día

Oficinas 30 l/m2 x día

Escuelas 125 l/alumno x día

Hospitales 1.000 l/cama x día

Hoteles 500 l/cama x día

Riego de jardines 6 l/m2 x día

Limpieza de patios 2 l/m2 x día

Limpieza de alcantarillas 25 l/m x día

Limpieza de mercados 6 l/m2 x día

Limpieza de calles 1,50 l/m2 x día

#### TIPO DE CONSUMO DOTACIÓN

#### 2. Coeficientes punta

El caudal instantáneo de cálculo se obtendrá multiplicando el caudal medio instantáneo obtenido por un coeficiente punta de consumo que figura en la Tabla 6.1 antes citada y que se ha obtenido teniendo en cuenta, de forma ponderada, las variaciones de consumo diario, semanal y estacional.

#### 10.A.6.5.- Red de abastecimiento y distribución. Criterios de diseño

##### 1. Punto de toma

a) El punto de toma de la red de distribución, y en su caso de la conducción de alimentación, será fijado por los Servicios Técnicos Municipales.

b) A los efectos anteriores se acompañará al Proyecto de Urbanización un certificado o carta de condiciones de los Servicios Técnicos Municipales garantizando el caudal y presión disponible en el punto de toma una vez derivado aquel.

#### 2. Conducción de alimentación

a) Conduce el agua desde el punto de toma hasta la red de distribución.

b) El trazado de la conducción discurrirá por espacios públicos no edificables.

c) Seguirá un trazado regular formado por alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad uniforme, con las variaciones precisas para evitar irregularidades, sobre todo puntos altos, evitando profundidades que impida la reparación con medios normales.

d) En aquellos puntos en los que se prevea la posibilidad de derivar una tubería para abastecer un futura red de distribución, se dejará instalada un pieza en T con diámetro de salida suficiente.

e) La tubería de alimentación no podrá alcanzar la línea piezométrica en ningún punto de su trazado.

f) Se instalarán desagües en todos los puntos bajos, asimismo se instalarán dispositivos de purga en todos los puntos altos relativos de cada tramo e inmediatamente antes de cada válvula de corte.

g) El Proyecto de Urbanización deberá disponer de una planta y perfil longitudinal de la conducción.

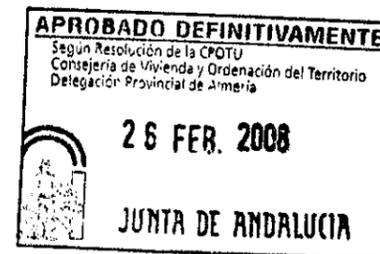
#### 3. Red de distribución

a) Las redes de distribución serán malladas en lo posible. Únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco, será permitido instalar una red en forma de árbol.

b) La red se desarrollará siguiendo el trazado de los itinerarios peatonales y, en su caso, necesariamente por espacios públicos no edificables, mediante tramos lo más rectos posibles. La máxima curvatura, sin empleo de piezas especiales, será la que permita el juego de las juntas.

c) La profundidad 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, las tuberías se dispondrá en aceras a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros y de un (1) metro en el resto de los casos, medida desde la generatriz superior del conducto hasta la rasante del vial.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones.



d) La red de distribución se dividirá en sectores y el tamaño máximo de los mismos quedará limitado por los siguientes conceptos:

- No constará de más de dos mallas o de mil (1.000) metros de tubería.
- La extensión superficial que encierre no superará las dos (2) hectáreas.

e) Las válvulas de corte que definan los sectores se instalarán próximas a las derivaciones, y en los puntos bajos relativos de cada uno de ellos se instalarán desagües acometidos a la red de alcantarillado.

f) En los cruces de tuberías no se permitirá la instalación de accesorios de cruz y se realizarán siempre mediante piezas en T de modo que forme el tramo recto la tubería de mayor diámetro.

g) Los diámetros de los accesorios en T, siempre que existan comercialmente, se corresponderán con los de las tuberías que unen, de forma que no sea necesario intercalar reducciones.

h) Las tuberías de abastecimiento de agua potable discurren siempre a superior cota a las de alcantarillado.

i) Las separaciones mínimas, medidas entre generatrices exteriores en ambas conducciones, entre las tuberías de agua potable y los conductos de los demás servicios serán las fijadas en la Tabla 4.3:

TABLA 6.3

-Acometidas 30 30

-Redes 20 20

GAS

TELEFONÍA 30 30

ELECTRICIDAD EN BAJA 20 20

ELECTRICIDAD EN ALTA 30 30

ALCANTARILLADO 60 50

SERVICIO SEPARACIÓN PARALELISMO (cm) SEPARACIÓN CRUCE (cm)

Cuando no sea posible mantener estas distancias mínimas de separación, será necesario disponer protecciones especiales aprobadas por la entidad suministradora correspondiente.

j) En las redes de distribución no se podrán instalar tuberías de menos de cien (100) milímetros de diámetro, excepto en suelos urbanos consolidados en los que el diámetro mínimo podrá ser de ochenta (80) milímetros. Asimismo, las tuberías que abastezcan a instalaciones que requieran una especial protección contra incendios serán como mínimo de ciento cincuenta (150) milímetros de diámetro.

k) Se recomienda que, en condiciones normales de funcionamiento, la presión en la red no supere los 0,60 MPa. La presión mínima no será inferior a 0,30 Mpa ni al 75% de la presión estática.

l) Cuando las condiciones topográficas impidan el cumplimiento del límite superior antes indicado, se dividirá la red de distribución en pisos independientes unidos mediante válvulas reductoras de presión, o separados por válvulas de corte.

m) Se procurará que la velocidad máxima del agua en las tuberías, no supere, en m/seg, el valor obtenido de la fórmula:

$$V = [2,10 \times (2 + 0,20)]^{1/2} - 0,60$$

Donde el diámetro 2 se expresa en decímetros.

#### 4. Hidrantes y bocas de riego

a) Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y separación máxima de cincuenta metros, conectándose a la red mediante una conducción por cada boca provista de una llave de corte.

b) Los hidrantes se dispondrán preferentemente en intersecciones de calles y lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medidos por espacios públicos no sea mayor de doscientos (200) metros.

#### 5. Riego de zonas verdes

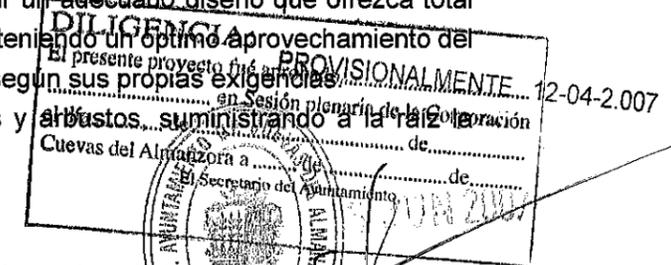
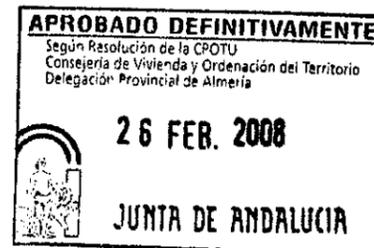
a) La red de riego de las áreas verdes deberá ser independiente de la red de agua sanitaria. El material de las tuberías será de fundición dúctil para diámetros iguales o superiores a sesenta (60) milímetros y polietileno de alta densidad para diámetros inferiores a sesenta (60) milímetros.

b) Se construirá una arqueta en la conexión de la red de riego a la red de distribución, diseñada de acuerdo con las Normas Técnicas del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, y albergará las válvulas de limitación de presión, corte, limitadora de caudal, así como el contador y la válvula de retención.

c) El sistema de riego deberá automatizarse para permitir un adecuado diseño que ofrezca total cobertura a regar y de las forma más uniforme posible, obteniendo un óptimo aprovechamiento del agua y adecuado mantenimiento de las distintas plantas según sus propias exigencias. Deberán utilizarse "inundadores" para zonas de arboles y arbustos, suministrando a la raíz la cantidad de agua justa en un tiempo mínimo.

#### 6. Condiciones de cálculo

a) Se podrá utilizar cualquier fórmula de cálculo sancionada por la práctica.



b) Los puntos de conexión a la red de cálculo y las presiones serán fijadas por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Los consumos irán asignados a las acometidas, o a los nudos o ramales externos de la red, permitiéndose en áreas pequeñas una distribución aproximada de éstos.

d) Las hipótesis de consumo serán como mínimo las siguientes:

- Consumo cero.
- Consumo punta.
- Consumo punta con dos hidrantes de 100 2 milímetros en funcionamiento.

A estas hipótesis se les impondrá las siguientes condiciones:

- Hipótesis 1.- Presión máxima en cualquier punto de la red, 0,60 MPa.
- Hipótesis 2.- Presión mínima en cualquier punto de la red, 0,30 MPa.
- Hipótesis 3.- Presión mínima en cualquier punto de la red, 0,15 MPa.

En todas las hipótesis, la presión en cualquier punto de la red no descenderá por debajo del 75% de la presión estática en dicho punto.

e) Asimismo, en todas las hipótesis se ha de considerar todo el entorno con su posible desarrollo de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística.

f) La representación de salida de los resultados será gráfica y literal. Debiéndose acompañar un plano con los nudos y tramos numerados.

g) Cada nudo deberá contener los siguientes valores:

- Consumo
- Presión

h) Cada tramo deberá contener los valores:

- Caudal
- Velocidad del agua
- Pérdida de presión entre nudos

#### 10.A.6.6.- Acometidas

##### 1. Generalidades

a) Se define como acometida el elemento que une la red de distribución con la instalación interior del abonado.

b) Las acometidas deberán cumplir lo dispuesto en el Título 1º de la Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, aprobadas por Orden Ministerial de 9 de Diciembre de 1.975.

c) Todas las instalaciones independientes abastecidas por la red de distribución se suministrarán mediante una sola acometida.

d) En cuanto situación y distancias de las acometidas con respecto a los demás servicios se estará a lo dispuesto en los artículos anteriores.

e) En todos a aquellos suministros en los que el consumo de agua sea muy elevado y sea posible su reutilización al final del proceso como las fuentes ornamentales, se dispondrá de un dispositivo de recuperación del agua.

##### 2. Elementos de la acometida

a) Para acometidas de diámetro inferior a ochenta (80) milímetros, el injerto en la red de distribución se realizará mediante la instalación de una pieza roscada a un collarín abrazado a la tubería general y en el resto, mediante la instalación de un accesorio en T.

b) Los diámetros nominales de las tuberías de las acometidas podrán ser de 20, 25, 32, 40, 50, 63, 75, 80 y 100 expresados en milímetros.

c) El origen del ramal de acometida será el injerto en la red de distribución y terminará en la alineación exterior del espacio parcelado.

Fuera de la propiedad, en la acera, y junto a la alineación de la parcela se instalará una llave de corte.

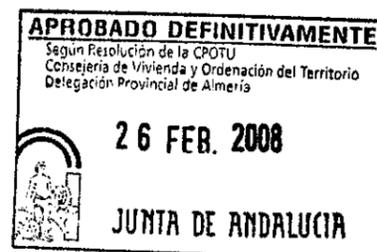
##### 3. Características de los elementos

a) La tubería de las acometidas de diámetro igual o inferior a cincuenta (50) milímetros será de polietileno de baja densidad y la de sesenta y tres (63) milímetros de polietileno de alta densidad. En ambos casos las tuberías irán timbradas para una presión mínima de diez (10) atmósferas. La tubería de las acometidas de diámetro igual o superior a ochenta (80) milímetros será de fundición dúctil.

b) Los accesorios y enlaces de las acometidas de diámetro igual o inferior a sesenta y tres (63) milímetros serán metálicos, en bronce o latón. Para las de diámetro superior deberán ser siempre de fundición dúctil.

c) Se emplearán collarines de toma con bandas de las siguientes características:

- Diámetro nominal (DN) según tubería de derivación.
- Derivación roscada GAS-W.
- Cabezal recubrimiento con resina epoxi.
- Con las siguientes especificaciones de calidad:
- Cabezal: Fundición (GS) GGG-50.



- Junta de cabezal: EPDM
- Banda: Acero inoxidable. AINSI-316, recubierta con caucho, sesenta (60) milímetros de ancho y uno con cincuenta (1,50) milímetros de espesor.
- Espárragos y tuercas: Acero inoxidable.

d) Las llaves de corte de las acometidas de diámetro igual o superior a ochenta (80) milímetros serán de compuerta y las llaves de paso de las demás acometidas serán de bola que cumplirán las siguientes características:

- Diámetro nominal (DN) según tubería de acometida.
- Presión nominal PN-16.
- Accionamiento por cuadradillo precintable.
- Con las siguientes especificaciones de calidad:
- Cuerpo, eje y esfera: Bronce RG-5 S/DIN-1705.
- Asiento y empaquetadura: Teflón.
- Prueba de control: S/ISO 5.208.

4. Dimensionamiento de la acometida

- a) El dimensionamiento de la acometida y de la llave de corte se realizará de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.
- b) El caudal de cálculo se obtendrá acudiendo a la Tabla 6.4, donde figuran los caudales unitarios *qi* de cada zona, reducidos en el coeficiente de simultaneidad de los aparatos que la componen. El valor de Q se obtendrá multiplicando la suma de los caudales unitarios de cada zona por el factor de simultaneidad entre zonas:

$Q = 19N$  donde:

$10N1 = niqi$

N es el número de zonas abastecidas.

*qi* es el caudal unitario de cada zona, obtenido en la Tabla 6.4.

*ni* es el número de zonas de caudal *qi*.

**TABLA 6.4**

Bocas de riego de 240 milímetros 1,500

Aspersores (jardines públicos) 0,600

Aspersores (jardines privados) 0,200

**RIEGOS**

Aseo público tipo B (entre 8 y 15 aparatos) 0,828

Aseo público tipo A (hasta 8 aparatos) 0,505

Servicio de barra tipo B (hasta 10 aparatos) 0,700

Servicio de barra tipo A (hasta 5 aparatos) 0,435

Cocina tipo B (hasta 10 aparatos) 0,950

Cocina tipo A (hasta 5 aparatos) 0,590

Habitación tipo B (baño completo) 0,375

Habitación tipo A (aseo) 0,250

HOTELES, RESIDENCIAS, BARES, HOSPITALES Y OFICINAS

Local comercial 0,250

ASEOS Y ZONAS PRIVADAS EN PEQUEÑOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Vivienda tipo E (dos baños) 0,604

Vivienda tipo D (un baño y un aseo) 0,533

Vivienda tipo C (un baño completo) 0,490

Vivienda tipo B (un aseo) 0,450

Vivienda tipo A (un sanitario) 0,354

**VIVIENDAS**

ZONAS CAUDAL REDUCIDO (*qi*)

Entrado con el valor del caudal de cálculo Q en la Tabla 6.5 se obtendrá el diámetro de la acometida.

**TABLA 6.5**

10,00 80

7,50 63

5,00 50

2,50 40

1,25 32

0,75 25

0,50 20

CAUDAL hasta (l/s) DIÁMETRO ACOMETIDA (mm)

**10.A.6.7.-Elementos de la red de abastecimiento de aguas**

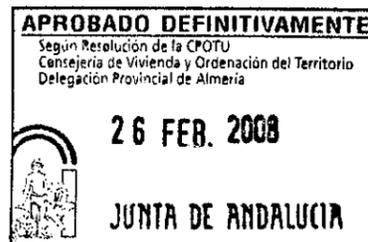
Todos los materiales en contacto con el agua serán aptos para el uso alimentario.

Si este contacto se produce a través de una protección, el material protegido será también alimentario en previsión de fallos de protección.

1. Tuberías

a) De forma general todas las conducciones de la red de distribución serán de fundición modular (dúctil) y sólo excepcionalmente podrá colocarse otro tipo de tuberías, con la aprobación expresa de los Servicios Técnicos Municipales.

b) Los tubos, accesorios y piezas especiales de fundición modular (GS) destinados a canalizaciones de agua potable con presión deberán cumplir las prescripciones de la Tabla 6.5.- Especificaciones técnicas generales de las canalizaciones de fundición dúctil en presión y las condiciones fijadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU (PGTA/74). Y se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo





- Prueba de control: S/ISO 5.208

Cuando la instalación de las válvulas sea enterrada para su manipulación se colocará un tubo de PVC que irá desde la válvula hasta la tapa de la arqueta que será de fundición GS tipo GGG-50. Todos los componentes del conjunto de maniobra serán proporcionados por el fabricante de la válvula de acuerdo con los planos de montaje.

b) Los carretes de desmontaje serán de las siguientes características:

- Diámetro nominal (DN) según tubería de instalación.
- Presión nominal PN-16.
- Extremos con bridas, taladradas según ISO 2.531.
- Recubrimiento exterior con resina epoxi.

Con las siguientes especificaciones de calidad:

- Cuerpo y virolas: Acero inox. AINSI-304.
- Bidas: Acero RST-37.2.
- Tornillería: Acero F-114, tratamiento cincado y posterior baño de cromo-niquel (bicromatado),
- Prueba de control: S/ISO 5.208

c) Las bocas de riego serán de las siguientes características:

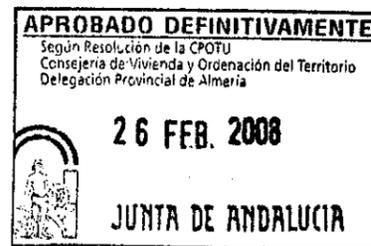
- Diámetro nominal DN-40 y presión nominal PN-16.
- Racor de toma: DN-40.
- Cierre elástico.
- Husillo ascendente.
- Accionamiento por volante.
- Extremos con bridas, taladradas según ISO 2.531.
- Recubrimiento interior y exteriormente con resina epoxi.

Con las siguientes especificaciones de calidad:

- Cuerpo y tapa: Fundición GGG-50.
- Cierre: GGG-50/EPDM.
- Eje: Acero inoxidable AINSI-420.
- Arqueta, tapa y llave: Fundición GGG-50.
- Prueba de control: S/ISO 5.208

d) Los hidrantes contraincendios serán del tipo enterrado, de las siguientes características:

- Diámetro nominal DN-100 y presión nominal PN-16.
- Racor de toma: DN-80.
- Cierre elástico.
- Tornillería embutida.
- Husillo ascendente.
- Accionamiento por volante.



- Extremos con bridas, taladradas según ISO 2.531.
  - Recubrimiento interior y exteriormente con resina epoxi.
  - Prescripciones: S/UNE-23.405:1990.
- Con las siguientes especificaciones de calidad:
- Cuerpo y tapa: Fundición GGG-50.
  - Cierre: GGG-50/EPDM.
  - Eje: Acero inoxidable AINSI-420.
  - Arqueta, tapa y llave: Fundición GGG-50.
  - Prueba de control: S/ISO 5.208

#### 10.A.6.8.- Obras de equipamiento

##### 1. Anclajes

Las válvulas de corte y piezas especiales (codos y tes) se anclarán debidamente para equilibrar los empujes debidos a la presión del agua en los cambios de dirección, derivaciones y válvulas para instalaciones.

El anclaje de las válvulas de corte alojadas en registros, se realizará mediante la colocación de un carrete de fundición dúctil con bridas en sus extremos que se recibirá por el alzado de la obra de fabrica del alojamiento.

Asimismo, cuando la pendiente de la tubería sea igual o mayor del veinte por ciento (20%), para evitar el deslizamiento de la tubería, se dispondrán anclajes mediante zunchos fijados sobre dados de hormigón y colocados debajo de las juntas.

El hormigón tendrá una resistencia característica a compresión simple no inferior a 20 MPa, con tamaño máximo del árido de 15 mm.

##### 2. Alojamientos

a) Todos los elementos de maniobra y control, así como los complementarios, instalados para misiones específicas, estarán ubicados en alojamientos que permitan su acceso, maniobra o sustitución en su caso.

Como norma general, en redes de distribución se utilizará un alojamiento por válvula o elemento de maniobra.

Los registros deberán tener instalada su tapa de acceso sobre la vertical del elemento alojado en ellos, con objeto de que puedan ser maniobrados desde el exterior.

b) Las obras de fábrica (cámaras, registros y arquetas) necesarias para el alojamiento de los accesorios o aparatos de maniobra y control se construirán con las formas, dimensiones y características señaladas por las Normas Técnicas del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora.



c) Las soleras serán de hormigón en masa o armado y su espesor no será inferior a veinte (20) centímetros.

Los alzados contruidos "in situ" serán de las características definidas por las Normas Técnicas del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora. Su espesor no será inferior a quince (15) centímetros si fuesen de hormigón armado, veinte (20) centímetros si fuesen de hormigón en masa, ni a veinticinco (25) centímetros si fuesen de fabrica de ladrillo.

La resistencia característica a compresión simple de los hormigones empleados en soleras y aizados no será inferior a 20 MPa y de 25 MPa en el caso de hormigones armados.

d) Las superficies interiores de estas obras serán lisas y estancas. Para asegurar la estanqueidad de la fabrica de ladrillo estas superficies serán revestidas de un enfoscado bruñido de dos (2) centímetros de espesor.

e) Las tuberías de la canalización atravesará los muros de las obras de fábrica mediante un pasamuros, de modo que el tubo quede suelto y le permita la libre dilatación y movimiento, sellando el orificio de paso de manera que se asegure la imposibilidad de penetración del agua o humedades exteriores al interior de la obra.

f) Las formas, características y dimensiones de los dispositivos de cubrimiento y cierre (tapas de registro, marcos y cercos) serán las señaladas en las Normas Técnicas del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora y cumplirán las condiciones fijadas en la Norma UNE-EN-124:95.- Dispositivos de cubrición y de cierre para zonas de circulación utilizadas por peatones y vehículos. Y se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo

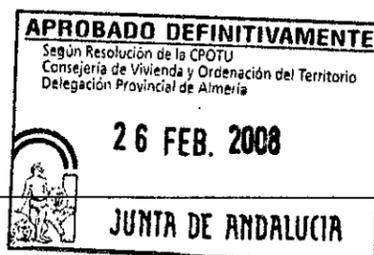
Los dispositivos de cubrimiento y cierre estarán fabricados con fundición de grafito esferoidal tipo EN-GJS-500-7 o EN-GJS-600-3 según Norma UNE-EN 1563:97.

Todas las tapas, cercos y marcos deberán ir marcados de forma clara y duradera de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9 de la Norma UNE-EN-124, con el indicativo de "Abastecimiento".

g) Para el acceso a las cámaras y registros se dispondrán pates de polipropileno con alma de acero, que cumplirán las especificaciones geométricas de la Norma UNE-127.011.

Los pates instalados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Resistir una carga vertical de 2 kN sin presentar deformación superior a diez (10) milímetros bajo carga, ni a dos (2) milímetros remanente.
- Resistir una carga de una carga de tracción horizontal de 3,50 kN.



### 10.A.6.9.- Ejecución y recepción de las obras e instalaciones

#### 1. Control de recepción de materiales

a) Los materiales utilizados en la construcción de las obras e instalaciones de la red de abastecimiento de agua potable cumplirán las prescripciones del presente Capítulo, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en las normas de referencia.

b) Los materiales y/o equipos de origen industrial llegarán a la obra acompañados de su correspondiente marca de conformidad o certificado de conformidad concedido por un organismo acreditado para ello conforme al R.D. 2200/1995, de 28 de Diciembre, que acredite el cumplimiento de la normas y disposiciones de referencia, realizándose para la recepción una inspección visual de todas las piezas comprobando su acabado superficial y sus características aparentes.

#### 2. Ejecución de las obras

En general será de aplicación dispuesto en el artículo 10 del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU (PGTA/74).

#### 3. Pruebas de la instalación

a) Previamente a la recepción de las obras de urbanización se procederá a la realización de las verificaciones y pruebas de presión interior y estanqueidad de obras e las instalaciones que se señalan en los párrafos siguientes; precisándose para ello el concurso de los Servicios Técnicos Municipales, conjuntamente con el Contratista y la Entidad Promotora, cumplimentándose y firmándose la preceptiva acta de aceptación de las obras e instalaciones.

b) Las pruebas de presión interior y estanqueidad de la tubería instalada se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Pliego PGTA/74, adoptándose los criterios de aceptación y rechazo establecidos en el citado Pliego y en la Norma NTE-IFA/1976.

c) Antes de la aceptación de las redes se comprobarán todos los elementos accesibles (válvulas, ventosas, hidrantes, etc.) para verificar su correcta instalación así como la idoneidad de las arquetas en que están alojados. Con la red cerrada pero en carga, a presión estática, se comprobará la ausencia de fugas en los elementos señalados.

Con la red en condiciones de servicio se comprobarán los caudales suministrados por los hidrantes así como la presión residual en ellos y en los puntos más desfavorables de la red, debiéndose cumplir las condiciones del proyecto.

### **10.A.7.- Condiciones específicas de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales**

#### **10.A.7.1.- Generalidades**

1. Se incluyen en este Capítulo las características técnicas y funcionales de los elementos básicos de la red de alcantarillado en todo lo concerniente a la recogida y transporte de aguas residuales y pluviales hasta su evacuación en el medio receptor.
2. Salvo en urbanizaciones consolidadas o en el caso de viviendas unifamiliares, para las restantes obras fundamentales de estaciones de bombeo y sistemas de depuración que se engloben dentro de un Proyecto de Urbanización, se seguirá la normativa y directrices que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.
3. No se permiten los pozos ciegos y todas las redes de evacuación de aguas deberán conectar con la red municipal salvo que por autorización expresa de la Agencia Andaluza del Agua se permita su vertido a cauces fluviales.

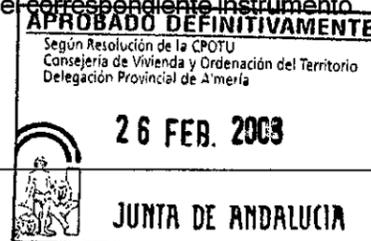
#### **10.A.7.2.- Reglamentaciones y normas**

La red de alcantarillado deberá proyectarse y construirse de acuerdo con la normativa vigente, normas y prescripciones técnicas de los Servicios Técnicos Municipales y en especial:

- Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones, D.G.O.H. del MOPU, Diciembre de 1977.
- Orden Ministerial de 15 de Septiembre de 1986, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del M.O.P.U (PGTS-86).
- Norma Tecnológica de la Edificación NTEISA/73. Instalaciones de Salubridad. Alcantarillado.
- Norma Tecnológica de la Edificación NTEISD/74. Instalaciones de Salubridad. Depuración y Vertido.
- Norma Tecnológica de Edificación NTEISS/1973. Instalaciones de Salubridad. Saneamiento.
- Ordenanzas Municipales del Servicio Municipal de Abastecimiento y Saneamiento Domiciliario.
- Normas Técnicas del Servicio Municipal de Abastecimiento y Saneamiento Domiciliario.

#### **10.A.7.3.- Prescripciones generales para el diseño y dimensionado de las redes**

1. El proyecto de las de las redes de alcantarillado y evacuación de aguas se redactará conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento facilitado por los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta las previsiones y determinaciones establecidas en el correspondiente instrumento de planeamiento.



2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se deberá aportar, como documentación aneja a la Memoria del Proyecto de Urbanización, un informe suscrito por los Servicios Técnicos Municipales en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

#### **10.A.7.4.- Estructura general de la red de alcantarillado**

1. El punto de vertido o conexión y las características de la red de alcantarillado será establecido por los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta las previsiones y determinaciones establecidas en el correspondiente instrumento de planeamiento, el desarrollo racional y óptimo de la red, con el menor coste y garantizando la calidad de la evacuación.

2. A los efectos anteriores se acompañará al Proyecto de Urbanización de un certificado o carta de Condiciones de los Servicios Técnicos Municipales, donde se refleje, como mínimo, los siguientes datos:

- Punto de vertido o conexión a las redes existentes.
- Tipo de sistema de evacuación.
- Características y especificaciones de la red de alcantarillado.
- Características, en su caso, de la estación de elevación y de tratamiento.

3. La adopción del sistema unitario, separativo, pseudoseparativo y doblemente separativo queda a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, en razón de la pluviometría, características topográficas, puntos de vertido, etc., adoptándose preferentemente la utilización del sistema unitario ventilado y con circulación por gravedad.

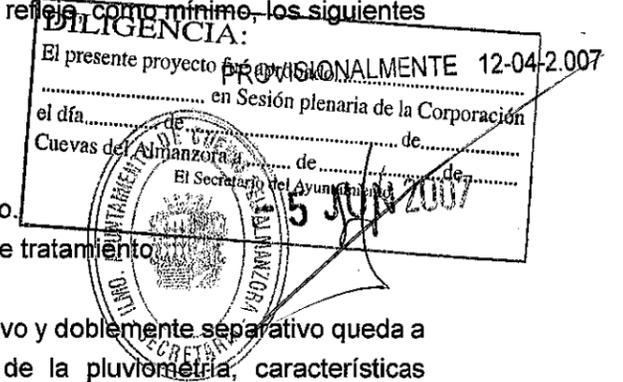
#### **10.A.7.5.- Criterios generales para el diseño de la red de alcantarillado**

1. Trazado en planta

- a) El trazado de las redes de alcantarillado se diseñarán por espacios fácilmente accesibles preferentemente siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables.

- b) En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo de la red por zonas verdes públicas, acondicionando los accesos necesarios para el mantenimiento de la redes por medios mecánicos.

- c) Los instrumentos de planeamiento deberán contemplar en las ramblas y vaguadas naturales, la situación de viales por los que discurran las redes de alcantarillado. Igualmente deberán de respetar los cauces de los arroyos como viales de uso público.



d) Los conductos de la red de alcantarillado deberán de instalarse bajo el eje de la calle por razones de equidistancia entre ambas líneas de fachada.

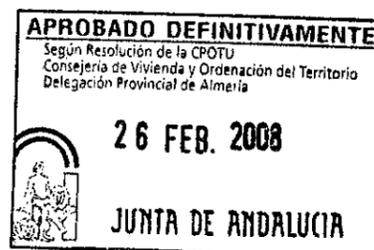
e) En calles con anchura superior a veinte (20) metros, la red de alcantarillado deberá desdoblarse implantando secciones laterales, que discurrirán por el carril de la calzada más próximo a la acera.

f) Deberá evitarse la ubicación de la red de alcantarillado en las aceras de menos de seis (6) metros de anchura.

g) En el trazado en planta deberá de tenerse en cuenta la posible afección al tráfico por las operaciones de limpieza y mantenimiento, diseñando la alineación por el carril de la calzada más apropiado a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

h) Se situarán pozos de registro, en canalizaciones con secciones no visitables, en los siguientes puntos:

- Cambios de alineaciones.
- Cambios de sección.
- Cambio de rasante.
- Unión de ramales (incluso acometidas).
- Cada cuarenta (40) metros, en alineaciones rectas.



La distancia mínima exterior entre cualquier tipo de pozo será de tres (3) metros, o cuatro con cincuenta (4,50) metros entre ejes de pozo, para poder garantizar la compactación en esa zona.

i) Para las canalizaciones con las secciones visitables, la ubicación y distancias de los pozos de registro vendrá determinada en función del tipo de colector y de los medios de mantenimiento disponibles.

j) La curva de acuerdo entre dos alcantarillas debe ser muy suave, y el ángulo que forman las dos trazas no superior a treinta grados sexagesimales (30°).

El radio de giro debe ser al menos de cinco veces el diámetro de la alcantarilla receptora.

## 2. Perfil longitudinal

a) El Proyecto de Urbanización deberá de disponer de un perfil longitudinal de la red de alcantarillado.

b) Los perfiles se situarán al menos uno en cada pozo de registro y en cualquier punto singular que se encuentre sobre la traza. En los pozos de resalto y cambio de sección se situará un perfil en cada extremo de las conducciones que sobre él convergen.

c) En cada perfil se indicará su número, numeración del pozo si es que existe, distancia al origen y parcial entre perfiles y las cotas de rasante de la calzada, de rasante interior del conducto y rasante de la excavación prevista. Se indicará la pendiente entre perfiles. y la sección de la conducción, así como las alineaciones. A efectos de mediciones se especificará igualmente la cota roja de cada perfil.

d) La pendiente del perfil longitudinal se adaptará, preferentemente, a la del terreno o vial correspondiente.

e) El diseño del perfil longitudinal se realizará de manera que la generatriz superior del conducto quede al menos a uno con cincuenta (1,50) metros de profundidad con respecto la rasante del vial, con el fin de que las acometidas domiciliarias a la red de alcantarillado puedan cruzar a cota inferior a las conducciones subterráneas de agua, gas, electricidad y teléfonos. Este valor se podrá disminuir en casos especiales, previa justificación.

f) En la construcción de redes de alcantarillado en áreas urbanas consolidadas se tendrá en cuenta la profundidad de los sótanos con desagües, para diseñar la red de manera que se permita, en lo posible, su evacuación por gravedad.

## 2. Velocidades

a) La red de alcantarillado se proyectará con pendientes tales que aseguren velocidades mínimas de cero con seis metros por segundo (0,6 m/s) a caudal mínimo de proyecto.

b) Las alcantarillas de evacuación de aguas pluviales deben proyectarse para mantener velocidades mínimas superiores a un metro por segundo (1 m/s).

c) Las velocidades máximas no serán superiores a tres metros por segundo (3 m/s) para el caudal de proyecto.

d) La velocidad máxima de la red de aguas pluviales no sobrepasará los tres metros por segundo (3 m/s), aunque en circunstancias ocasionales puede alcanzar los seis metros por segundo (6 m/s).

## 3. Pendientes

a) De forma general la pendiente mínima de las conducciones de las redes de evacuación será del dos por ciento (2%), no descendiendo en ningún caso a pendientes inferiores al cinco por mil (50.00).

b) En lo que concierne a las acometidas, la pendiente no deberá ser inferior al dos por ciento (2%).







c) Los elementos complementarios se construirán con las formas, dimensiones y características establecidas por las Normas Técnicas del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora.

d) Salvo justificación contraria, éstos elementos deberán ser construidos "in situ".

e) Las soleras serán de hormigón en masa o armado y su espesor no será inferior a veinte (20) centímetros.

Los alzados construidos "in situ" podrán ser de hormigón en masa o armado o bien de fabrica de ladrillo macizo. Su espesor no será inferior a quince (15) centímetros si fuesen de hormigón armado, veinte (20) centímetros si fuesen de hormigón en masa, ni a veinticinco (25) centímetros si fuesen de fabrica de ladrillo.

La resistencia característica a compresión simple de los hormigones empleados en soleras y alzados no será inferior a 20 MPa y de 25 MPa en el caso de hormigones armados.

f) Las superficies interiores de estas obras serán lisas y estancas. Para asegurar la estanqueidad de la fabrica de ladrillo estas superficies serán revestidas de un enfoscado bruñido de dos (2) centímetros de espesor.

g) En el caso de utilización de elementos prefabricados por anillos con acoplamientos sucesivos, se adoptarán las convenientes precauciones que impidan el movimiento relativo entre dichos anillos. En los casos que existan acometidas de otras líneas, sumideros, etc., las aperturas de entronque en los anillos nunca se realizarán entre la unión de dos de ellos y dichas aperturas vendrán realizadas de fábrica o se realizarán en obra con métodos que no dañen al anillo.

h) Las obras complementarias se construirán de forma que la conexión de estas con los tubos tenga la misma estanqueidad que la exigida a la unión de los tubos entre si.

i) La unión de los tubos a la obra de fábrica se realizará de manera que permita la impermeabilidad y adherencia a las paredes conforme a la naturaleza de los materiales que la constituyen; en particular la unión de los tubos de material plástico exigirá el empleo de un sistema adecuado de unión.

j) En canalizaciones con tuberías rígidas deben colocarse juntas elásticas a una distancia no superior a cincuenta (50) centímetros de la pared de la obra de fábrica, antes y después de acometer a la misma.

### 3. Pozos de registro

a) Los pozos de registro son los elementos de acceso a la red de alcantarillado para su inspección y limpieza que se deben situar en los puntos indicados en el artículo 41.1 de la presente Ordenanza.

b) Los pozos serán preferentemente cilíndricos, de diámetro interior mínimo de uno con diez (1,10) metros. Llevarán empotrados en la fábrica pates de las características indicadas en los apartados siguientes.

c) En pozos de más de cuatro (4) metros de profundidad habrá que disponer elementos partidores de altura cada tres (3) metros como máximo, o construirse accesos paralelos con plataformas metálicas cada tres (3) metros o bien galerías de acceso con escaleras de peldaños con barandillas.

d) Irán coronados con una embocadura en la que llevará embutido un marco para tapa abisagrada de fundición.

e) Se procurará mantener la solera de igual material del conducto y con la misma sección hidráulica al menos para pequeños caudales, para lo cual se cortarán los conductos prefabricados a lo largo de dos generatrices y se situará sobre el hormigón de la solera y se rellenará la base hasta esa cota con idéntico material de manera que sirva de plataforma de estancia o cama.

f) En los pozos de confluencia el conducto de menos caudal verterá sobre la cama del pozo, por lo tanto a mayor cota que el conducto principal.

g) En los pozos de cambio de dirección se construirá una transición de forma que se facilite hidráulicamente el giro.

h) La solera de los pozos de cambio de sección tendrá igualmente forma de transición y llevará pendiente de forma que las generatrices superiores de los conductos se encuentren a la misma altura.

i) Cuando la diferencia de altura entre el tubo de entrada y el de salida sea superior a uno con cincuenta (1,50) metros, se dejará un colchón de agua de cincuenta (50) centímetros, aumentando progresivamente con la altura en proporción a cinco (5) centímetros por cada metro adicional.

i) Cuando por condicionantes de algún tipo se produzcan saltos en la rasante se construirán pozos de resalto, que esencialmente consisten en un pozo de registro con una tubería en vertical que partiendo de una T en la entrada del caudal al pozo termina en un codo en la solera del mismo. Esta tubería puede ir por fuera de la fábrica o por dentro, en este caso el diámetro interior del pozo se deberá aumentar en una longitud igual al diámetro del tubo vertical que será menor que el del tubo de entrada.

j) Los pozos de registro prefabricados cumplirán las especificaciones de la Norma UNE-127.011 "Pozos prefabricados de hormigón para conducciones sin presión".

